

PLAN LOCAL D'URBANISME

12U13

Rendu exécutoire
le



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Octobre 2017

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **16 Décembre 2016**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **23 Octobre 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Urbanistes mandataires : **Arval** Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61
courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N.Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Géog-Urb)

Participation financière : **Conseil Départemental de l'Oise**

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (devenu article L101-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016), le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme, devenu L103-1 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix 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 communaux.

PRÉAMBULE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Fleury dans son contexte intercommunal	7
2. État initial de l'environnement	13
3. Organisation du tissu urbain	21
4. Infrastructures, déplacements et diagnostic numérique	27
5. Habitat (population et logement)	34
6. Équipements, activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole	40
7. Bilan et enjeux	44
CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	46
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	47
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	48
2.1 L'approche quantitative	51
2.2 Les objectifs qualitatifs	54
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION	70
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	71
2. La justification du découpage en zones	75
3. La mise en œuvre du PLU	87
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	88
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	99

Introduction

Fleury dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 11 mai 1999 et modifié le 15 février 2008. La commune a émis le souhait de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 4 août 2013. En décembre 2014, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'État à l'élaboration du PLU de Fleury conformément aux termes des articles L 121-4 et L 123-7 du Code de l'Urbanisme (devenus les articles L.132-7 et L.132-10 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.104 du code en vigueur au 1er janvier 2016), le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui de la «Cuesta du Bray» situé à plus de 9 km au nord des limites communales), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme (devenus R.104-28 à R.104-33 du code en vigueur au 1er janvier 2016), l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2016, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique l'élaboration du PLU de Fleury.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme (devenu les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

Les études nécessaires à l'élaboration du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement Territorial de Beauvais) a été chargée de suivre l'élaboration du PLU au regard des enjeux portés par l'État.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de trois réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 14 octobre 2014, 18 novembre 2014 et 20 janvier 2015.

Dès la réception en mairie en décembre 2014, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études en juin 2014. Courant janvier 2015, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 21 avril 2015, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le 10 septembre 2015, le projet communal a été présenté à la population dans le cadre d'une réunion publique. Un article de concertation de type «4 pages» sur la révision du PLU et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été diffusé à l'ensemble des ménages de la commune en août 2015, informant de la tenue de la réunion publique et en précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fleury. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les annexes sanitaires
 - les servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles
 - les nuisances acoustiques

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'État.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend trois parties essentielles :

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leurs incidences sur l'environnement
3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à la révision du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

CHAPITRE 1

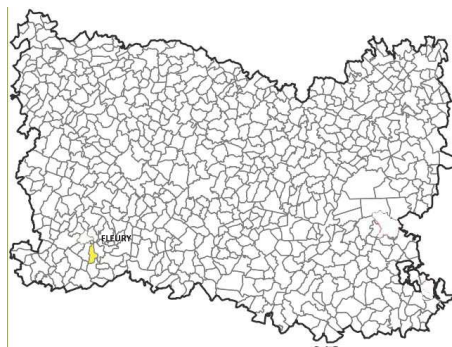
■ DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - Fleury dans son contexte intercommunal

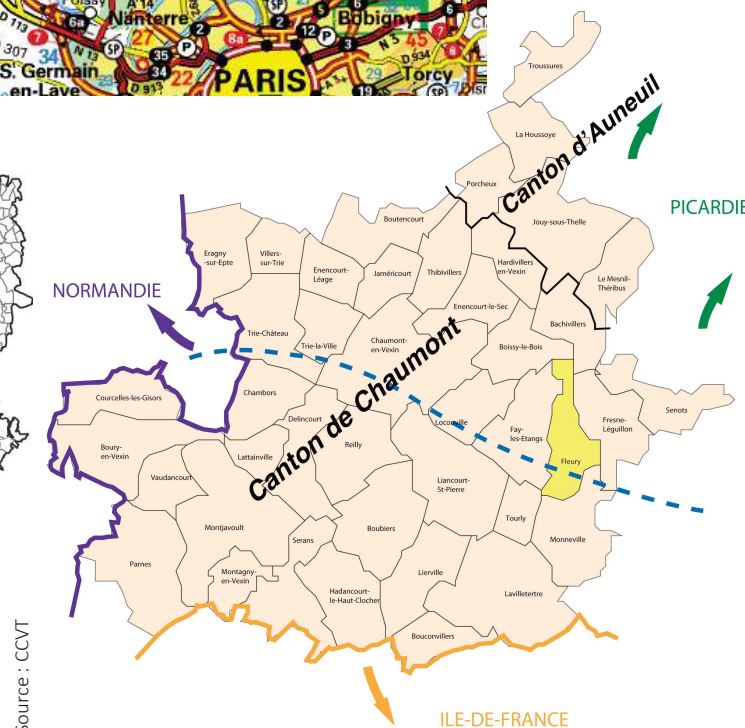
1.1 Localisation de la commune :



Source : Viamichelin.fr



Source : DDT60



Source : CCVT

LOCALISATION

Fleury est située au sud-ouest de l'Oise en région Picardie mais à proximité de l'Île de France et de la Normandie. Elle fait partie du canton de Chaumont en Vexin qui appartient à l'arrondissement de Beauvais. La commune se trouve à seulement 8 kilomètres de la gare de Chaumont en Vexin desservie par la ligne Paris-Saint Lazare/Gisors (16 trains la semaine et 11 le week end), pour un trajet d'une heure à 1h30. Elle est à 26 kilomètres de Beauvais, à 15 km de Méru (accès à l'autoroute A16) et à 65 km de Paris via l'A16 (à noter que vers Paris, l'A15 peut aussi être rejointe à Osny).

La commune de Fleury présente un territoire de 629 ha étirés du nord au sud dont 21 ha de boisements soit 3% du territoire communal. La commune compte, d'après le recensement INSEE de la population de 2011 entré en vigueur le 1er janvier 2014, une population totale de 516 habitants soit une densité de population proche de 82 habitants au Km2 (la moyenne nationale est supérieure à 100). Ce qui est relativement important et confirme son statut de bourg relais du territoire de la Communauté de Communes du Vexin Thelle que lui confère le SCOT.

Fleury est entourée des communes de :

- Boissy le Bois au nord-ouest,
- Bachivillers au nord-est,
- Fresnes l'Eguillon à l'est,
- Monneville au sud,
- Tourly au sud-ouest,
- Fay les Etangs à l'ouest.

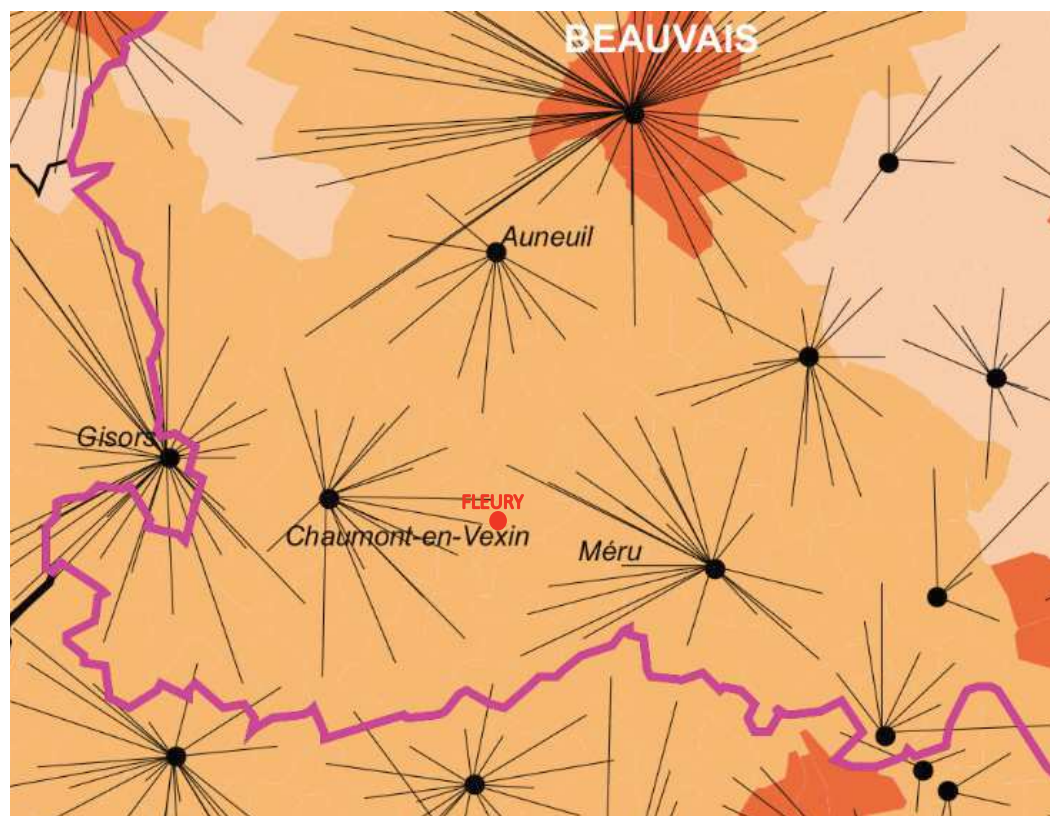
La commune fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle créée le 1er janvier 2000 (faisant suite au district du Vexin Thelle), qui comptait en 2011, 20 340 habitants répartis sur 42 communes membres. Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique mais aussi :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement (déchets, assainissement, ...),
- Etude, programmation, promotion, communication, information, formation et coordination.
- Social (petite enfance, scolaire, aide aux personnes âgées,...)
- Tourisme, culture et animation (sentiers, promotion touristique, point d'information,...)
- Les sports (réalisation et gestion d'équipements sportifs)
- Logements (réhabilitation, logements locatifs, hébergement personnel de sécurité).
- SIG (Mise en place d'un Système d'Information Géographique).

Un SCOT du Vexin Thelle a été approuvé le 16 décembre 2014. Il est rappelé que les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT.

I - Fleury dans son contexte intercommunal

1.2 Situation de la commune :



STATUT DE LA COMMUNE

Fleury est une commune faisant partie de la couronne périurbaine que constitue la région parisienne. En effet, il s'agit d'une commune dont 40% des actifs ou plus travaillent hors de la commune ou de l'unité urbaine mais dans l'aire urbaine, autour de Paris.

Plus de la moitié des actifs de Fleury travaillent en région parisienne (104 actifs) dont 24 à Cergy et 12 à Paris. Le département de l'Oise accueille près de l'autre moitié des actifs du village avec 56 actifs sur le territoire de la CCVT, 44 actifs sur Fleury, 16 à Beauvais et 16 à Méru. Le village reste le premier lieu d'emploi des actifs de la commune qui travaillent sur la CCVT. Outre le village et les grandes agglomérations de l'ouest de l'Oise, les emplois sont majoritairement situés en région Parisienne.

Les déplacements domicile / travail sont pour plus de la moitié orientés vers le sud. Les voies les plus utilisées du village sont donc la D 923 pour rejoindre l'A16 et la D3 vers le sud et la région parisienne. Les flux sont aussi significatifs vers l'Est (A1) en direction de Paris Nord.

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement. Chaumont en Vexin est le pôle de services le plus fréquenté pour des motifs non professionnels, par les habitants de Fleury pour l'accès aux services appartenant à la gamme intermédiaire.

Le pôle de services intermédiaires que constitue la ville de Chaumont en Vexin est bien équipé (équipements et services, publics ou privés) ce qui n'empêche pas les habitants de Fleury de pouvoir bénéficier au cœur du village de quelques commerces et services de proximité (petite surface commerciale, restaurant, ...). L'attraction de Paris (65km), Cergy (30 km), Beauvais (26 km) et Méru (15 km) n'est pas négligeable, particulièrement pour l'accès aux services de la gamme supérieure, aux équipements culturels et de loisirs.

De manière générale pour l'accès aux commerces ou services de proximité et de la gamme supérieure, les habitants du bourg se rendent plus facilement sur les pôles de l'Oise comme Chaumont en Vexin, Beauvais, Méru, tandis que les habitants de Neuville se tournent plus particulièrement vers le Val d'Oise et notamment la ville de Marines. La commune est donc en termes d'accès aux commerces et services, multipolarisée.

Forte d'un milieu naturel favorable, ayant su conserver son caractère rural, dans le sud du département de l'Oise, à proximité de la région parisienne, Fleury présente un cadre de vie attractif qui mérite d'être valorisé.

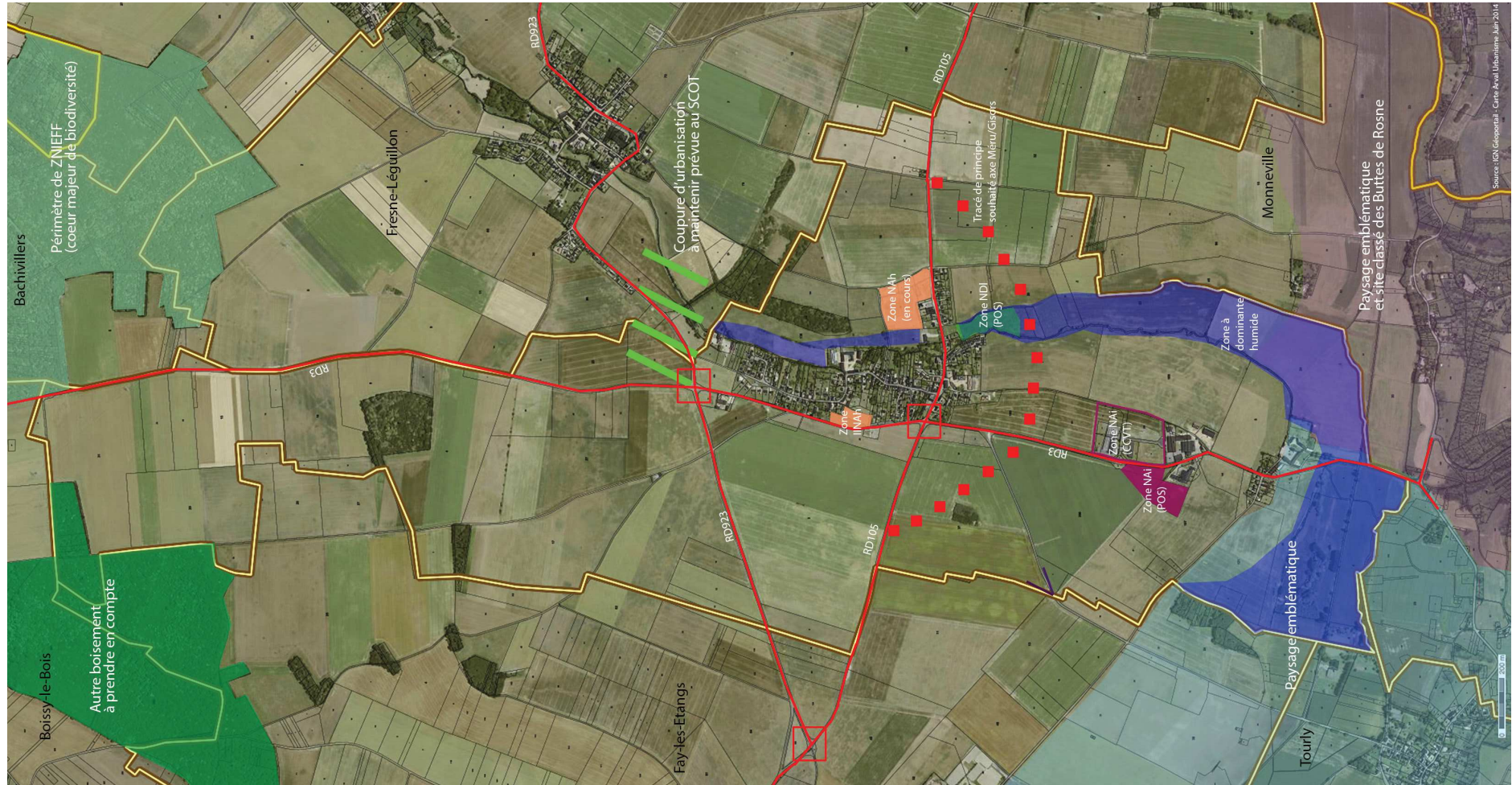


I - Fleury dans son contexte intercommunal

1.3 Bilan du SCOT du Vexin Thelle approuvé en 2014 :

Les objectifs des politiques publiques	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre	Conséquences sur le contenu du P.L.U. à élaborer
HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins.	- Entre 1900 et 3000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 (taux de variation annuel moyen entre 0,42% et 0,67%) - entre 2000 et 2500 logements à produire sur 20 ans (taille des ménages estimée à 2,31 en 2030) dont 1300 à 1800 logements par construction et dont 10% à 13% (entre 200 et 325 logements) sur les 3 communes qui représentent les 2 bourgs relais. Entre 90 et 140 à l'horizon 2020, entre 65 et 105 pour 2026 et entre 45 et 80 pour 2030. Répartition à affiner selon bilan du SCOT tous les 6 ans. - entre 100 à 140 ha de consommation foncière sur la période avec une densité fixée pour les bourgs relais à au moins 12 à 15 logements/ ha. - Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en transports en commun et des niveaux de services suffisants - Maintien d'au moins 17% des résidences principales en locatif soit entre 350 et 440 logements locatifs. Et au moins 25% de logements locatifs aidés sur le parc de logements locatifs. Encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou le renvoi à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme sont préconisés).	• Il n'est pas fixé d'objectif démographique maximal à l'échelle de la commune, ni d'obligations à la délimitation d'emprise minimale vouée à l'urbanisation sur la commune. • Fleury est identifié avec la commune de Monneville au titre d'un des deux bourgs relais du territoire. Elle a donc vocation à accueillir de manière significative de nouveaux habitants en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones. L'enveloppe de l'ensemble des bourgs relais est de 200 à 325 logements, soit une centaine de logements possibles sur la commune. Avec une densité de 15 logements/ha ce qui correspond à une consommation foncière importante de plus de 6 ha. • Veiller au maintien d'une offre en logements équilibrée entre accession et location (au moins 17%), en taille des logements (petites et moyennes typologies), en part de logements aidés (25% du parc locatif).
DEPLACEMENTS : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale.	- Confirmer le projet de liaison est/ouest (Chambly-Méru-Chaumont - Gisors) impliquant la déviation de Fleury. - Recalibrage de la RD3 reliant Fleury à Jouy sous Thelle. - Repérage de croisements dangereux sur le réseau départemental. - Maintien des lignes fortes de transports collectifs (bus et train) et création d'un parking relais sur le secteur de Branchu. - Favoriser le déploiement d'un réseau de voies piétonnes et cycles en lien avec les équipements et les chemins existants (PDIPR, tour de ville etc.). - Encourager la desserte numérique par le très haut débit en lien avec la mise en oeuvre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique) porté par le Conseil Général de l'Oise.	• Le tracé de principe proposé de liaison Méru/Gisors dévie le bourg, dans sa partie sud, le séparant de la Neuville. • La RD3 traverse le territoire communal et assure la liaison bourg hameau, puis le lien Monneville-Fleury-Jouy sous Thelle. A plus large échelle elle relie les communes de l'est du Vexin Thelle à Auneuil et à la CAB au nord et à Marines et à l'île de France au sud. • L'intersection entre la RD923 et la RD3 au nord du territoire ainsi que celle entre la RD3 et la RD105 sont identifiées comme intersection dangereuse. La réalisation du projet d'axe est/ouest devrait participer à l'affaiblissement de ce constat. • La ligne de bus 17 dessert la commune et les communes voisines est. • Etudier les différentes possibilités de développement des cheminements et voies ouvertes aux vélos depuis le village vers les communes voisines notamment en lien avec les équipements scolaires, le sport et les loisirs (tennis de Tourly)
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : contribuer au maintien de l'équilibre emplois-habitants	- Maintien du taux d'emploi à au moins 0,46 soit un taux d'activité de 50% de la population totale et la création de 680 emplois sur la période 2010-2030. - Proposer des sites d'activités différenciés : PME-PMI, artisanat, Commerces et services sur la zone communautaire de Fleury et privilégier le remplissage des zones d'activités existantes en apportant un volet qualitatif (traitement paysager, ...) - La SAU de référence est fixée à 66% du territoire intercommunal. Conforter la diversification agricole afin de maintenir les emplois agricoles (énergies renouvelables, tourisme, dispositif d'assainissement, etc.). Dans le cadre des documents d'urbanisme réaliser un diagnostic agricole et maintenir non urbanisés les abords des corps de ferme en activité. - Privilégier pour l'urbanisation les terrains de moindre valeur agricole et maintenir des bonnes conditions de circulation, d'accès aux champs et aux corps de ferme des engins agricoles. - En termes d'équipements et de services de proximité, une complémentarité dans la répartition de l'offre devra être trouvée entre Fleury et Monneville qui constitue un même bourg relais afin d'éviter les doublons stériles.	• Sur les zones d'activités suivantes (Fleury, Bouconvillers, Lierville, Montagny en Vexin, Jouy sous Thelle), l'extension est limitée à une dizaine d'hectare sans atteindre un doublement de la surface de la zone. Ce qui limite l'extension à 5 ha dans l'hypothèse où les communes concernées n'auraient pas utilisées leur potentiel. Aujourd'hui un potentiel d'environ 3 ha est encore disponible sur la partie communale (ouest de la RD3). Le projet d'axe est/ouest la reliant à l'A16 peut venir renforcer son attractivité. • Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de sièges d'exploitation. Les emprises agricoles exploitées viennent au contact de secteurs à forts enjeux écologiques et du secteur urbanisé. • La commune de Monneville est mieux dotée en équipements pour personnes âgées, cabinet médical et commerces associés (pharmacie) tandis que Fleury accueillant une supérette, l'école et des équipements de sport et de loisirs l'est plus pour l'enfance.
TOURISME : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire	- Poursuivre la mise en place de circuits de randonnée à l'échelle intercommunale. - Réfléchir à la mise en synergie des différents sites et intérêts touristiques et à la mise en place d'une signalétique commune. - Veiller à une gestion adaptée des paysages naturels et bâtis.	• Le potentiel touristique sur la commune est à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines. • Les vues sur le village depuis le projet de liaison est/ouest sont à prendre en compte d'un point de vue touristique.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT : Préserver l'environnement et les paysages pour garantir un cadre de vie de qualité	- Faire référence à la nouvelle charte architecturale du Vexin Thelle. - Inciter les communes à se doter de dispositions visant au maintien des typologies de façades donnant sur l'espace public. - Respecter la morphologie urbaine dans le choix des zones à urbaniser et proposer des principes de traitement des franges des secteurs urbanisés. Prévoir une requalification paysagère des sites d'activités - Analyser dans le cadre des documents communaux les différents types de boisement afin de leur attribuer les dispositions réglementaires les plus adaptées. - Créer des marges de recul non aedificandi d'au moins 20 mètres comptés de la lisière des massifs boisés existants et d'au moins 5 mètres non planté le long des cours d'eau. - Identifier et cartographier les coupures vertes à maintenir, les secteurs de paysages emblématiques, les entrées de territoire. - Protéger le site Natura 2000 et limiter les possibilités d'aménagements nouveaux dans les périmètres de ZNIEFF de type 1, coeurs majeurs de biodiversité. - Veiller au maintien d'une trame verte principale au titre des continuités écologiques à préserver et à restaurer. - Ne pas perturber le fonctionnement des masses d'eau et atteindre l'objectif de bon état écologique, en s'appuyant sur la mise en oeuvre des actions du PPPE qui restent à confirmer localement. - Répondre de manière satisfaisante aux besoins en eau potable en sécurisant les points de captage et en optimisant les conditions de desserte. Mettre aux normes les dispositifs d'assainissement. - Traduire dans les PLU, pour les secteurs concernés, des dispositions réglementaires permettant la prise en compte des risques dans l'usage des sols autorisés. - Ne pas altérer la qualité de l'air et limiter les nuisances supplémentaires. Privilégier la poursuite d'une élimination locale des déchets ménagers. - Adapter les dispositions réglementaires relatives à la construction au regard des nécessités de performance énergétique du bâtiment, tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères du Vexin-Thelle.	• Le tissu bâti du village présente un intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé et valorisé ce qui implique de réfléchir à des dispositions réglementaires adaptées et à d'éventuelles mesures visant à conserver des éléments bâtis caractéristiques (murs, porches, éléments de façades, etc.). • Les tissus bâtis (bourg, hameau, zone d'activités) s'inscrivent dans un paysage ouvert et peu accidenté offrant des perspectives lointaines importantes à prendre en considération dans les choix d'aménagement. • Les boisements sont peu nombreux et souvent isolés interrogeant sur les modalités de leur conservation sachant qu'ils ne sont pas repérés au SCOT comme à prendre en compte au regard de leur intérêt paysager majeur. • Est identifiée une coupure verte à maintenir avec Fresnes-Léguillon (limite nord-est du territoire) tandis que l'extrémité sud (pied de la cuesta) figure en grand ensemble paysager emblématique. • Le territoire communal n'est pas concerné par une ZNIEFF, le site Natura 2000 ou la trame verte principale. • Le ru du Mesnil et le fond de vallée de la Troësne ont des objectifs de qualité de l'eau et engendrent des zones à dominante humide pour lequel les orientations du PPPE sont à prendre en considération. • Il conviendra d'analyser la capacité des réseaux d'eau et les conditions d'assainissement sur la commune suivant les perspectives de développement envisagées. • Le territoire communal est concerné par des risques de remontée de nappes et de coulées de boues. • Il n'y a pas de sources de nuisances notables sur le territoire communal. • Etudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, mais autorisant le recours aux énergies renouvelables.

I - Fleury dans son contexte intercommunal

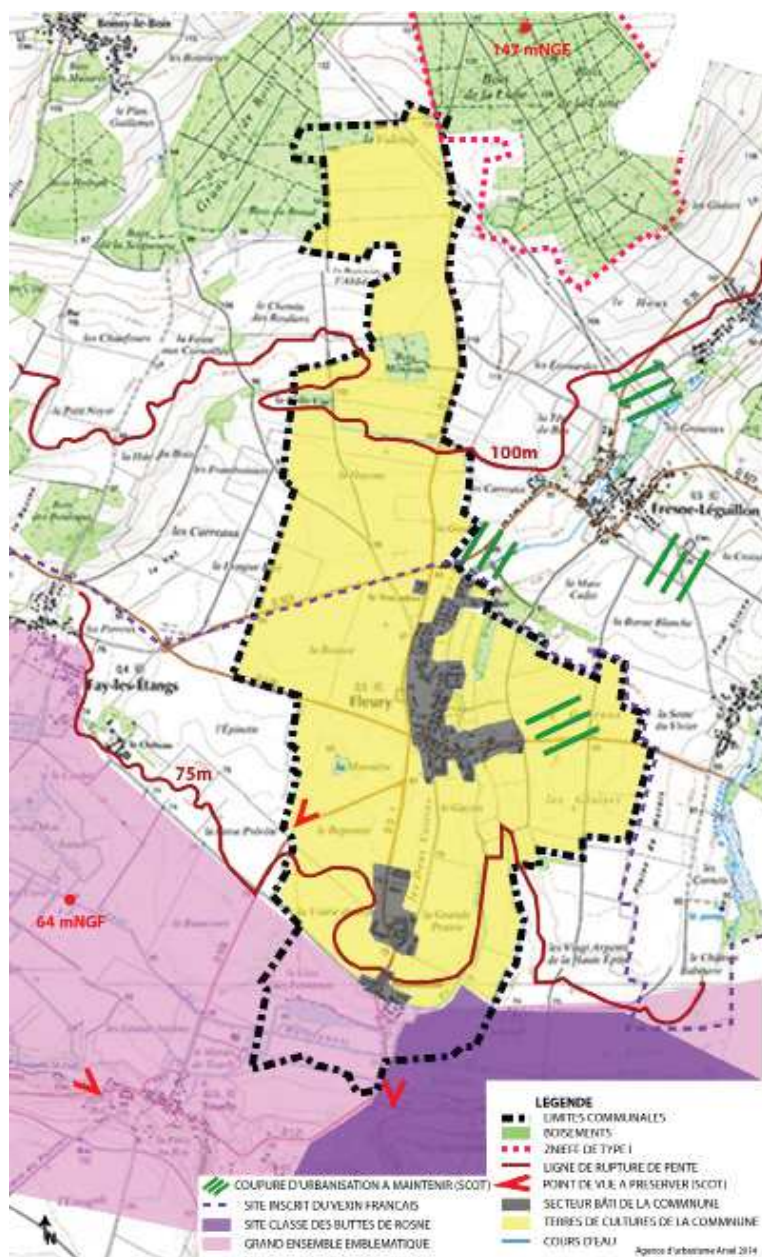


I - Fleury dans son contexte intercommunal

1.4 Bilan du POS approuvé le 11 mai 1999 (modifié le 15 février 2008) :

Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation (en 2014)	Points à évoquer
1- Entre 517 et 589 habitants à l'horizon 2005. Puis avec l'ouverture de la zone IINAh (491 hab. en 2007), 30 parcelles soit entre 80 et 90 habitants supplémentaires soit entre 590 et 680 habitants prévus à l'échéance de l'urbanisation complète du lotissement.	En plus de la dizaine de logements disponible dans la trame bâtie sous forme de dents creuses (env. 5) ou transformation de résidences principales. Il a été prévu d'ouvrir à l'urbanisation le secteur IINAh inscrit au POS.	Aujourd'hui on compte 520 habitants avec un desserrement des ménages (3,5 personnes par ménages en 1968 et 2,8 en 2010). Sur la zone à urbaniser les Aulnaies seuls 9 logements sont réalisés. Il reste 32 lots libres de constructions à commercialiser soit environ 115 nouveaux habitants. Ce qui représente, hors desserrement à venir 635 habitants à terme et 590 avec un desserrement de 2,6.	Les faibles densités de logement réalisées sur les zones NA urbanisées et les dents creuses n'ont pas permis de pallier le desserrement de la population et d'atteindre l'objectif fixé par le POS. Parcelle de 700 m2 minimum en zone UC, 1500m2 zone INAh. Toutefois, l'urbanisation en cours des Aulnaies constitue une offre importante de nouveaux logements permettant de pallier le desserrement.
2- Le potentiel de la trame bâtie était de 10 logements environ et celui des secteurs à urbaniser de 30 logements environ sur la zone INAm 3,64 ha et entre 15 et 18 logements sur la zone IINAh 1,25 ha. La typologie de logements privilégiée par la modification du POS était des petits logements et une part de logements locatifs aidés.	La trame urbaine a été inscrite en zone Urbaine immédiatement urbanisable UB et UC. Le trocadéro Est a été urbanisé en 7 lots sur 1,5 ha et les Aulnaies de 3,64 ha est en cours d'urbanisation. Le secteur IINAh de 1,25 ha n'a pas encore été ouvert à l'urbanisation. Soit un potentiel à venir d'environ 50 logements sur les secteurs à urbaniser. Le potentiel de transformation de bâtiments, dents creuses et divisions de logements est aussi à prendre en compte.	Depuis 1999, on compte environ 8 transformations de résidences secondaires en principales et une dizaine de logements réalisés sur les Aulnaies. Les dents creuses ont pour partie été urbanisées il en reste environ 5.	Quels sont les sites à envisager dans le nouveau projet d'aménagement à définir ? Quelles surfaces et à quelle échéance ? Quels moyens pour les mettre en oeuvre ? Quelle offre en logements faudra-t-il privilégier pour les 15 ans à venir ? La commune indique que les accès à la zone IINA du POS depuis la D3 peuvent permettre de viser au ralentissement des vitesses de circulation sur cet axe.
3- Renforcer le rôle de bourg de Fleury notamment en termes d'activités économiques et d'accueil d'équipements scolaires, sportifs et commerciaux au regard du projet de déviation de la RD105. Anticiper les besoins des nouveaux ménages s'installant sur la commune en garantissant le bon fonctionnement des équipements et services de proximité.	Zones II NAI 1,30ha, INAI 7,16 ha et UI 3,23 ha, soit environ 12 ha destinés à accueillir des activités industrielles. Le développement des équipements était anticipé par des emplacements réservés : école ER 7, station dépuratoire ER 4, ...? L'emplacement réservé n°5 était destiné à la réalisation d'un projet de parcs sportif. Une zone INAI et UI permet d'accueillir des équipements de sport et de loisir ainsi que la salle communale.	Il reste la zone INAI et 2NAI à l'ouest de la RD 3 pour une surface d'environ 2 ha à 3 ha tandis que la zone INAI à l'est de la RD3 est aujourd'hui remplie. Un assainissement collectif est envisagé avec Fresne l'Eguillon. Un nouvel équipement périscolaire et une cantine viennent d'être réalisés. L'emplacement réservé destiné à la réalisation de bâtiment d'accueil périscolaire a été acquis et le projet a été réalisé.	Quels sont les besoins aujourd'hui en termes d'équipements et de services au regard aussi des orientations du SCOT ? Quel développement possible de l'offre commerciale de proximité existante en centre bourg ? Quelle valorisation touristique ludique et de loisirs autour des zones humides et du cours d'eau ?
4- Trafic important sur la RD 3 et projet de déviation de la RD 105 à prendre en compte.	Les accès depuis la RD3 ont été limités pour des raisons de sécurité routière. La déviation de la RD105 justifie la zone d'activité économique intercommunale qui justifie l'accueil de population sur leur lieu de travail.	La RD 3 devrait faire l'objet d'aménagements visant à réduire la vitesse de circulation et à son recalibrage. Aujourd'hui, la desserte de la zone d'activités n'a pas été optimisée.	Réétudier les conditions d'accès aux équipements et notamment à l'école et au pôle sportif. Faire éventuellement évoluer l'emprise de la déviation au regard du futur projet communal. Réétudier l'emprise de la zone d'activités selon les perspectives de développement et le SCOT. Confirmer la limitation des accès au village depuis la RD3.
5- On dénombre des bâtiments agricoles à 5 endroits du territoire, mais seuls trois corps de ferme appartiennent à des exploitants de la commune (dont un pratique l'élevage), les autres étant des exploitants de Fresnes l'Eguillon.	Les bâtiments légers des corps de ferme ont été autant que possible classés en zone NC par le POS, les bâtiments durs restants en zone urbaine. Le corps de ferme sur Neuvillelette a été classé NCh pour permettre sa transformation en locaux à vocation touristique, culturelle ou de sport et de loisirs ou encore en logements (maxi. 3 logements).	Aujourd'hui on compte 7 sièges d'exploitation agricole sur 6 sites distincts dont 2 pratiquent l'élevage au nord et au sud du bourg. Sur Neuvillelette le corps de ferme accueille une activité équestre.	Quels besoins du monde agricole ? Quelles évolutions des corps de ferme inscrits dans la trame urbaine ? L'activité équestre a-t-elle le statut d'exploitation agricole ? Releve t-elle du règlement sanitaire départemental (RSD) ? Quelle législation pour l'activité pratiquant l'élevage RSD ou Installation classée ?
6- Préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement naturel sur une commune faisant partie du site inscrit du Vexin Français.	Site inscrit nécessitant l'avis de l'ABF. Les parties naturelles du territoire ont été protégées par leur classement en zone NC (ne peut accueillir que des constructions agricoles) et ND (naturelle). Les espaces boisés sont classés "à conserver" et à protéger en vertu des articles L.130-1 et R.130-6 du code de l'urbanisme.	Les éléments plantés repérés en espace boisé classé ont été préservés à ce jour. Les emplacements réservés destinés à des aménagements paysagés et les plantations à créer n'ont pas été effectués.	L'élaboration du PLU implique une prise en compte plus prégnante des enjeux environnementaux (Natura 2000, corridors biologiques, zones à dominante humide, ZNIEFF, risques, etc.) notamment au regard des dispositions du Grenelle 2 visant à une moindre consommation de l'espace. Le cours d'eau est identifié en ZNIEFF de type I. Le sud du territoire fait partie du site classé des Buttes de Rosne. La préservation de boisements plus ponctuels dans la trame urbaine peut faire l'objet de nouvelles dispositions. Les nouvelles techniques de construction liées à l'habitat durable sont à intégrer dans le respect du site inscrit. Quelles orientations du SDAGE et quelle délimitation des zones humides ?

II - Etat initial de l'environnement



LE GRAND PAYSAGE

Fleury relève de l'entité paysagère «Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne».

Le Plateau de Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple. C'est un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. C'est un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole.

Le plateau de Thelle est découpé dans sa partie haute, par un réseau de vallons secs qui convergent vers les vallons humides qui descendent du plateau vers la vallée de la Troësne et forment avec elle un système caractéristique en peigne. Du sud au nord, cet ensemble structure le relief et les paysages. Les vallons humides (Aunette, ru du Mesnil et ru de Pouilly) ont une structure caractéristique des plateaux crayeux. Ils sont asymétriques et ouverts. Les villages y sont implantés en rive droite des rus, sur le versant doux.

Le territoire communal est caractérisé par la présence du ru du Mesnil, vallon humide, ouvert et asymétrique se fondant dans le plateau pour rejoindre la Troësne au niveau du Canal de Marquemon. Cette partie du territoire présente un paysage de polyculture et d'herbages humides. La vallée de la Troësne en limite sud du territoire, présente aussi un paysage de vallée humide en partie drainée (anciennement marécageuse). La rivière circule en pied de cuesta du Vexin, alimentée par les cours d'eau provenant du plateau de Thelle. Au pied de la cuesta du Vexin, la vallée humide de la Troësne est une sorte de vaste dépression humide qui recueille les eaux des plateaux.

Cette rencontre de la cuesta et du plateau génère deux types de paysage : Les uns sont en partie naturels et caractéristiques des vallées humides. Ils sont composés de pâturages et de boisements au niveau de Chaumont en Vexin et Gisors. Les autres fabriqués par l'homme, résultent du drainage partiel de la vallée afin d'assainir les sols et favoriser l'agriculture. Ils composent un paysage de canaux caractéristiques, notamment de Hénonville à Marquemon où la rivière est canalisée et où les grandes cultures s'étendent jusqu'au pied du coteau.

Le territoire de Fleury étiré du nord au sud assure donc la transition entre deux types de paysage : celui du Plateau de Thelle aux perspectives largement ouvertes sur les terres de cultures toutefois ponctuées de boisements et celui de la Vallée de la Troësne aux vues fermées par les boisements spontanés du fond de vallée.

Les paysages du Plateau sont caractérisés par l'alternance d'espaces cultivés ouverts et de boisements.

Les paysages de la cuesta du Vexin et de la Vallée de la Troësne, ceux mi-industriels mi-herbagers de la vallée de l'Epte sont les principaux exemples de sites paysagers d'intérêt patrimonial dans cette entité. Il sont qualifiés par l'Atlas des Paysages de l'Oise de «Grands ensembles emblématiques».

Le point de vue emblématique depuis le sud du territoire, au niveau de la D3, vers le plateau de Thelle est identifié par l'Atlas (voir photo en page de garde).

Les tissus bâtis du village se sont développés le long du ru du Mesnil suivant aussi un étirement nord/ sud. Plus récemment l'extension urbaine du bourg s'est faite vers l'est, le long de la D105. Des coupures d'urbanisation à maintenir ont été identifiées par le SCOT au nord-est de la trame urbaine du bourg et à l'est de celui-ci le long de la D105.

Fleury compte trois secteurs bâtis distincts : le bourg, le secteur d'activités et Neuville. Tandis que le bourg et ses alentours relèvent du paysage du plateau de Thelle, Neuville affiche un paysage de fond de vallée humide aux abords de la Troësne.

La D 3, axe nord/sud important, est venue marquer une coupure franche à l'ouest faisant que la partie ancienne du bourg est aujourd'hui contenue entre la départementale et le ru du Mesnil. Depuis cette voie, le secteur bâti suivant une orientation similaire à celle-ci, reste peu visible. Seule sa frange nord est perceptible.

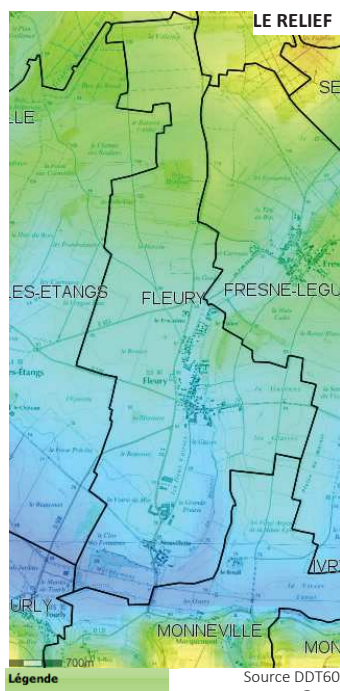
Le bourg et le secteur d'activités sont implantés entre les deux lignes de rupture de pente l'une à 100 mètres d'altitude au nord, l'autre à 75 mètres d'altitude au sud. Ces deux lignes étant distante de plus de 3 kilomètres l'une de l'autre, la pente sud du territoire est douce.

Au centre ouest du territoire, en allant sur Tourly, les vues sur la cuesta du Vexin sont notables.

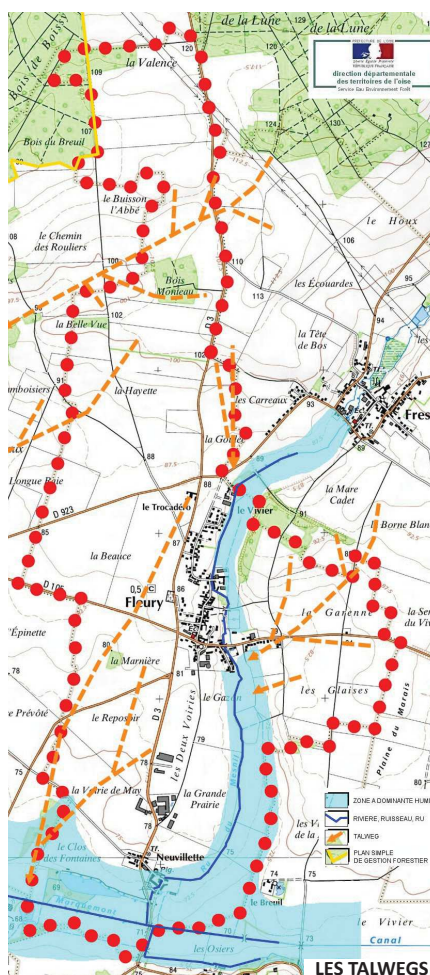
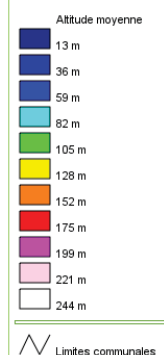
Les terres labourables sont une source de richesse agricole (grande culture picarde). La production y est tournée vers les grandes cultures céréalières. Elles concernent la majeure partie du territoire communal. Par le biais des techniques modernes, les terres labourables occupent également des espaces plus restreints en pied de cuesta ou aux abords du ru du Mesnil, en remplacement des anciens pâturages. Cela tend à modifier le paysage et l'équilibre des systèmes naturels de ces rebords de coteau et fond de vallée. Il reste quelques prairies, particulièrement à l'est de la partie nord du bourg au niveau du ru du Mesnil et à l'ouest et à l'est de Neuville.

On note la présence d'une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I en frange nord du territoire communal. Elle concerne le Bois de Bachivillers et accueille le point haut du secteur à près de 150 mètres d'altitude.

II - Etat initial de l'environnement

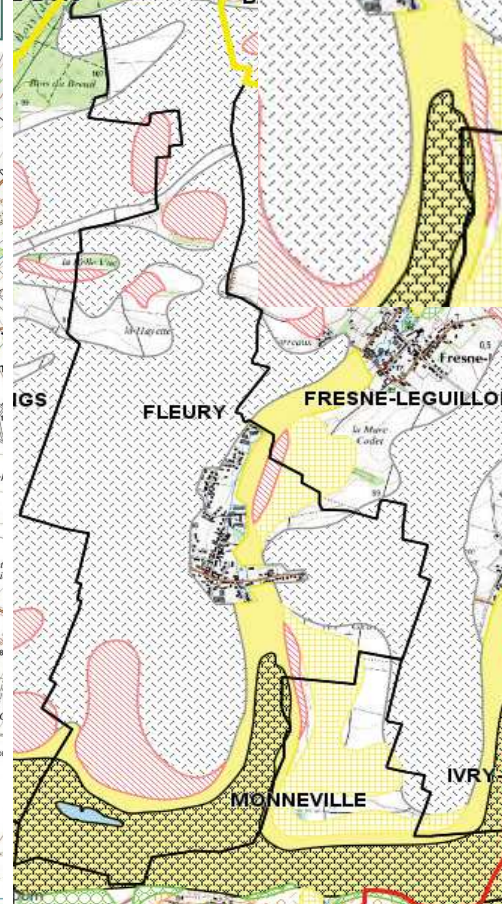


Source DDT60
©IGN



FORMATIONS GEOLOGIQUES

E-BOS B



FLEURY F GEOLOGIE

Le territoire communal appartient au Plateau de Thelle constitué de formations de craie à silex (secondaire). La craie entremêlée de lits de silex atteint près de 100 mètres d'épaisseur. Les eaux de pluie en décalcifient les couches supérieures et les transforment en argile rouge ou brune, riche en silex et d'épaisseur très variable. Cet ensemble a été recouvert, à l'ère quaternaire, d'une couche de sable fin ou de limons argileux.

La commune est structurée par la craie recouverte de limons. De nombreux résidus de formation tertiaire (sables) sont présents. Cette situation entraîne une certaine complexité au niveau des formations superficielles (limons, sables, silex). D'une façon générale, ces sols sont favorables à l'activité agricole avec quelques contraintes localisées. Ces sols sont sensibles à l'érosion. Sur les rebords de pente des vallons, la craie est apparente.

Le sable domine à l'ouest du secteur d'activités économiques ainsi qu'au niveau des boisements du nord du territoire communal.

Les limons particulièrement fertiles sont présents sur le plateau agricole au nord et au centre du territoire communal. Les boisements de la partie nord du territoire s'explique par la présence de sables. Il en est de même du secteur dédié aux activités et des pâtures avoisinantes qui présente des terres moins propices à la pratique de la grande culture.

Les alluvions récentes au niveau de Neuville occupent le fond de Vallée de la Troësne et du ru du Mesnil. Ces secteurs sont aujourd'hui occupés par des pâtures agricoles ou herbages.

LE RELIEF ET L'HYDROLOGIE

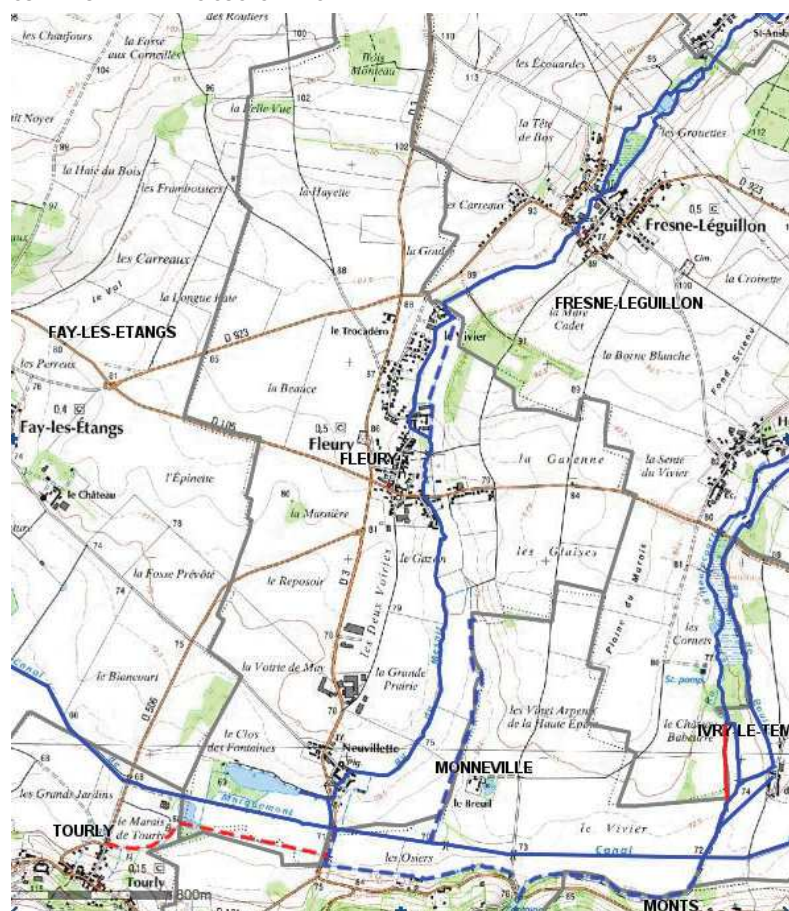
Les formations géologiques découlent du relief. Les alluvions, en fond de vallée, s'inscrivent aux points bas du territoire. Le point haut du secteur à 147 mètres NGF d'altitude se trouve au niveau du Bois de Bachivillers au nord, tandis que le point bas à 64 m NGF se situe au sud, dans le fond de vallée de la Troësne au lieu dit «Les Aulnes aux Moines». A l'échelle du territoire communal, le point haut à 120 m se trouve en limite nord au lieu-dit «La Valence». Le point bas du territoire, à 68 m d'altitude se trouve au sud au lieu «Le Marais de Tourly». Le bourg s'inscrit du nord à l'est, entre 88 mètres NGF et 79 mètres NGF. La pente sud du terrain sur laquelle s'inscrit le bourg est d'environ 0,6%. Le secteur d'activités économiques occupe des terres à 78 mètres d'altitude sur une surface plane et Neuville s'inscrit entre 75 mètres et 72,5 mètres d'altitude, soit une pente de 1,14%. Cette faible topographie pose la question de l'insertion paysagère des constructions, largement visibles depuis le plateau agricole. Seuls les éléments plantés participent à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

On compte deux petites masses d'eau sur le territoire communal : le Ru du Mesnil orienté nord / sud au centre du territoire et la rivière la Troësne canalisée (canal de Marquemont) orientée est / ouest en limite sud du territoire communal. Sont aussi présents sur le territoire communal la Fausse, lit naturel du ru du Mesnil et le lit originel de la Troësne (cours d'eau discontinus) au sud du canal.

La Troësne de plus de 27 kilomètres de long est un affluent de l'Epte. Elle prend sa source sur la commune d'Hénonville et rejoint l'Epte à Gisors. Sa vallée représente une partie de la limite nord du Vexin Français. Elle est dédoublée par le canal de Marquemont en partie haute au niveau de Fleury.

II - Etat initial de l'environnement

CONDITIONNALITE DES COURS D'EAU



Source DDT60



Commune de Fleury

La Troësne compte huit ruisseaux ou sur affluents contributeurs dont deux sur le territoire communal : le ru du Mesnil et la Fausse (à l'est du ru du Mesnil, sur les communes de Monts, Monneville et Fleury). Le ru du Mesnil prend sa source au Mesnil Theribus et mesure 11 kilomètres de long.

La Troësne et le ru du Mesnil sont classés en 1ère catégorie piscicole. Ils sont de contexte piscicole salmonicole c'est à dire à dire que leur eau accueille ou pourrait accueillir des espèces telles que les saumons, les truites, les ombres ou encore les corégones. Le ru du Mesnil est identifié en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I «Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle».

Aujourd'hui l'état écologique de la Troësne est moyen tandis que l'état chimique est mauvais. L'objectif fixé, selon la Directive Cadre sur l'Eau, est d'atteindre le bon état écologique et chimique à l'horizon 2027. Actuellement l'état écologique sans polluant spécifique, du ru du Mesnil est bon mais son état chimique extrapolé est mauvais. Les objectifs fixés sont un bon état écologique et chimique à l'horizon 2015. La Troësne est doublée de la masse d'eau souterraine de la Craie du Vexin Normand et Picard dont l'état actuel quantitatif est bon mais l'état chimique et global sont mauvais. Les paramètres à risque sont les nitrates et les pesticides. L'objectif de bon état quantitatif est fixé à l'horizon 2015 tandis que le bon état global et chimique est à l'horizon 2027. La commune ne compte pas de point de captage de l'eau potable qui se situe à Fresne Légillon.

On dénombre aujourd'hui 2 plans d'eau au sud du territoire communal au lieu-dit «Le Clos des Fontaines». Ils sont en lien avec la rivière. La teneur en nitrates des eaux superficielles de la Troësne au niveau du Marais de Tourly était stable entre 2005 et 2009. Elle se situe entre 25 mg/l et 40 mg/l en 2009.

La position du Service Eau et Forêt SEEF en la matière est qu'il serait souhaitable de veiller à interdire dorénavant la création de plans d'eau et d'étangs reliés au cours d'eau, préjudiciables au bon fonctionnement hydraulique de la rivière et aux milieux halieutiques (réchauffement de l'eau).

Le territoire communal est en zone vulnérable aux nitrates et compte des zones humides, pourtant, la mesure agro-environnementale, issue du Programme de Développement Rural Hexagonal, mobilisable sur la commune est la MAE érosion. La Communauté de Communes du Vexin Thelle réfléchit à la mise en place d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable et à l'interconnexion des réseaux entre eux.

La Troësne et le ru du Mesnil sont des cours d'eau continus soumis à conditionnalité. Il en est de même pour la Fausse et la partie à l'est du ru du Mesnil au niveau du bourg qui sont discontinus. Dans le cadre de la mise en œuvre de la conditionnalité, les surfaces en couvert environnemental doivent être localisées en priorité le long des cours d'eau sous forme de bandes enherbées, ce qui présente alors un intérêt environnemental incontestable notamment pour :

- la lutte contre l'érosion des sols (MAE érosion),
- la préservation d'une ressource en eau utilisée pour la production d'eau potable,
- la préservation de la qualité d'un milieu aquatique remarquable.

Pour les campagnes 2006-2007 et suivantes, le préfet de l'Oise a signé le 19 juin 2006 un arrêté définissant les cours d'eau au titre de la conditionnalité le long desquels la priorité de localisation des surfaces en couvert environnemental est obligatoirement étendue.

La commune est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PRGI) de Seine-Normandie, en vigueur depuis le

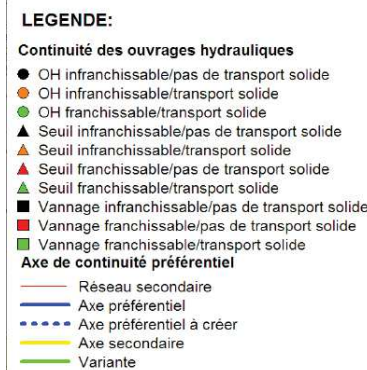
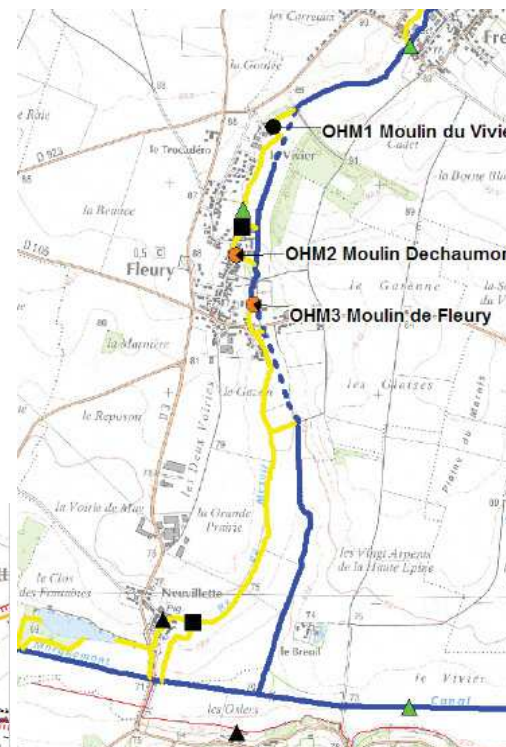
1er janvier 2016, qui n'identifie aucun secteur à risque important d'inondation. La commune est également concernée par le SDAGE Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers normands (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) adopté en décembre 2015 avec lequel le PLU doit être compatible. Les propositions du SDAGE 2016-2021 s'organisent autour de 6 grands défis :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
 - la diminution des pollutions diffuses
 - la protection de la mer et du littoral
 - la restauration des milieux aquatiques
 - la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
 - la prévention du risque d'inondation
- Les problèmes d'inondation sur la commune sont plus liés au ruissellement et aux remontées de nappes. Il n'y a pas de débordement de la rivière. Le problème est que cette dernière est perchée.

La commune n'est pas concernée par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

La Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT), s'est portée maître d'ouvrage en 2011 d'une étude de définition d'un Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des affluents de l'Epte sur son territoire. Cette étude répond aux enjeux de reconquête du bon état écologique des masses d'eau définies dans la Directive Cadre Européenne et le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Il ressort de cette étude une continuité écologique mauvaise le long du ru du Mesnil en raison de plusieurs obstacles au franchissement : Moulin du Vivier, Moulin Dechaumont, Moulin de Fleury et Moulin de Neuville. A l'est de Neuville, des dysfonctionnements importants ont été observés avec rejet d'eau dans les pâtures adjacentes.

Au niveau du Moulin de Fleury, il est constaté une modification du bras engendrant des débordements sur les terrains voisins.



Il est proposé d'étudier la remise en fond de vallée du cours d'eau tout en conservant une alimentation minimale des ouvrages du moulin Dechaumont et l'alimentation de l'ancien lavoir dans Fleury. Il est proposé d'entretenir la ripisylve sur un linéaire de 3800 m de berge par un élagage des branches basses et un recépage. Six abreuvoirs seront aménagés en aval immédiat du moulin du Vivier en rive gauche avec pose de clôtures sur un linéaire de près d'1km. On compte un foyer de Renouée du Japon (plante invasive) au niveau de Neuville qui sera arraché et exporté en décharge. Aucune station de suivi de la qualité des eaux n'existe actuellement. Il serait selon l'étude intéressant afin

- Le territoire communal est soumis à des aléas forts de risque de coulée de boue. Il concerne la partie du nord du territoire communal et exclut tout secteur urbanisé de la commune. Les boisements au nord du territoire communal participent largement à la régulation des eaux de ruissellement permettant de prévenir les risques de coulée de boue. En frange est du village, les eaux sont amenées par la D105 et bloquées au niveau du ru du Mesnil. A la suite des phénomènes importants de coulées de boue et ruissellements qui ont touché le Vexin Thelle au milieu des années 1990, une étude a été réalisée à la demande de la Communauté de Communes. Cette étude Hydratec propose des aménagements pour réguler ces phénomènes. Sur la commune de Fleury est préconisée la réalisation de banquettes d'absorption-diffusion (profil en bourrelet engazonné et carrossable de 5 à 10 mètres en travers de la pente)

II - Etat initial de l'environnement

ALEA REMONTEE DE NAPPE ET COULEE DE BOUE



Légende

-  Aléa de coulée de boue - Fort
-  Aléa remonté de nappe - Très fort
-  Aléa remonté de nappe - Subaffleurant
-  Limites départementales
-  Limites communales

Source DDT60
©IGN



sur 400 m le long du chemin de la Garenne ainsi que des travaux hydrauliques visant à créer un nouveau bras de décharge de 700 m de long contournant le lotissement afin d'éviter les débordements du ru au niveau du moulin de Fleury en période de crue.

- Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est majoritairement à priori nul et faible à moyen en fange est du secteur aggloméré principal de la commune et sur Neuville.

- Les fonds de vallées du ru du Mesnil allant du nord au sud au centre du territoire communal et de la Troëse au sud sont concernés par un aléa de type nappe subaffleurante. Toutefois, la commune ne compte pas de zone inondable. La présence d'une nappe subaffleurante est difficilement compatible avec la réalisation de sous sols ainsi qu'avec un assainissement autonome autre que spécifique (coque étanche). Elle peut nécessiter une surélévation du plancher bas des constructions à venir.

- le nord du territoire communal, incluant la majeure partie du secteur bâti du village peut être concerné par des mouvements de terrain liés aux cavités de type aléa effondrement localisé fort et en masse faible. On ne compte pourtant pas de cavité sur le territoire communal.

La topographie du territoire communal ne présentant pas de pente forte, ce dernier n'est pas soumis à un aléa glissement de terrain.

Nuisances

Le territoire n'est pas concerné par des nuisances particulières. A signaler les nuisances limitées pouvant être engendrées par certaines activités sur la zone sud, celles liées à la pratique de l'élevage ou encore les nuisances sonores liées à la circulation des véhicules sur la RD3.

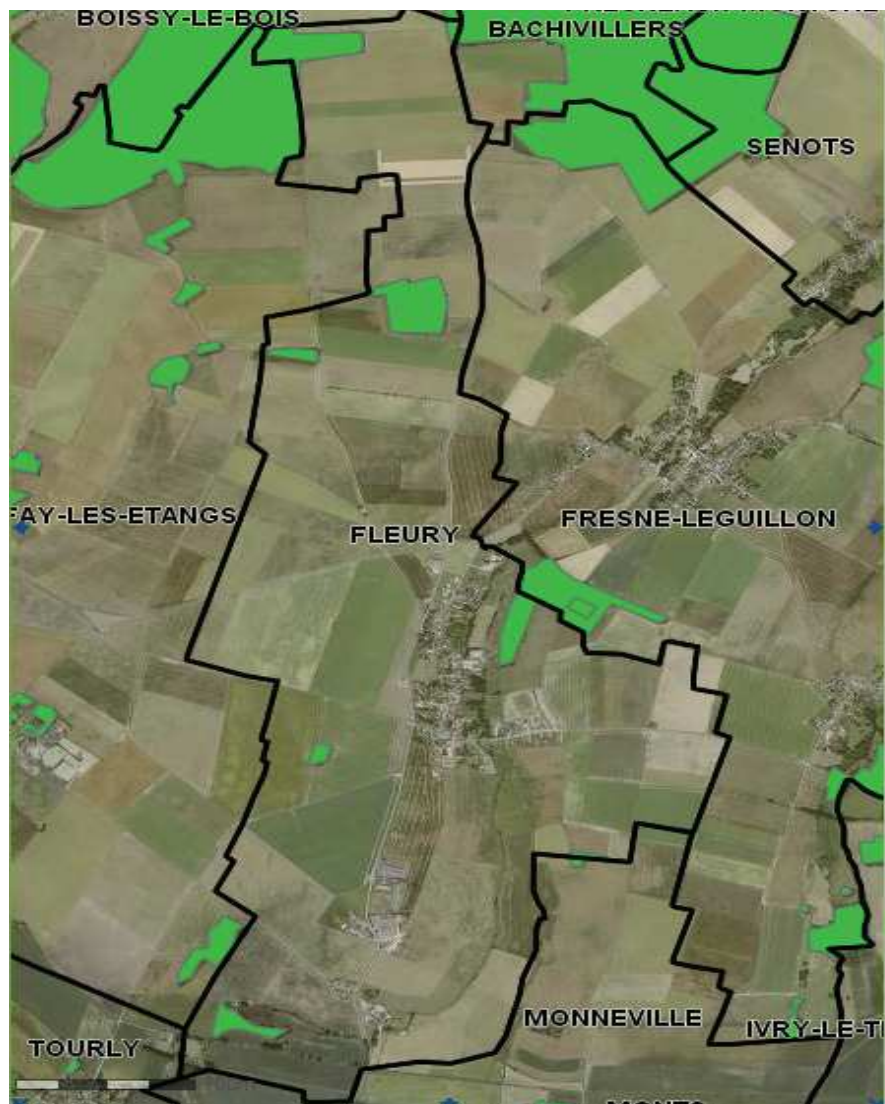
Le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie) de Picardie a été arrêté le 14 juin 2012 et est entré en vigueur le 30 juin 2012. Il a été annulé par décision

du Tribunal Administratif. Il n'est donc plus à prendre en compte tant qu'un nouveau schéma ne sera pas élaboré.

La CCVT envisage l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

A noter qu'à l'échelle de la CCVT un Conseil Energétique Intercommunal Rural visant à analyser les caractéristiques énergétiques des bâtiments publics a été réalisé. Le nouveau bâtiment communal réalisé pour l'accueil périscolaire est conforme à la Réglementation Thermique de 2012. Le positionnement de la trame urbaine dans un espace largement ouvert peut être favorable à une valorisation de l'ensoleillement tout en signalant que les formes urbaines auront à gagner en adoptant des principes d'implantation qui cherchent à les protéger de l'exposition forte aux vents.

II - Etat initial de l'environnement



Source DDT60
©IGN

DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS

La superficie boisée sur la commune s'élève à 21 hectares sur les 629 ha que compte le territoire communal, soit un peu plus de 3% du territoire communal.

Les ensembles boisés se répartissent en deux groupes :

- les boisements et bosquets épars ponctuant le plateau agricole au nord et au centre ouest du territoire communal.

- les boisements spontanés de milieux humides du fond de vallée du ru du Mesnil à l'est du secteur aggloméré et de la vallée de la Troësne au sud.

Fleury accueille des boisements de moins de 4 ha qui ne sont pas soumis à la législation du code forestier.

Les boisements épars, bosquets et haies sur l'espace agricole de plateau constituent des lieux de refuge, voire d'habitat pour la petite faune, et ponctuent le paysage largement ouvert de champs cultivés.

Ils ont une rôle cynégétique ainsi qu'un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement provenant du plateau. Leur préservation est donc également intéressante.

Les boisements de fonds de vallée créent un paysage fermé ou semi-fermé pas toujours en rapport avec l'occupation naturelle de ces milieux naturels correspondant à des prairies humides.

Néanmoins, par endroits, la présence de boisements hydrophiles aide à réguler les niveaux d'eau et a donc un intérêt environnemental qui mérite leur maintien.

En limite nord du territoire communal, la commune compte des boisements appartenant à des massifs plus importants comme le grand bois de Boissy le Bois et le Bois de Bachivillers identifié en ZNIEFF de type I.

Ces boisements sont des forêts fermées de feuillus.

Les boisements présentant un rôle majeur dans le paysage ainsi que pour la régulation des eaux de ruissellement pourront par le biais du projet communal bénéficier d'une inscription en Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (comme actuellement au POS). Cette disposition réglementaire permet de garantir la pérennité du boisement (pas de changement possible de destination de l'usage des sols) tout en autorisant l'exploitation normale du bois qui correspond à une des orientations du SRCAE (valorisation filière bois).

Il est rappelé qu'à l'article R130-20 du code de l'urbanisme, les communes doivent informer le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) du classement d'espace boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Dans la trame urbaine, les franges paysagères permettant l'intégration des constructions comme à l'est de la partie nord de la trame urbaine du bourg, pourront être identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

II - Etat initial de l'environnement



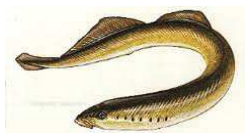
Truite Fario
Source : pêcheur info



Vairon
Source : Larousse



Chabot
Source : Fédération de Pêche 71



Lamproie de Planer
Source : acnm

Les sensibilités écologiques

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle concerne le linéaire du ru du Mesnil et traverse du nord au sud le territoire communal.

La régularité des débits, la diversité des substrats et des courants déterminent de nombreuses zones de production. Ces caractéristiques ainsi que les pentes relativement fortes des lits mineurs (limitant le colmatage des substrats rocheux du lit mineur) et la fraîcheur de l'eau, sont propices à la reproduction des truites, phénomène devenu rare en Picardie. Les éléments prairiaux, mêlés aux haies et aux bosquets des vallées, en plus de leur intérêt paysager et florofaunistique, font office de zone tampon avec les cultures, dont les intrants limitent la qualité des eaux.

L'ichtyofaune remarquable comprend les espèces suivantes :

- la Truite fario abondante, dont les populations seraient issues d'une reproduction essentiellement naturelle;
- le Vairon, typique des zones à truite;
- le Chabot, également abondant sur ces cours d'eau;
- la Lamproie de Planer.

Ces deux dernières espèces sont inscrites en annexe II de la directive «Habitats» de l'Union Européenne.

Le cloisonnement du cours du ru du Mesnil, à cause de seuils liés à des moulins, limite voire bloque les migrations piscicoles vers les zones de reproduction potentielles. Le manque d'entretien léger, ainsi que certaines pratiques agricoles (ruissellement des terres cultivées, piétinement des berges par le bétail,...) favorisent l'envasement et le colmatage des substrats caillouteux favorables aux salmonidés. La pollution d'origine agricole et domestique accentue les phénomènes d'eutrophisation.

Les travaux de curage réduisent les potentialités, notamment en réchauffant les eaux, de même que les communications avec des étangs favorisent également la dispersion d'espèces indésirables.

A noter la présence de deux ZNIEFF de type I à proximité du territoire communal :

- Bois de Bachivillers au nord-est du territoire (dont une toute petite partie de 6000m2 débord sur le territoire communal au niveau du bois le long de la D3).

- Source de la Garenne de Tourly au sud-ouest du territoire.

L'objectif d'une ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance permanente des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Elle permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées. La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés. La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un

intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidences faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

Espace Naturel Sensible (ENS) :

Le territoire de Fleury est concerné par l'ENS d'intérêt local «Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle» dont le périmètre correspond au contours de la ZNIEFF. Les milieux naturels dominants sont les éléments prairiaux, mêlés aux haies et bosquets des vallées, les ruisseaux et rivières. Les espèces animales remarquables présentent sont la Truite fario, le Vairon, le Chabot et la Lamproie de Planer. La commune est également concernée par l'ENS, site d'intérêt local du «Bois de Bachivillers» (extrémité nord du territoire).

Pour rappel, le classement en ENS ne constitue pas une protection réglementaire des espaces considérés. Il ne s'agit que d'un inventaire de sites dont les richesses écologiques et paysagères nécessitent une attention particulière. De plus, selon les projets envisagés sur ces espaces, le classement en ENS peut donner accès à des aides du Conseil Général visant à les préserver et à les ouvrir au public.

Les zones à dominante humide :

Le SDAGE (Schéma Directeur l'Aménagement et de Gestion des Eaux) a pour objectif de définir les orientations fondamentales pour la gestion équilibrée de l'eau sur son territoire. Des dispositions relatives aux zones humides y sont donc précisées et des cartographies obtenues par photo interprétation délimitant les ZDH (Zone à Dominante Humide).

Les fonds de vallée du ru du Mesnil et de la Troësne sont identifiés en zone à dominante humide. Sont concernés par la zone à dominante humide : les constructions à proximité de l'étang au sud du territoire, le corps de ferme de Neuville, les deux dernières constructions de la rue Brunette et les hangars à l'est du corps de ferme proche du lavoir.

Les zones humides, lorsqu'elles sont avérées, contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau (pouvoir épurateur), à la régulation des régimes hydrologiques (rôle d'éponge, réduction de l'intensité des crues), au maintien de la biodiversité, à la régulation des microclimats. Elles participent donc à l'alimentation en eau potable, à la lutte contre les inondations, à la production de ressources biologiques (cresson, roseaux, poissons,...). Elles représentent un élément de patrimoine paysager et culturel et sont un support pédagogique.

Le projet communal évitera autant que possible de perturber la fonctionnalité des zones à dominante humides identifiées par le SDAGE. Celles-ci occupent principalement des terrains ou parties de terrains non urbanisés. La mise en œuvre de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser les zones humides), doit permettre de conserver globalement la qualité environnementale des milieux (équivalence écologique), et si possible obtenir un gain net.

Site Natura 2000 :

Les sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 10 km autour du territoire communal, correspondent à la «Cuesta du Bray» (au nord) et aux «Sites chirop-tères du Vexin français» situés sur le département voisin du Val d'Oise.

II - Etat initial de l'environnement



En partie nord du territoire communal : Plateau agricole aux perspectives largement ouvertes ponctué de boisements et de légères déclivités (fonds)



Au sud du territoire communal : Marais et paysage de milieu humide aux vues fermées par les boisements spontanés de fond de vallée de la Troësne.



Entrée de bourg nord depuis la D3 sur le plateau agricole



Entrée de bourg sud depuis la D3 : paysage agricole et bâti inséré par les boisements



Vu sur le village depuis les virages de la D3 sur la commune de Monneville



Zone d'activités en point bas du plateau agricole depuis la D506.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Le territoire de Fleury revêt un paysage de transition entre le plateau de Thelle accueillant des terres de cultures ponctuées de boisements et de fonds orientés nord/sud et le fond de vallée de la Troësne abritant une végétation de zone humide. Ce vaste territoire étiré du nord au sud présente une pente générale relativement douce nord/sud. Il est entaillé d'une vallée orientée nord/sud (ru du Mesnil) et d'une vallée orientée est/ouest au sud (rivière la Troësne).

Sont donc bien représentés du nord au sud, deux types de paysages :

- le paysage largement ouvert des plateaux agricoles,
- le paysage encaissé, semi-fermé du fond de vallée.

Les constructions du bourg se sont implantées de façon privilégiée en rive droite du fond de vallée du ru du Mesnil et plus récemment en rive gauche de celui-ci (lotissement les Aunaies). Ce phénomène a largement participé à l'intégration du secteur bâti calé par la légère déclivité du fond de vallée. Le secteur urbanisé du bourg est calé entre la D3 à l'ouest et le ru du Mesnil à l'est. Seul un ancien corps de ferme au lieu-dit le Trocadéro Est (construction la plus visible dans le paysage depuis le nord) et le cimetière se trouvent à l'ouest de la départementale. Toute construction édifiée à l'ouest de la D3 serait particulièrement impactante dans le paysage.

Plus au sud, en point bas de la D3, on dénombre 2 écarts que sont le secteur d'activités économiques et le hameau de Neuville implantés de part et d'autre de la départementale. Ils sont moins visibles depuis le nord en raison de la légère déclivité du territoire. Le secteur d'activités reste toutefois largement perceptible depuis l'ouest via la D105 et la D506.

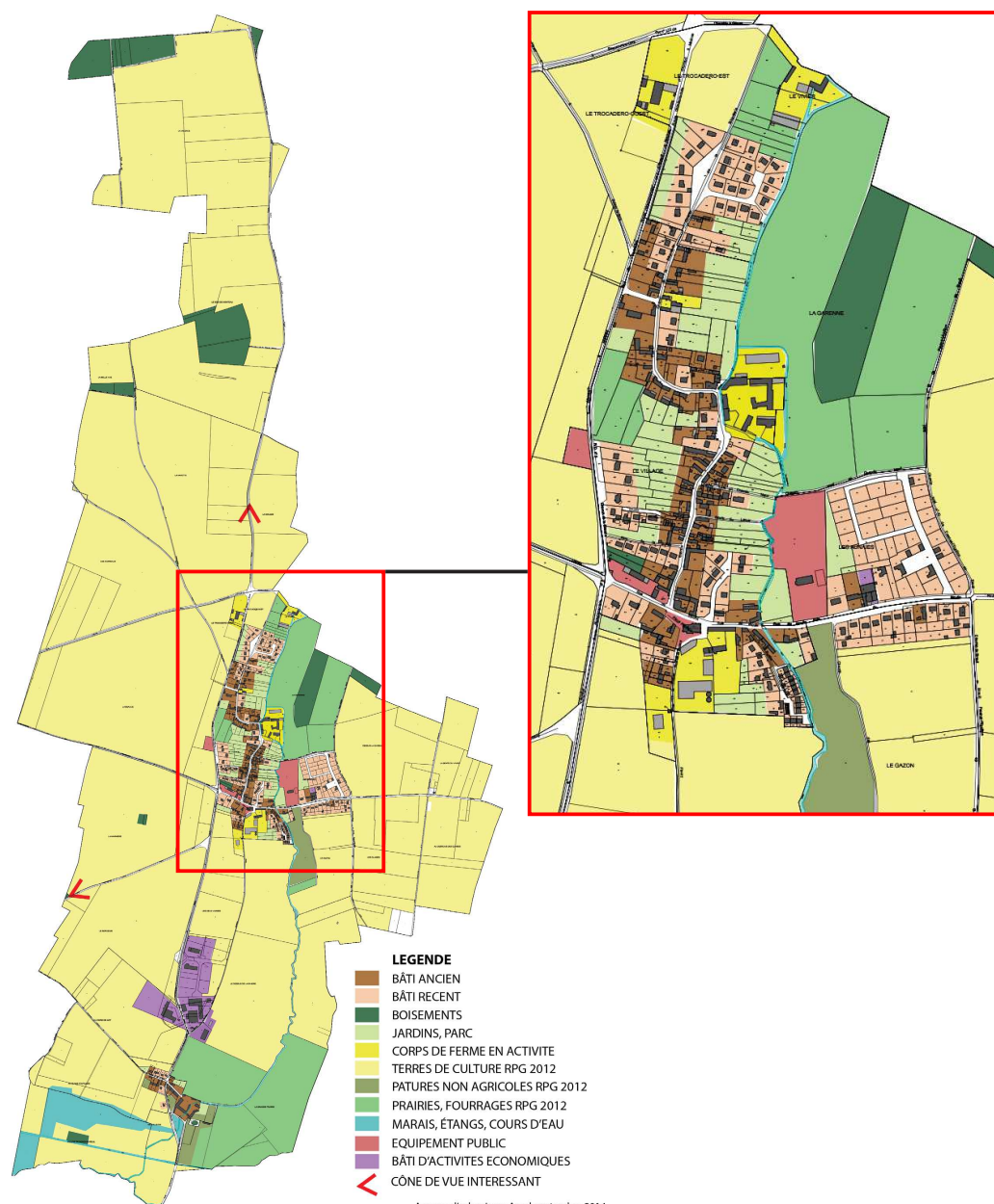
Un point de vue emblématique sur Fleury se situe sur le territoire de Monneville dans les virages de la D3 au sud du territoire communal.

Les entrées de village présentent un caractère agricole constitué de corps de ferme en activité ou non. C'est le cas de l'entrée de bourg nord avec la ferme du Trocadéro Est et la ferme le Vivier, de l'entrée de bourg sud avec le corps de ferme en activité au sud de l'église et des entrées du hameau de Neuville où la ferme à l'est de la D3 domine dans le paysage. L'entrée de bourg est et ouest et le secteur d'activités économiques présentent un paysage plus industriel.

De manière générale, les entrées de bourg et de hameaux sont particulièrement bien insérées par les boisements qu'il s'agisse de ceux des fonds de vallée, des coteaux ou des fonds de jardin arborés.

Le minéral dominé par la pierre de pays est accompagné de touches végétales. Les entrées de village les plus marquées par les constructions récentes sont l'entrée nord avec le lotissement du Trocadéro Est et l'entrée est avec celui des Aunaies dont la haie brise vent et les fonds de jardin participent toutefois à la bonne insertion dans le paysage.

II - Etat initial de l'environnement



Le territoire et ses abords proches ne comptent pas de chemins de Grande Randonnée. On note la présence du GR 11 au sud de Monneville et du GR 225 au nord sur le commune de Jouy Sous Thelle. Ils prennent des directions est/ouest et ne concernent pas le territoire communal.

Les boisements sont peu présents sur le plateau. Ils occupent les terrains les moins fertiles et constituent des repères dans le paysage tout en présentant un rôle cynégétique. Ils jouent aussi un rôle de régulateur face au phénomène de ruissellement du plateau vers la vallée de la Troësne. Leur maintien par le biais d'une protection adaptée est souhaitable.

Le secteur bâti du village implanté en rive droite du fond de vallée aux pentes douces du ru du Mesnil est peu visible depuis le plateau agricole accueillant les grands axes du territoire. Des points de vues intéressants sur le village peuvent être identifiés au nord depuis la D3 en arrivant du plateau et à l'ouest depuis la D 506. On note aussi une vue sur l'église en entrée de bourg sud depuis la D3.

Le bâti ancien et le bâti récent ont une répartition équivalente. Le bâti ancien domine sur le hameau de Neuville. Sur le bourg, le bâti ancien domine en rive droite du ru alors qu'il est plus récent en rive gauche notamment avec le secteur des Aunaies en cours d'urbanisation. Les constructions anciennes sont implantées en partie ouest de la rue du Moulin et le long de la Grande Rue. On compte un second secteur de constructions récentes au nord du bourg dans le prolongement de la Grande rue avec les lotissements du Vivier et du Trocadéro Est.

Les corps de ferme marquent les extrémités des secteurs agglomérés ainsi que le cœur du bourg. Ils bénéficient aujourd'hui d'accès arrières vers les terres de culture et pâtures agricoles, de manière à ne pas enclaver les bâtiments encore en activité. Anciens et en pierres et (ou) briques, ils participent à la qualité architecturale du village.

Neuville présente un paysage de milieu humide et de marais en raison de la présence de plans d'eau et de la confluence entre le ru du Mesnil et la Troësne. Ancienne ferme et moulin, le hameau présente un caractère agricole de pâturages et d'herbages.

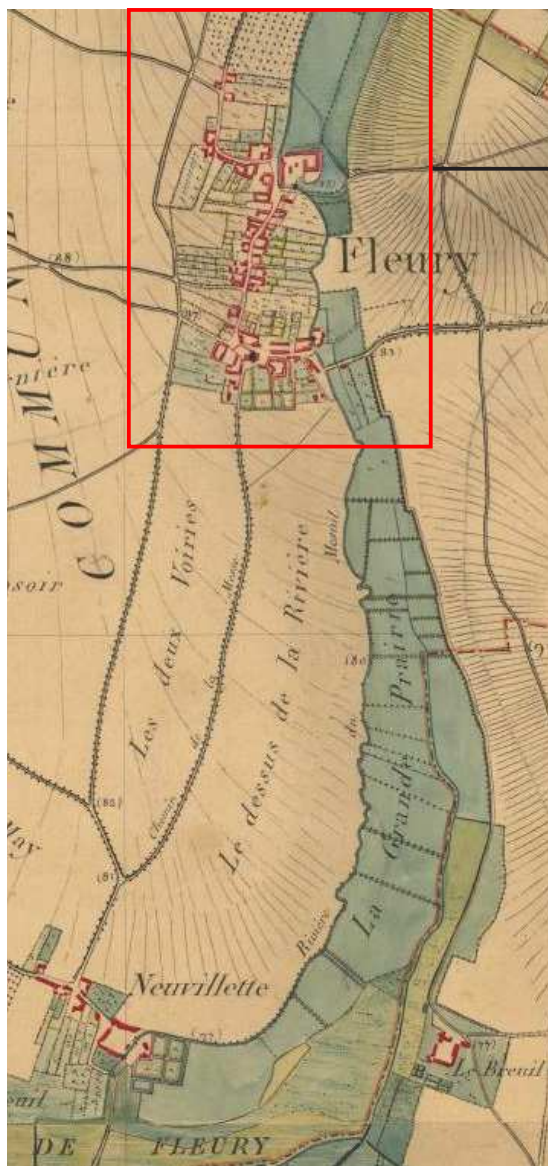
Le ru du Mesnil et la Fausse se distinguent par les boisements que comptent leurs berges. La Fausse est en limite communale sud-est.

Au sein même du centre bourg, le ru est accompagné de boisements de milieux humides. Au nord de la rue du Moulin le cours d'eau et ses boisements marquent la limite de l'urbanisation et participent à l'insertion des constructions depuis l'est du territoire.

A l'exception de sa partie au sud de la rue du Moulin, les abords du ru du Mesnil sont aujourd'hui préservés de toute construction.

Les fonds de jardins assurent la transition entre le secteur bâti et le paysage naturel du plateau agricole et du ru du Mesnil. Leur rôle est important lorsqu'ils se trouvent sur le plateau afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions et en fond de vallée afin de préserver la sensibilité écologique des abords du cours d'eau et son bon fonctionnement hydraulique.

II - Etat initial de l'environnement



Carte Etat major 1818-1824
source Géoportail

ARCHITECTURE ET TRAME URBAINE

Fleury et l'écart de Neuville sont représentés ainsi que le ru du Mesnil, les marécages de la Troësne, la D923 et la D105 par la carte de Cassini du XVIII^e siècle. A cette époque, seuls les axes est/ouest desservent le territoire. La D3 n'existait pas. Un talweg important accompagne la D923 au nord du bourg.

La carte d'état major de 1814-1824 est plus précise sur la composition historique du secteur bâti et des voies locales. L'emprise des constructions a peu évolué aussi bien sur le bourg que sur Neuville. Au niveau du lieu dit les «Deux Voies», le bourg était relié à Neuville par deux voies au statut identique aujourd'hui la D3 et le chemin rural de Neuville à Fleury.

La Grande Prairie est aujourd'hui partiellement cultivée. Toutes les voies actuelles sont représentées. Elles étaient plus nombreuses à cette époque et notamment celles ne menant vers Fresnes l'Eguillon.

La trame bâtie du bourg présentait déjà un étirement nord/sud le long de la Grande Rue tandis que l'organisation était et reste d'est en ouest pour Neuville.

Aujourd'hui, les constructions se sont développées par étirement vers le nord et le sud-est, en rive gauche du ru. L'écart le Vivier est présent sur la commune voisine et l'ancien relais de poste entre la RD923 et la D3 n'est pas encore édifié.

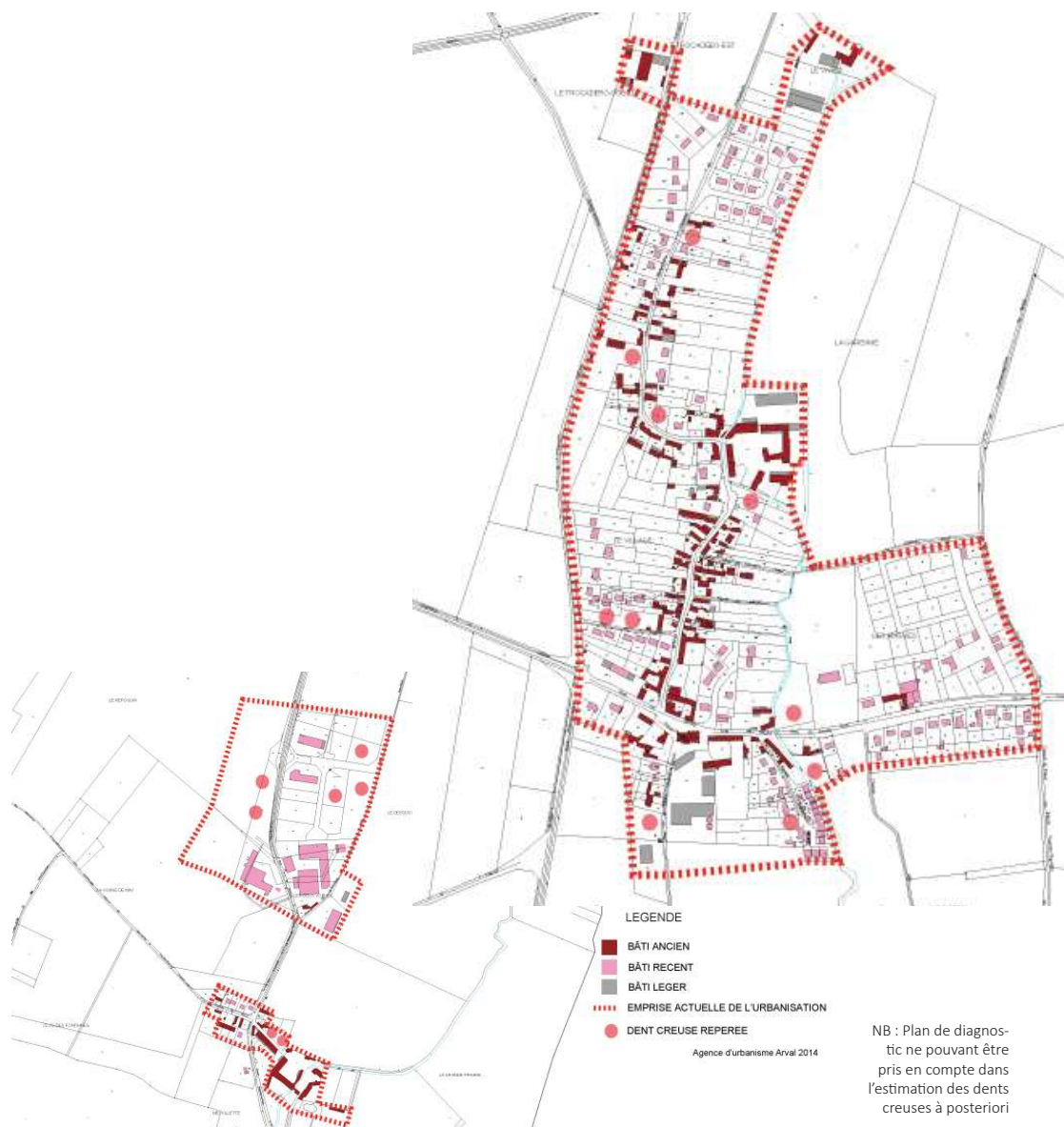
Dans la trame urbaine, la densité sur la rue principale était importante. Les constructions s'organisaient en carrée ou en «U» en front de rue.

L'église entourée d'un vaste espace public marquait la centralité du village. Si l'espace public a été réduit à l'est, c'est toujours le cas avec outre l'édifice, la présence de commerces et de services publics (école, mairie). Le cimetière accolé à l'église, aujourd'hui place publique, était clos de murs.

Les voies de desserte principales n'ont pas changé, quelques impasses ont cependant été ajoutées. Les trois piquages vers la D3 existaient déjà.

Le village de Fleury a su conserver son authenticité. Outre l'étirement de la trame vers l'est et le nord, l'emprise du secteur bâti est resté proche de celui d'antan.

II - Etat initial de l'environnement



II - Etat initial de l'environnement



Bâti traditionnel en pierres R+1, implanté à l'alignement de la rue du Moulin



Bâti R+1+combles en retrait de rue et mur et en pierre rue du Moulin



Maison de maître en brique et pierre R+1 à l'alignement de la Grande Rue.



Bâti RDC+combles en pans de bois en retrait de rue et mur de clôture.



Bâti des corps de ferme R+1 en pierre et tuiles, implanté en retrait de rue



Ferme Neuville : Grange en pierre avec contreforts



Ancienne ferme en pierre et briques en retrait de la grande rue.



Corps de ferme en activité le long du ru en coeur de trame urbaine

On peut distinguer quatre types de bâti sur le village (voir photos ci-contre) : le bâti traditionnel ancien, le bâti des corps de ferme, les bâtiments d'activités économiques et le bâti plus récent de forme pavillonnaire.

Le bâti traditionnel ancien

Il se trouve principalement le long de la Grande rue et de la partie ouest de la rue du Moulin et constitue la majeure partie du hameau de Neuville en dehors de sa frange nord-ouest.

Le bâti se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives. Quelques bâtiments présentent une implantation perpendiculaire aux voies, le plus souvent dans le prolongement d'un bâtiment perpendiculaire à la rue sous forme de «L».

Dans les parties les plus denses, les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. Ces ensembles sont souvent clos de murs sur rue. L'accès à la cour n'est pas toujours possible depuis la rue pour un véhicule. Dans les cas les plus favorables, il se fait par des portes charretières ou piétonnières, ou par l'intermédiaire d'un portail haut entre murs alignés sur la rue.

La cour peut être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances.

Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs de petite dimension ; une grande partie de la parcelle étant construite mais assez souvent prolongée par des jardins attenants très profonds. Quelques constructions principales sont légèrement en retrait de la rue (3 à 5 mètres) laissant une petite cour sur le devant. Il s'agit généralement de constructions plus récentes (fin XIXème, début XXème siècle).

La hauteur des bâtiments est généralement en rez-de-chaussée plus combles et en rez-de-chaussée plus un étage et combles. La hauteur des bâtiments anciens est assez importante de 6 à 8 mètres. Les constructions sont majoritairement de forme rectangulaire.

Les toitures ont fréquemment deux pentes. Les constructions annexes ont des hauteurs plus basses et peuvent avoir des toitures à une pente.

Les lucarnes sur le bâti ancien sont, quand elles existent, à la capucine, pendantes (anciennes fermes) ou à deux pans dite jacobine.

A noter notamment trois catégories de bâtiments d'intérêt architectural que sont l'église, la mairie, les moulins et anciens corps de fermes mais aussi le petit patrimoine hydraulique comme le lavoir.

Le bâti des corps de ferme

On le retrouve aux entrées des secteurs agglomérés et en centre bourg. L'entrée de ville nord est marquée par un ancien relais de poste, la sud par les bâtiments légers du corps de ferme sud et Neuville par le corps de ferme est.

Le cœur du bourg compte trois corps de ferme accueillant une activité agricole ou non.

Les bâtiments sont de forme rectangulaire et organisés de manière à former un carré ou un «U», laissant une cour, permettant la manœuvre des engins agricoles.

Sur la rue, des murs de pierre, lorsqu'ils existent encore, viennent compléter le bâti de manière fermer le corps de ferme. L'accès depuis la rue se fait par un portail large relativement bas, en bois ou métallique.

Le bâti est majoritairement en pierre ou en brique. Leur hauteur varie entre 10 et 15 mètres au faîtage, les toitures ayant deux pentes. Les combles pouvaient servir au stockage du fourrage via des lucarnes pendantes ou des portes à l'étage.

Les ouvertures du premier étage donnant accès aux combles, sont au niveau de l'égout du toit.

Pour ceux qui ne seraient plus voués à l'exploitation agricole, des bâtiments de ces fermes offrent un ensemble bâti de superficie importante et de grande qualité architecturale, pouvant faire l'objet d'un réaménagement en logements groupés. C'est le cas d'une des fermes du centre bourg sur laquelle un projet de logements est envisagé.

II - Etat initial de l'environnement



Entrée nord du secteur d'activité, calée par la cuesta en arrière plan



Entrée sud secteur d'activités relativement paysager



Bâtiments d'activités au centre de la zone d'activités économiques.



Construction pavillonnaire avec toit à 4 pans, en retrait de la rue du Moulin



Secteur pavillonnaire Clos de la Bergerie.



Urbanisation récente d'une dent creuse en coeur de trame urbaine.



Pavillons du Trocadéro Est, en retrait de rue.



Lotissement les Aunaies constructions en enduit clair à l'alignement de la rue



Les Aunaies : constructions à l'alignement de la Place du Gazon

Les bâtiments d'activités

Ils correspondent aux constructions récentes situées sur le secteur d'activités économiques entre le bourg et le hameau. Ils sont d'emprise imposante et de forme rectangulaire ou carrée régulière. Les toitures ont des pentes très faibles. Les ouvertures sont peu nombreuses et dimensionnées pour les besoins de l'activité. Les matériaux de construction utilisés correspondent à du bardage métallique de couleur grise, verte, beige ou brune. Plus récemment, a été édifié à proximité de la zone, un bâtiment agricole destiné à accueillir de l'élevage en bardage bois. Il marque l'entrée nord du secteur d'activités.

Le bâti plus récent

Il regroupe les habitations réalisées de la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui. Elles s'étendent sur les parcelles restées libres au sein des tissus bâtis, généralement le long des voies dans l'étiement de la trame (Grande Rue et rue du Moulin) et le long d'impasses créées pour leur desserte (Clos de la Bergerie, Rue Brunette, rue des Aunaies, Chemin de la Briqueterie, le Vivier). Elles sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent entre 5 et 10 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Le lotis-

sement du Trocadéro avec son espace commun le long de la voie positionne le bâti à près de 40 mètres de celle-ci. Sur les terrains étroits, la construction principale peut venir sur une des limites séparatives. Le reste de la parcelle est aménagé en jardins d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) ou jardins potagers (à l'arrière des constructions). Le lotissement des Aunaies accueille des constructions à l'alignement de la voie et des espaces publics animant ainsi l'espace.

Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond souvent à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont deux pentes. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique recouverte d'un enduit. Les lucarnes sont majoritairement à croupe dite «capucine».

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité. La continuité urbaine des rues est donc assurée par les clôtures et les haies.

II - Etat initial de l'environnement



Mur en brique à l'intersection de la grande rue fermant un parc qui accueille une maison de maître



Ambiance de la Grande Rue où les bâtiments à l'alignement de la voie sont constitués de pierre, de brique ou de pans de bois.



Pigeonnier remarquable, ferme de Neuville, en pierre et tuiles plates avec lucarne à capucine.

L'architecture locale s'est adaptée à son cadre naturel. Elle a intégré les contraintes imposées par le relief et le climat et utilisée les matériaux locaux. Fleury a su conserver ses caractéristiques architecturales dominées par l'omniprésence des constructions en pierre de pays, en brique ou encore en pans de bois.

L'église de Fleury est inscrite monument historique par arrêté du 7 décembre 1993. Elle est un exemple représentatif des églises du Vexin français, qui juxtapose une campagne de construction du 12^e siècle, dont subsistent le portail ouest et les ouïes romanes du clocher (dissimulées par les actuelles toitures), une campagne de construction au 13^e et au 14^e siècle, à laquelle appartiennent le beffroi du clocher avec ses baies géminées, les croisillons du transept et le chœur. Enfin, une campagne de travaux fut également entreprise au 16^e siècle, époque à laquelle furent construites les chapelles latérales du chœur et fut repris en sous-œuvre le clocher. En dépit d'importants remaniements, au 19^e siècle (reconstruction de la nef), l'édifice conserve un grand intérêt archéologique. Dans un périmètre de 500 mètres autour de cet édifice, les autorisations d'urbanisme devront requérir l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments anciens sont généralement allongés, la longueur des habitations est de 1,5 à 2 fois la largeur. Les matériaux utilisés sont, pour une majorité des constructions, la pierre, la brique et la tuile ou plus rarement l'ardoise pour la toiture et le pan de bois pour la façade.

Les formes générales restent simples (rectangulaires ou carrées). Les maisons en pierre de pays ou en brique se caractérisent par un volume implanté en front de rue d'un ou deux niveaux avec une façade rythmée par des ouvertures rectangulaires espacées régulièrement. Suivant la recherche d'une exposition optimale, la façade ou le pignon peut donner sur l'espace public. Ces deux parties de la construction sont toujours traitées avec le même soin.

La surface maçonnée est toujours plus importante que la surface vouée aux ouvertures. La pierre se marie d'autres matériaux comme la brique, le métal, le bois, le torchis. Les constructions sont souvent constituées par un appareillage simple. La pierre et la brique sont destinées à être vue ; elles ne sont pas peintes.

Les joints sont au nu du moellon et restent minces, dans des teintes légèrement plus claires que la pierre. Les modénatures (décoration en façade) sont nombreuses particulièrement sur les appareillages pierre/ brique.

Les ouvertures sont rectangulaires, plus hautes que larges. Les menuiseries sont traditionnellement en bois (souvent peints). Les fenêtres sont à petits carreaux (généralement 6, soit 3 par battant), les volets s'ouvrent à la française (1 ou 2 battants). Les portes sont pleines ou vitrées sur moins de la moitié. Lorsque la construction compte deux niveaux ou des ouvertures dans la toiture, elles sont généralement alignées sur celles du rez-de-chaussée.

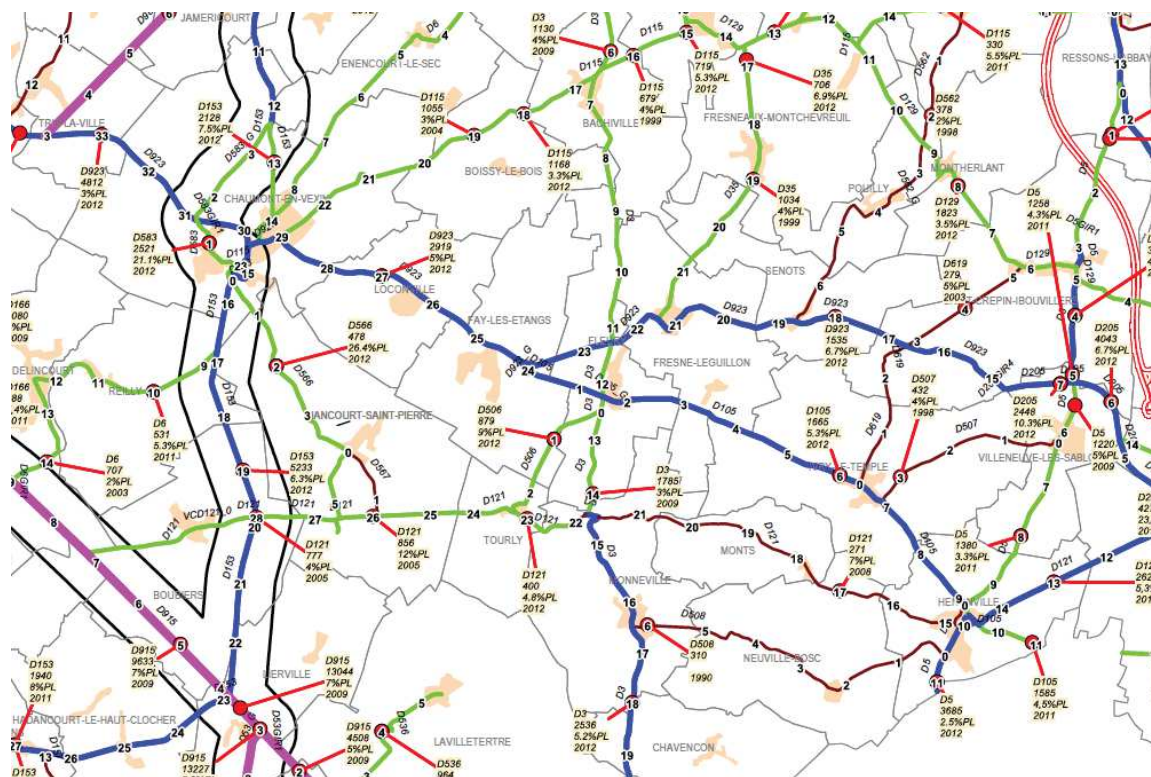
La toiture est le plus souvent à deux pentes de 35° à 50° sur l'horizontale en tuiles plates, mécaniques ou ardoises. Les ouvertures dans la toiture correspondent à des lucarnes à la capucine, jacobine, ou passantes (ou pendantes).

Les constructions les plus récentes ont des façades en parpaings ou briques creuses enduites de teinte claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, etc.). Elles comportent rarement des modénatures, appareillage ou contour d'ouverture qui viendraient rappeler la pierre ou la brique.

Sur l'ensemble des constructions qui composent le tissu bâti, les ouvertures sont plus hautes que larges. Sur une même façade, les parties vides (fenêtre, portes) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Les fenêtres à deux battants sans petits carreaux sont en bois, en PVC ou aluminium de teinte blanche. Les volets correspondent à des volets bois ou PVC pouvant présenter des écharpes ou à des coffres de volets roulants. La forme des toitures est généralement à deux pentes entre 40° et 50° à l'horizontale, avec des débords en pignon. Elles sont plus rarement à 4 pentes. Les couvertures sont le plus souvent en tuile mécanique ou en grande tuile plate.

Les murs en pierre ou en brique de qualité peuvent être identifiés en élément de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Une plaquette de recommandations architecturales a été réalisée par le CAUE de l'Oise pour la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Elle peut être jointe au dossier PLU comme outil de référence, en particulier sur les teintes à utiliser.

III - Accessibilité et réseaux



Comptages jusqu'au 25 mars 2013 et catégories de Février 2011



Catégorie des routes départementales
de Février 2011

- 1 >15000 véhicules par jour
- 2 de 7000 à 15000 véhicules par jour
- 3 de 2000 à 7000 véhicules par jour
- 4 de 500 à 2000 véhicules par jour
- 5 <500 véhicules par jour

Route en 2x2 voies

Route classée à grande circulation
(décret n°2010-575)

Unité Territoriale Départementale

Route nationale et autoroute

Agglomération Zone d'activité

Territoire communale Limite départementale

Comptage

D983 route départementale
1767 moyenne
5%PL % de poids lourds
2009 année du comptage

LE RÉSEAU ROUTIER AUTOUR DE FLEURY

Fleury est éloignée du réseau autoroutier. Vers Paris, l'**A16** à Méru et l'**A15** à Osny sont à 15 ou 20 kilomètres du village. Paris situé à environ 65 km de la commune est accessible en une petite heure depuis le village. La commune est à l'**écart des deux routes classées à grande circulation du secteur que sont la D 981 puis la D153 de part et d'autre de Chaumont ne Vexin et la D915**, classées en deuxième catégorie.

La D981 comptait en 2013, 5675 véhicules/jour au niveau de Porcheux et la D153 accueillait en 2012, 3463 véhicules/jour sur le territoire de Jaméricourt.

La **D 923 (Gisors-Méru)**, traverse d'est en ouest le centre du territoire communal à la limite nord du secteur aggloméré principal. Classée 3ème catégorie, elle comptait en septembre 2014, au niveau du poste de comptage de Loconville (à l'ouest du village), **3 123 véhicules par jour dont 3,4% de poids lourds** et au niveau de Senots (à l'est), 1535 véhicules/jour dont 6,7% de poids lourds. Vers, l'est et en amont du village, sur le territoire de la commune voisine de Fay les Etangs, la D105 déleste la D923 d'une partie du trafic.

La **D 105**, axe est/ouest parallèle à la D923, reliant Fay les Etangs à Méru est aussi classée en 3ème catégorie. Elle comptait en janvier **2015 à l'est de Fleury, 1 530 véhicules/jour dont 3,4% de poids lourds**.

La **D 3**, axe nord sud assurant une liaison inter-cantonale (voire inter régionale : Auneuil- Val d'Oise), desservant des pôles économiques de faible importance est classée en 4ème catégorie. Elle traverse le territoire communale en son centre du nord au sud et contraint à sa partie est l'urbanisation du bourg.

Elle comptait en mai **2014**, au sud du territoire communal, **1 823 véhicules/jour dont 2,1% de poids lourds**.

La D3 et la D 105 ne sont pas empruntées par les transports exceptionnels sur la période 2006-2010. Sur la période 2006-2010, aucun accident n'a été recensé. Il est à signaler que la D105 et la D3 font l'objet d'une servitude d'alignement (EL7).

Le Conseil Départemental de l'Oise a adopté le 20 juin 2013, son Plan Départemental pour une Mobilité Durable (PDMD) qui précise les travaux en cours ou à venir, envisagés sur l'ensemble des infrastructures de transport (routier, ferré, aérien, maritime, fluvial, doux,...).

La **liaison Méru/Gisors** qui relie l'Eure, le Vexin et l'Île de France fait partie des 6 grands itinéraires routiers d'intérêt régional à réaliser. Cette liaison se décompose en 5 sections fonctionnelles : déviation d'Ivry le Temple, de Fleury, de Chaumont en Vexin, le renforcement et le calibrage des D105 et 923 et la déviation de Trie-Château (qui a fait l'objet d'une étude spécifique) pour un linéaire de près de 20 kilomètres. Ces travaux sont programmés d'ici 6 ans, soit **2020**. Toutefois, l'étude de la liaison n'est pas encore programmée. C'est suivant les résultats de cette étude globale que seront validées les sections fonctionnelles de l'itinéraire pour lancer les études préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Il n'est donc pas possible, pour le moment, pour le département de donner des indications sur un fuseau de passage mais ce dernier devrait s'inscrire dans l'espace libre de construction entre le bourg et le secteur d'activité de Neuville suivant les orientations avancées au SCOT du Vexin Thelle. Il paraît utile de veiller à ce que cette voie soit suffisamment éloignée des habitations pour ne pas engendrer de nuisances, notamment acoustiques, pour les habitants du bourg et du hameau.



La Voirie

Le bourg de Fleury est majoritairement organisé le long de deux axes principaux en croix représenté par la D105 d'est en ouest (rue du Moulin) et la Grande Rue du nord au sud. En dehors de ces voies, la desserte des constructions est assurée par un maillage tertiaire constitué de voies fréquemment en impasse. La liaison entre elles de certaines impasses, encore possible, permettrait d'envisager un maillage secondaire en lien avec les voies primaires plus structurant pour le bourg.

Certaines impasses se prolongent en chemin rural comme la rue de la Messe au sud et le chemin de la Briqueterie au nord.

Sur le bourg et le hameaux, l'étroitesse des voies et l'implantation du bâti à l'alignement, particulièrement sur le bourg, le long de la Grande Rue, rend difficile le double sens de circulation, le stationnement sur la chaussée et la continuité des trottoirs dont la largeur et le revêtement sont variables. Les besoins de stationnement résidentiels mais aussi ceux liés aux équipements et aux commerces accroissent ces conflits d'usage de la chaussée (stationnement, circulations douces, circulation de véhicules à double sens).

La place de l'église, rue du Moulin, regroupant le seuil des

Le stationnement

La place de l'église compte aujourd'hui une dizaine de places de stationnement en perpendiculaire d'une place profonde mais ne permettant pas en l'état d'accueillir deux travées de stationnement. Sa réorganisation sous forme de plateau surélevé ou de sens unique de circulation autour de l'église permettrait la création d'une vingtaine de places.

Il pourrait également être envisagé à terme, d'aménager du stationnement sur une partie du corps de ferme jouxtant l'église dans l'hypothèse d'une évolution de ce dernier.

Un besoin en stationnement résidentiel est notable le long des voies étroites finissant en impasse et le demi-tour des véhicules n'est pas toujours possible. Le PLU peut identifier les terrains libres de construction permettant d'aménager du stationnement résidentiel et d'organiser le demi-tour des véhicules.

Des quartiers comme les Brunettes ou les Aunaies bénéficient d'une offre de stationnement résidentielle qui leur est propre le long des voies et placettes publiques qui les desservent. A signaler aussi que la mise en place de bouclages des circulations permettant de supprimer les impasses est un moyen de libérer des emprises pour le stationnement sur l'espace public dès lors qu'un sens unique de circulation est créé.

En 2011, selon l'INSEE, près de 81% des ménages comptaient au moins un emplacement réservé au stationnement sachant que 91% étaient équipés d'au moins une voiture. Les ménages détenant une seule voiture représentaient 33,3% tandis qu'ils étaient 58,1% à avoir 2 voitures ou plus.

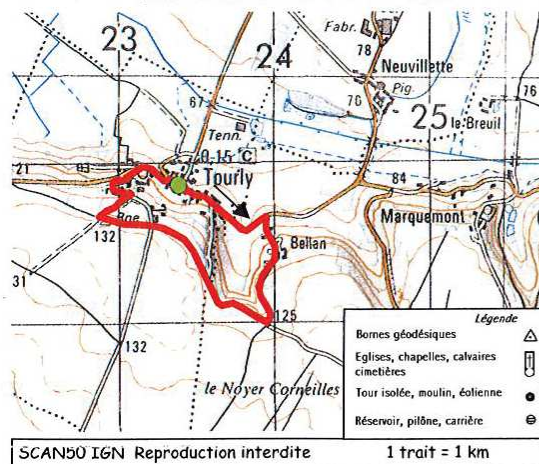
Il n'existe pas d'emplacements réservés au stationnement des vélos sur l'espace public.

III - Accessibilité et réseaux

Circuit les contreforts du Vexin

Départ place du centre Tourly

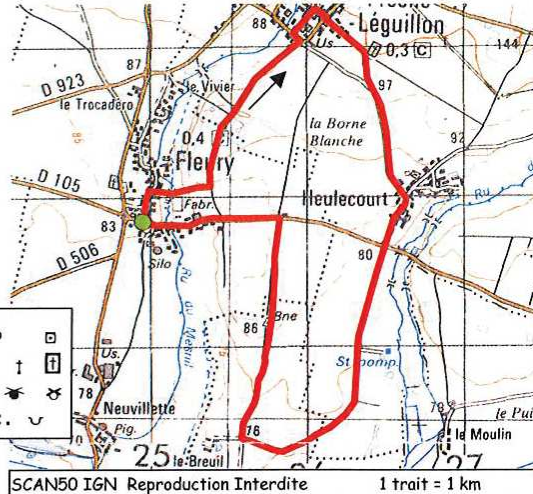
Durée 1heure à 1H15 3 kms



Circuit en pays de Thelle

Départ place de l'église de Fleury

Durée de 2 heures à 2H30 7 km



Source : Communauté de Communes du Vexin Thelle



Besoins en stationnement à l'arrière de l'église, liés à l'activité de restauration



Chemin de la Messe reliant le bourg à Neuville (via la ZAE)

Les circulations douces

Les chemins piétons sont nombreux à l'est des secteurs bâtis du village. Ils sont moins nombreux à l'ouest.

Il n'existe aujourd'hui pas de promenade le long des rus. Pour le ru du Mesnil, le chemin de Fresne Léguillon au Breuil lui est parallèle et plusieurs cheminements est-ouest le relient au cours d'eau. Hormis la desserte d'une propriété privée au sud, la commune ne compte pas de cheminement le long du canal de Marquemont, ni de chemin rejoignant Monneville en dehors de celui à l'est du territoire rejoignant le Breuil puis Marquemont.

Fleury est bien reliée par les chemins à la commune voisine de Fresne Léguillon.

La continuité du chemin de la Messe au sud du territoire communal est à préserver lors de la création de la liaison Méru-Gisors car il permet de relier de façon sécurisée Neuville et le secteur d'activité au centre bourg (avantage non négligeable d'autant que le bourg accueille un restaurant et que l'offre en stationnement à proximité est saturée et qu'il est observé qu'une part significative des actifs du village travaille sur la commune).

On ne compte pas de Chemin de Grande Randonnée sur le territoire communal. Le plus proche est le GR 11 qui traverse les communes du sud (Lavilletterte, Lierville,...).

Le circuit du Pays de Thelle mis en avant par la Communauté de Communes du Vexin Thelle emprunte les chemins à l'est du territoire de Fleury pour relier la commune à Fresne Léguillon, à Heulecourt et au Breuil.

La D 3 constitue une vraie coupure urbaine qui se constate en termes d'habitat mais aussi dans la continuité des chemins. Seul un tour de village à l'est et éventuellement au nord et au sud sont envisageables. Le tour de village «est» existe déjà via le chemin n°10 de Fresne Léguillon au Breuil.

Le long de la D105 (côté nord), a été aménagée une voie douce permettant de sécuriser les déplacements piétons et vélos depuis le quartier récent à l'est du bourg et le centre bourg où se concentrent les équipements publics et commerces.

Le département est compétent pour établir le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) qui a vocation à préserver les chemins ruraux, la continuité des itinéraires et ainsi favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. Le Conseil Général a adopté le 16 décembre 2010 son Schéma Départemental des Circulations Douces (SDCD) et édité un guide technique des voies de circulation douce. Aucun chemin n'est actuellement recensé à ce titre sur la commune.

III - Accessibilité et réseaux



Arrêt de bus centre, face à la Mairie et sur l'emprise de la place de l'Eglise.



Arrêt de bus Grande Rue, le long de la voie.



Arrêt de bus Neuville, le long de la D3.

LE TRANSPORT COLLECTIF

Fleury est à environ 8 kilomètres de la gare de Chaumont en Vexin, desservie par la ligne Paris-Saint Lazare/ Gisors (16 trains la semaine et 11 le week end), menant à Paris en 1h30 en moyenne. Les habitants de Fleury fréquentent aussi la gare de Liancourt Saint Pierre située à 5 km (moins de train mais plus de stationnement).

Sur cette ligne, sont constatés par les usagers, un manque de fiabilité (retard et annulation de trains) avec des conséquences fortes pour les personnes travaillant en Ile-de-France et devant par exemple récupérer leurs enfants en fin de journée, un manque d'informations en gare et d'interlocuteurs entre le STIF et les Régions, des temps de parcours élevés vers Paris, une fréquence insuffisante (16 trains par jour vers Paris et aucun après 19h15, autant de trains vers Gisors et aucun train après 20h40).

L'offre en stationnement autour des gares de la gare de Chaumont en Vexin est estimée insuffisante, mais cela résulte aussi des difficultés de discussions avec Réseau Ferré de France (RFF) pour valoriser les espaces disponibles appartenant au domaine ferroviaire.

La commune est aussi située à 14 kilomètres de la gare de Méru desservie par la ligne TER n°19 Beauvais - Persan Beaumont- Paris (gare du Nord). Depuis Méru, Paris est à une petite heure. On compte 18 trains vers Paris en semaine, 14 le samedi et 13 le dimanche et fêtes. Depuis Paris vers Méru, le nombre de train par jour en semaine est de 19.

Les habitants du village exerçant une activité en région parisienne peuvent aussi emprunter facilement le RER A accessible à Cergy le Haut.

La commune compte 3 arrêts de bus l'un au centre, l'autre Grande Rue et le troisième sur Neuville. A noter que dans le cadre de la création d'une cantine et d'un accueil périscolaire ayant entraîné une réorganisation de l'école, un nouvel arrêt de bus a été réalisé le long de la D3 à proximité de son intersection avec la rue du Moulin.

La ligne interurbaine 17 (Bléquencourt - Valdampierre - Beauvais) dessert la commune, à raison d'un bus le matin et un bus le soir en semaine. Il permet de rejoindre, la gare routière de Beauvais en 1 heure.

Deux lignes de bus du Conseil Général de l'Oise desservent le collège Saint Exupéry de Chaumont en Vexin et le Lycée Lavoisier de Méru.

A raison d'un bus le matin et d'un bus le soir, la ligne scolaire Boissy le Bois / Collège St Exupéry, Collège St Exupéry/scolaire Fleury permet de rejoindre Chaumont en Vexin en 20 minutes (les 3 arrêts de bus sont desservis, le calendrier est scolaire).

Le bus LYCMERU effectuant la liaison entre le collège St Exupéry de Chaumont et le Lycée Lavoisier de Méru, dessert en fin d'après midi l'arrêt de bus centre de Fleury (période scolaire, semaine). De Méru, Fleury peut être rejointe en 15 minutes.

Les bus scolaires du Conseil Général peuvent être empruntés par les habitants au tarif unique de 2€ par trajet. Ces bus permettent de rejoindre les équipements des villes de Beauvais et Chaumont en Vexin. La ville de Méru n'est que peu desservie malgré un accès relativement rapide au train et à la gare du Nord (1h30).

Globalement la commune est faiblement desservie par les transports en commun et ses habitants sont fortement dépendants de l'automobile pour se déplacer.

Une offre de covoiturage est disponible sur le site du Syndicat Mixte des Transports de l'Oise (SMTCO) : oise-mobilite.covoiturage.fr. Les dispositions du SCOT du Vexin Thelle prévoient la création d'un axe de covoiturage sur le site de Branchu (commune de Lierville) desservi par la ligne Vexin Bus vers la gare RER de Cergy.

Né le 4 décembre 2006, le Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise est un outil au service d'une meilleure organisation des transports collectifs.

Prévu par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de décembre 2000, le syndicat mixte de transport doit répondre à trois objectifs qui sont de coordonner les réseaux, d'informer les usagers et de rechercher une tarification unifiée.

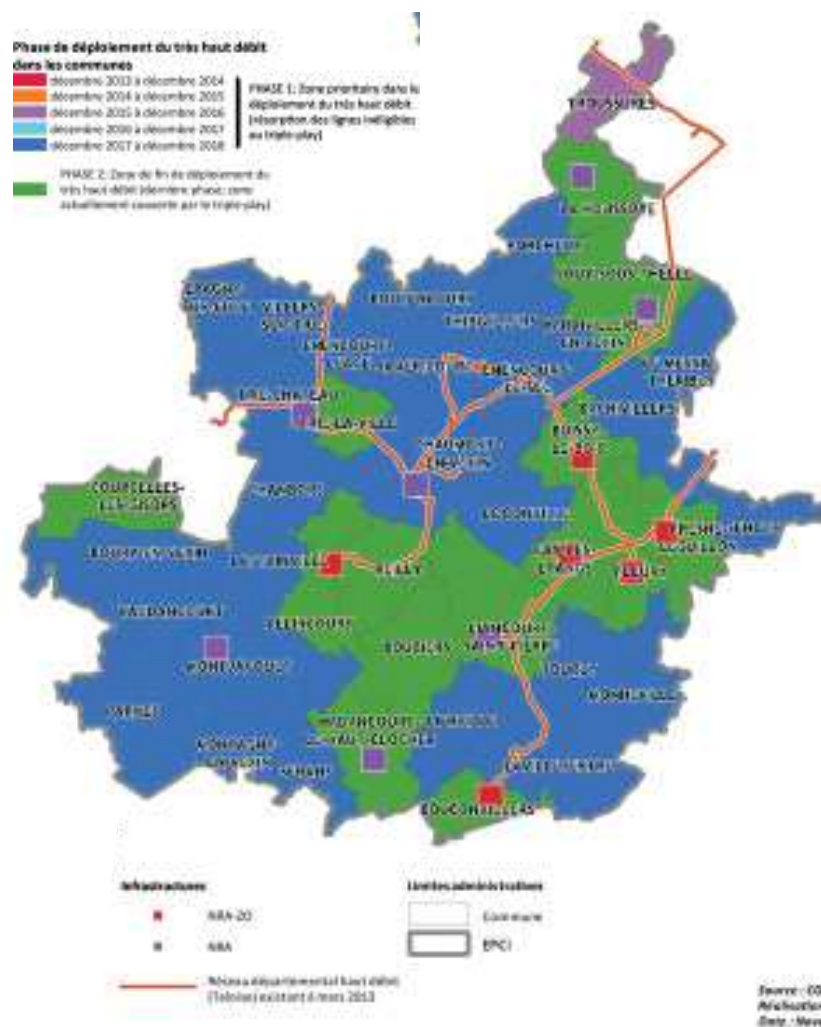
Il ouvre notamment la possibilité de subventionner le transport à la demande et la coopération avec les départements limitrophes, notamment pour les liaisons avec Paris et la Région Ile de France.

Pour répondre aux préoccupations du développement durable, et faire face à l'importance des flux domicile-travail générant des problèmes de circulation, d'insécurité et de stationnement, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise (S.M.T.C.O.) a décidé d'engager plusieurs démarches afin d'inciter aux modes de transports alternatifs à la voiture particulière (trains, bus, cars, minibus, navette, covoiturage, vélo).

Le SMTCO a mis en place un portail internet regroupant les informations sur les réseaux de transports collectifs présents dans l'Oise et au delà : www.oise-mobilite.fr.

III - Accessibilité et réseaux

ANNEE DE DEPLOIEMENT DU TRES HAUT DEBIT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VEXIN-THELLE



DIAGNOSTIC NUMERIQUE

La loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 introduit dans le code général des collectivités territoriales l'article L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schéma directeur territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Sur le périmètre du département de l'Oise, le Conseil Général de l'Oise est en charge depuis 2010 de l'élaboration de ce SDTAN achevé début 2012 et approuvé en commission permanente le 21 mai 2012.

Fleury est à ce jour bien desservie par l'ADSL sachant qu'un répartiteur NRA-ZO (noeud de raccordement aux abonnés en zone d'ombre) est présent sur le bourg. Par exemple, la longueur de la ligne pour la Mairie est de 160 mètres et le débit maximum estimé pour l'ADSL est de 20 Mbps. La desserte actuelle en ADSL de la commune est donc bonne et permet aux habitants de Fleury de prétendre à des abonnements internet «triple-play» avec à la fois téléphone, internet et télévision. A noter sur la commune un problème de réception de l'ensemble des téléphones mobiles quelque soit l'opérateur.

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 irrigue une grande partie du département, permettant ainsi de développer les usages et les services numériques, par le biais notamment du dégroupage ADSL, du raccordement d'établissements publics, de zones d'activités, d'entreprises ou encore de pylônes de téléphonie mobile. Ce réseau transite d'est en ouest sur le territoire de la commune de Fleury.

Dans le cadre du SDTAN, le Conseil Général initie dès aujourd'hui le vaste projet de très haut débit FTTH (Fiber to the home) dans l'Oise. Ce projet échelonné sur 10 ans a donc pour objectif de raccorder en fibre optique la totalité des foyers isariens et donc de leur ouvrir la perspective d'usages et de services numériques reposant sur des débits nettement supérieurs (100Mbps) aux possibilités actuelles (20Mbps).

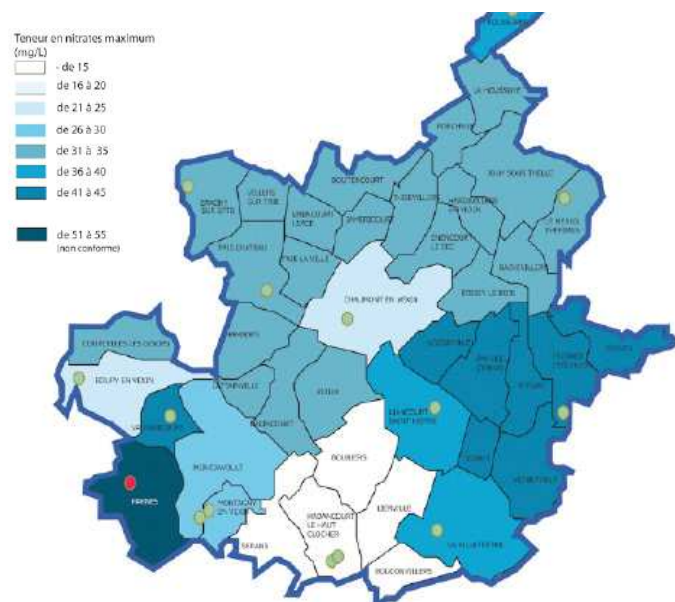
Concrètement, le projet départemental s'appuiera sur le réseau Teloise évoqué ci-dessus, réseau qui sera étendu par capillarité et pourra transiter par la commune de Fleury pour en desservir d'autres. Actuellement, le SDTAN propose une desserte très haut débit de la commune lors de sa seconde phase soit après 2018.

La loi du 18 décembre 2009 introduit également au moyen de l'article L49 du code des postes et des communications électroniques le principe d'information obligatoire des collectivités territoriales concernées et des opérateurs privés de communication électroniques préalablement à la réalisation, sur le domaine public, de tout chantier de génie civil de taille significative. L'objectif est ainsi de faciliter les déploiements de réseaux de communication électroniques à très haut débit et d'en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques. En outre, la mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers. Pour ce faire, le Conseil Général recommande de maintenir à jour la cartographie précise du réseau filaire et aérien cuivre et fibre optique, des différentes composantes de ces réseaux, des NRA, des chambres, fourreaux, poteaux, locaux techniques, répartiteurs, antennes et pylônes.

Ces informations sont importantes dans le cadre d'une mutualisation possible des équipements existants et également dans le cadre du calcul de la redevance d'occupation de sols par la commune. Pour le Conseil Général, il s'agit de :

- favoriser autant que possible l'implantation de zones d'activités ou de logements dans des zones couvertes numériquement ou sur le point de l'être,
- intégrer l'opportunité de pré-équiper toute nouvelle zone aménagée lors des travaux de création ou de réfection de voirie,
- prévoir la mise en place de fourreaux vides destinés à la fibre optique dans le cadre des aménagements de voirie future, en cohérence avec les recommandations techniques du porteur du SDTAN (Conseil Général de l'Oise),
- dans le cadre de l'obligation du L49, informer systématiquement le titulaire du SDTAN des travaux prévus sur la commune et rentrant dans le cadre prévu dans cette loi. A l'inverse, le titulaire du SDTAN informera la commune de toute demande de travaux dont il aura eu connaissance sur son territoire.

III - Accessibilité et réseaux



Récemment, la commune a voté le transfert de compétence du haut débit à la CCVT qui adhère au Syndicat Mixte pour le Très Haut Débit créé par le Conseil Général de l'Oise qui prévoit de raccorder le village après 2018.

LES RESEAUX

Les **réseaux électriques** haute tension et basse tension desservent correctement la commune. Ils sont pour partie en aérien, pour partie en souterrain. Le réseau électrique est géré par SE60 avec ERDF comme prestataire.

On compte plusieurs transformateurs de capacité suffisante. Le poste au nord au niveau de la ferme du Vivier arrive à saturation et des chutes de tension sont observées sur l'ensemble de la zone. Un renforcement du transformateur est nécessaire Grande Rue est sera pris en charge par ERDF. Sans renforcement, le réseau électrique permet d'accueillir moins de 10 logements au sud du village.

Le réseau d'eau potable est constitué de canalisation de diamètre suffisant. L'eau arrive à la fois du nord depuis Fresne Léguillon et du sud depuis la ZAE (Zone d'Activités Economiques). Le sud de l'église est desservi par une canalisation de diamètre 60 mm.

A noter que les plans du réseau d'eau potable est une pièce constitutive du dossier PLU « Annexes sanitaires ».

La défense incendie est assurée sur le territoire communal par des poteaux sur le réseau d'eau. Selon un relevé du SDIS de 2014 seul des problèmes de gêne à l'ouverture de certain poteaux et l'absence de numérotation sont observés.

La ferme du Vivier n'est pas défendue ainsi que la construction du Trocadéro Ouest. Les constructions de l'impasse Monceau sont défendues depuis le poteau du la D3 et l'accès via le portillon est à conserver. Est préconisée la création d'une aire d'aspiration depuis le ru sur la ferme de Neuville afin de renforcer la défense incendie sur la zone d'activités économiques. En cas d'extension des constructions au sud du village, un renforcement du réseau d'eau permettant d'assurer la défense incendie serait à prévoir.

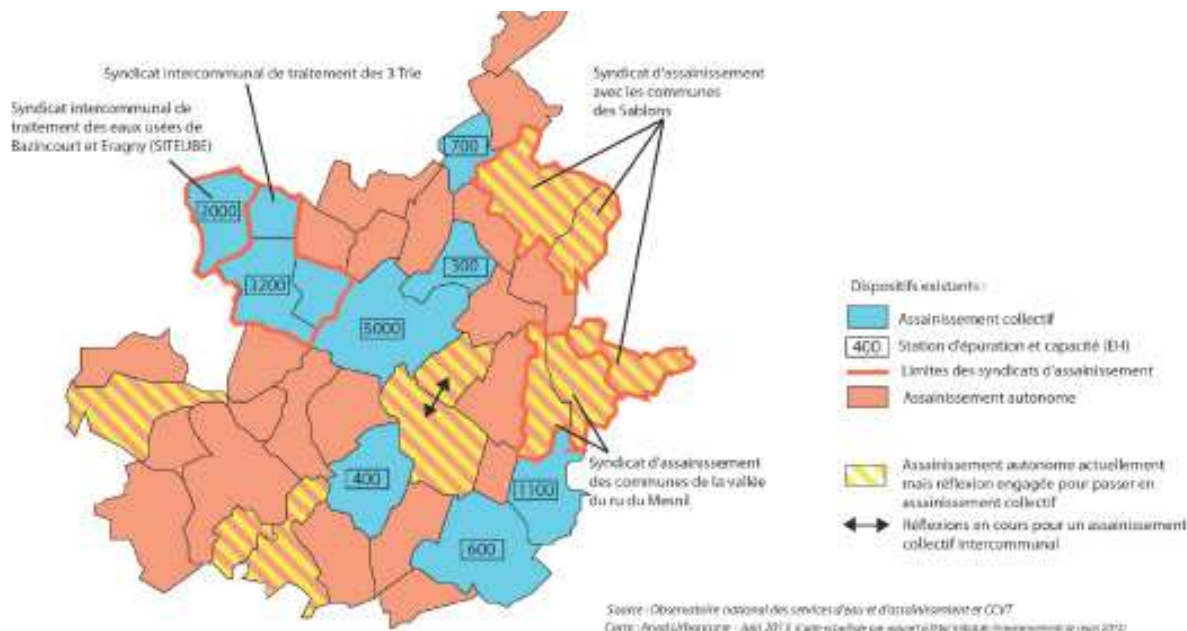
La commune est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Fresne L'Eguillon qui alimente 10 communes du secteur. La source exploitée est sur le territoire de la commune voisines de Fresne L'Eguillon. La gestion de la distribution est confiée à la SEAO. La population desservie est de 4138 habitants pour un volume d'eau distribué de 390 924 m3/an soit 95 m3 par an et par personne. Ce chiffre est important au regard de ce qui peut être observé sur les autres syndicats à l'échelle de la Communauté de Communes. Après Trie Château, il s'agit de la plus importante moyenne de consommation d'eau par habitant.

Selon un prélèvement du 23/06/2014, l'eau est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés sachant que la quantité de nitrates de 39,3mg/l est inférieure à la limite de qualité qui s'élève à 50 mg/l. Selon un prélèvement du 19/03/2014, l'atrazine et la déséthyl atrazine sont détectées dans des proportions conformes aux limites de qualité. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

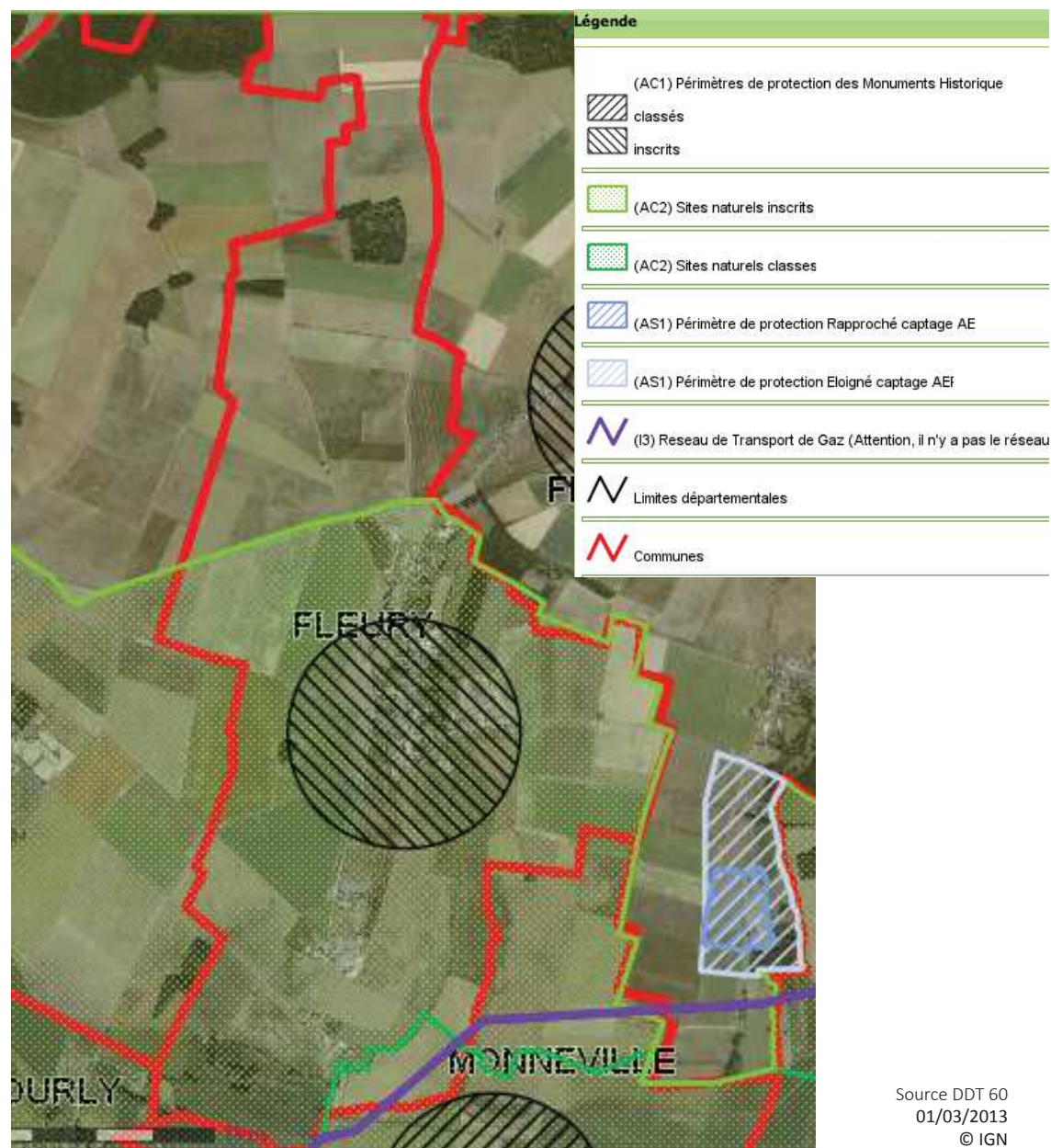
La commune a opté pour la mise en place d'un assainissement collectif sur le bourg. Le hameau et la zone d'activité seraient assainis par des microstations. Le hameau de Neuville pourrait aussi voir ses assainissements autonomes mis aux normes. Le zonage d'assainissement est opposable, et doit figurer dans les annexes sanitaires du PLU.

Il est prévue la réalisation d'un réseau conjoint avec les communes limitrophes (14 communes) et à la création d'une nouvelle station d'épuration sur la commune de Fleury, au nord de la zone d'activités (au lieu-dit « Les Deux Voiries »), sur un terrain appartenant à la communauté de communes. Ce nouvel équipement et son réseau seront portés et gérés dans le cadre du Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS). Le territoire présentant une pente douce vers le sud, l'implantation de la station au sud du bourg permettra de collecter gravitairement les eaux à traiter. La capacité de cette station de traitement des eaux usées sera d'au moins 12 500 équivalent – habitants ; sa mise en fonctionnement est envisagée courant 2019.

Le projet de liaison Méru-Gisors entre le bourg et Neuville est à prendre en compte dans la mise en place des réseaux liés à l'assainissement collectif sur le village.



III - Accessibilité et réseaux



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'église de Fleury est inscrite monument historique par arrêté du 7 décembre 1993. Des travaux d'entretien et de réparation de l'église ont débuté en 2009 et se poursuivront jusqu'en 2015. Un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église, relatif à la servitude AC1 est donc à prendre en compte.

Elle est un exemple représentatif des églises du Vexin français, qui juxtapose une campagne de construction du 12e siècle, dont subsistent le portail ouest et les ouïes romanes du clocher (dissimulées par les actuelles toitures), une campagne de construction au 13e et au 14e siècle, à laquelle appartiennent le beffroi du clocher avec ses baies géminées, les croisillons du transept et le chœur. Enfin, une campagne de travaux fut également entreprise au 16e siècle, époque à laquelle furent construites les chapelles latérales du chœur et fut repris en sous-œuvre le clocher. En dépit d'importants remaniements, au 19e siècle (reconstruction de la nef), l'édifice conserve un grand intérêt archéologique.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de cet édifice, c'est à dire sur la quasi totalité du bourg, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour les autorisations d'urbanisme. Lorsqu'il y a covisibilité, l'avis de l'ABF sur le projet est conforme et s'il n'y a pas covisibilité, il s'agit d'un avis simple.

La limite sud-est du territoire communal fait partie du **site naturel des Buttes de Rosne et la vallée de la Troësne classé** par décret du 23 janvier 1996 (Servitude AC2). Les buttes de Rosne constituent un des points culminant d'Ile de France (Val d'Oise et Oise) et la Vallée de la Troësne forme la limite entre la plateau calcaire du Vexin et le plateau du Thelle.

La Troësne, la cuesta du Vexin et les villages

qui s'y abritent forment un paysage d'une diversité comparable aux buttes de Rosne. Le caractère rural du site est encore bien présent. Le plateau ouvert offre des perspectives lointaines vers les buttes boisées. Préserver la qualité de ce paysage rural, les perspectives vers le bâti traditionnel préservé des villages, accompagné de leurs espaces de transition tels que jardins et vergers, insérer les nouvelles constructions, demeurent des objectifs importants du site. Les autorisation d'urbanisme nécessite une autorisation spéciale délivrée par le préfet après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et avis de l'ABF.

Le centre et le sud du territoire communal font partie du **Site naturel du Vexin Français inscrit** sur l'inventaire des sites pittoresques du département de l'Oise par arrêté du 25 octobre 1974 (servitude AC2). Il s'agit d'un région naturelle partagée entre plusieurs départements (Val d'Oise, Yvelines et Oise) au bâti traditionnel largement préservé et qui subit une pression urbaine importante. En site inscrit, lors de l'instruction des demandes d'autorisation, l'ABF est consulté pour avis simple sur les permis de construire et déclaration préalable et pour accord pour les permis de démolir.

Une **canalisation de transport de Gaz** (Servitude I3) traverse la limite sud du territoire communal au niveau du Site Classé des Buttes de Rosne.

La commune n'est pas concernée par les périmètres de protection du point de captage de l'eau potable de la commune voisine de Fresnes l'Eguillon.

Source DDT 60
01/03/2013
© IGN

IV - Equipements et activités économiques



Pôle d'équipements mairie, école, église et commerces au sud-ouest du bourg.



Cimetière isolé à l'ouest de la D3.

LES EQUIPEMENTS

La commune compte, en tant que bourg relais, un nombre représentatif d'équipements, particulièrement scolaires de sport et de loisirs.

On identifie un centre bourg majeur constitué de l'église, la mairie et l'école en partie sud-ouest du secteur bâti et un pôle secondaire à destination de sport et de loisirs (terrain de sport, salle multifonctions).

Le pôle principal au sud-ouest du bourg bénéficie d'une accessibilité privilégiée émanant de la D3. Des questions de sécurité routière se pose avec le nouvel accès à l'école et l'arrêt de bus au niveau de la départementale 3.

Ce pôle bénéficie d'une offre de stationnement le long des voies et sur la place de l'église qui mériterait d'être réorganisée. Ce pôle bénéficie encore d'un potentiel d'extension au nord-ouest, le long de la D3.

Le second pôle d'équipements est dédié aux sports et aux loisirs (city stade Yvan Marie, salle polyvalente, stade de football Andrée Rémy, terrain de boules). La commune ne compte pas d'aire de jeux petite enfance.

La salle polyvalente (120 personnes assises) est aujourd'hui suffisamment à l'écart des constructions à usage d'habitation pour limiter les risques de nuisances acoustiques engendrées par les activités exercées. Il semble important de préserver cet éloignement en inscrivant une zone à destination d'équipements sur ses abords.

Elles est utilisée par les associations sportives et culturelles.

Ce pôle secondaire à l'échelle de la commune mais ayant un rayonnement important à l'échelle du secteur en termes d'équipements sportifs bénéficie aujourd'hui de deux potentiels d'extension, l'un au nord en lisière de boisement et zone à dominante humide, l'autre au sud de la rue du Moulin.

Il serait intéressant que ce pôle d'équipements sportifs soit relié par des liaisons douces aux pôles similaires des communes voisines (cours de tennis de Tourly par exemple ou équipements petite enfance et école de musique de Fresnes L'Eguillon).

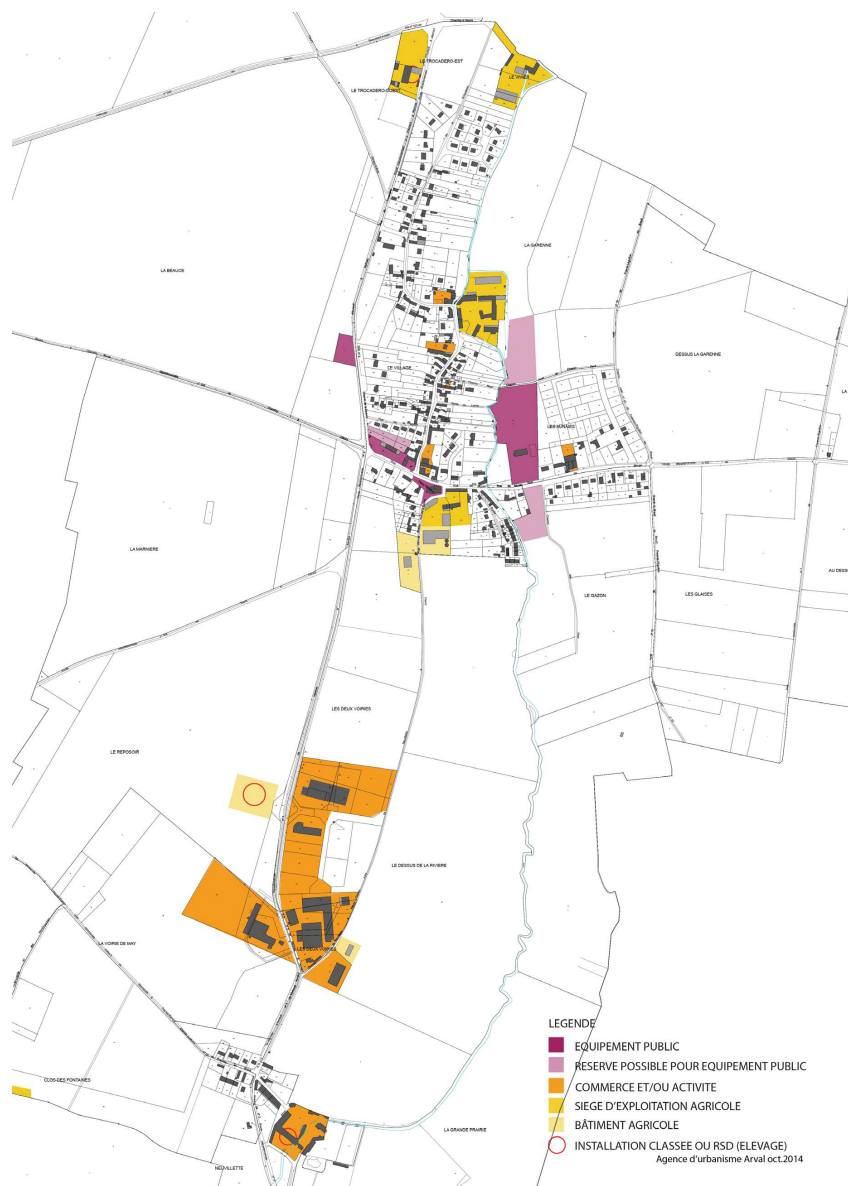
Le cimetière s'inscrit de façon isolée à l'ouest de la D 3. Il ne bénéficie pas de places de stationnements et présente une accessibilité pouvant être dangereuse. Il est suffisamment important et ne nécessite pas de nouvelle extension.

La commune en regroupement scolaire pédagogique avec les communes voisines de Fay les Etangs (1 classe) et Tourly (1 classe), accueille des classes de maternelle et d'élémentaire (4 classes) ainsi que l'équipement cantine et accueille périscolaire depuis la rentrée 2014.

On compte pour l'année scolaire 2014-2015, 90 élèves sur la commune pour 125 scolarisés sur l'ensemble du regroupement. Est posée la question d'une évolution vers l'accueil sur le seul site de Fleury, de l'ensemble des classes du regroupement (à vérifier).

Le RPI était proche de voir la fermeture d'une classe en élémentaire à la rentrée 2013. Grâce aux constructions en cours de réalisation sur les Aunaies, la question ne s'est pas reposée pour la rentrée 2014. La stabilisation des effectifs scolaires semble faire partie des objectifs du projet communal à mettre en place.

IV - Equipements et activités économiques



DIAGNOSTIC COMMERCIAL, ACTIVITES ET SERVICES

La commune accueille sur Neuville une zone d'activité pour partie communale et pour partie communautaire. On compte actuellement sur la zone 5 activités :

- Métallurgie : SEREMAT
- Casse Auto : AUTO CHOC DU VEXIN
- Travaux public : DUBRAC T.P
- Événementielle : LOCATEUF
- STTS (SA)

A noter que la casse auto relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

On compte encore environ 3 ha libres de construction sur le secteur d'activité de Neuville à l'ouest et à l'est de la D3.

Cette zone d'activité est identifiée et confirmée par le SCOT du Vexin Thelle qui limite l'extension des zones d'activités de Fleury, Boucouvillers, Lierville, Montagny en Vexin et Jouy sous Thelle à une enveloppe globale de 10 ha. Le projet communal ne devrait pas prévoir d'extension de la zone d'activité mais le périmètre de cette dernière pourrait être réajusté au regard de l'occupation actuelle et des besoins futurs des entreprises.

De nombreuses activités sont insérées dans la trame urbaine du bourg. Elles sont particulièrement nombreuses Grande Rue :

- ACCESS TRAVAUX
 - SARETEC France
 - STRONG ADHESIFS INDUSTRIELS (Pont Neuf)
- et l'entreprise GROULT METALLERIE occupe un foncier important rue du Moulin au sud des Auniaux et au droit du pôle de sport et de loisirs de la commune.
- Le PLU privilégiera la mixité des fonctions urbaines mais veillera à ce que les activités s'installant dans la trame urbaine du bourg soient compatibles avec la fonction résidentielle de ce dernier.

A noter deux commerces de proximité situé au niveau du pôle principal Mairie, Eglise, Ecole : Le PETIT MARCHÉ DE FLEURY (supérette), LA TABLE DE FLEURY (restaurant). Ces deux commerces ont un rayonnement qui va bien au delà des limites communales. Leur bon fonctionnement nécessite une offre en stationnement

adaptée, suffisante et à proximité immédiate. C'est à dire sur le linéaire de la Grande Rue ou éventuellement Place de l'Eglise pour le restaurant.

Sur Neuvillelette, l'ancien corps de ferme à l'est accueille une activité d'achat / revente d'animaux non qualifiée d'exploitation agricole mais pouvant être soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental).

La commune de Fleury dénombrait au 31 décembre 2011, 51 entreprises sur son territoire.

- dont 6 entreprises du secteur agricole soit 12%
- dont 4 entreprises industrielles soit 8%
- dont 4 entreprises de construction soit 8%
- dont 29 entreprises de commerces et services soit 57%
- dont 8 administrations publiques soit 15%.

A cette même date, le tissu économique de la commune de Fleury était notamment composé de 10 entreprises de 1 à 9 salariés (soit 20%) et 5 entreprises de plus de 10 salariés (soit 10%).

Diagnostic Agricole

Le PRAD de la Picardie (Plan Régional de l'Agriculture Durable) a été approuvé le 18 février 2013. La commune de Fleury fait partie de la petite région agricole du Pays du Vexin Thelle.

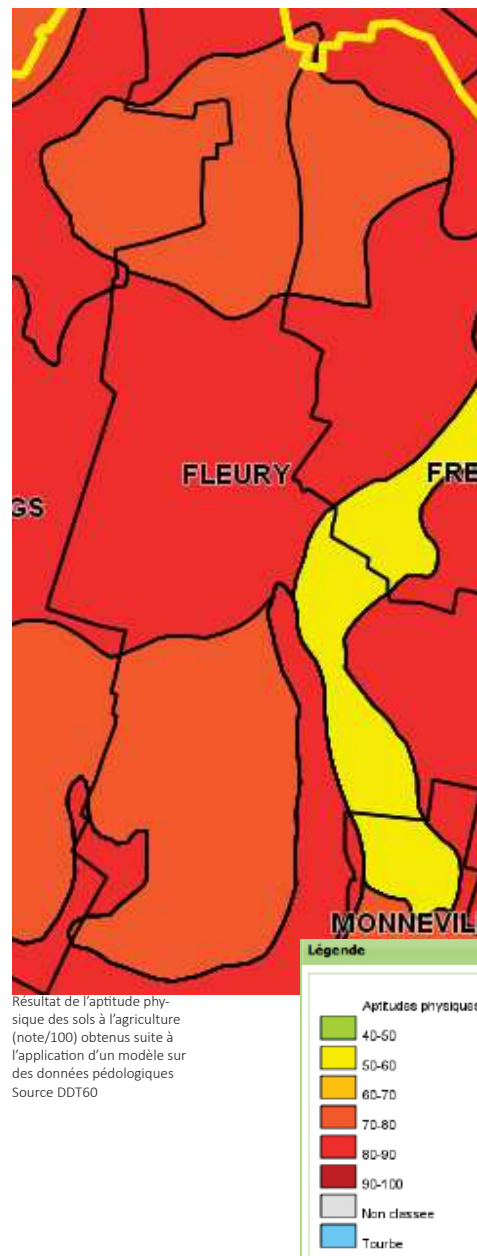
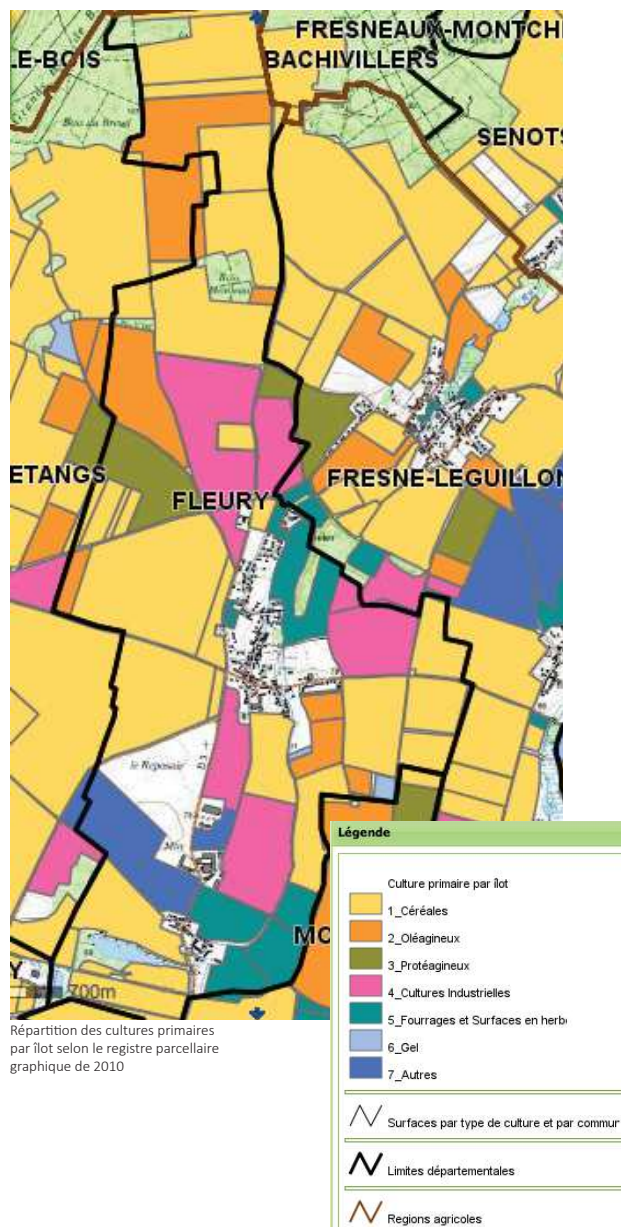
La surface totale de la commune est de 632 ha. La SAU (Surface Agricole Utile) de la commune déclarée à la PAC en 2010 était de 447 ha, soit 70% du territoire.

On compte sur la commune aujourd'hui, 6 sièges d'exploitation agricole.

L'activité d'élevage est présente et concerne plus particulièrement l'EURL de Fleury soumise au Règlement Sanitaire Départemental, induisant un périmètre de 50 mètres autour des bâtiments abritant les animaux. Récemment, son activité d'élevage a été relocalisée dans un nouveau bâtiment édifié en entrée nord de la zone d'activités de Neuville. L'utilité des anciens hangars en limite sud du bourg pose donc question.

L'exploitation agricole au lieu-dit du Vivier, dont le siège est sur la commune voisine, projette la réalisation d'un nouveau bâtiment à destination agricole dans l'emprise du corps de ferme dont une partie se trouve sur le territoire de la commune de Fleury.

IV - Equipements et activités économiques



L'article L 111-3 du code rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant de l'élevage et les habitations. Il convient donc de localiser les sièges d'exploitation ainsi que les plans d'épandage d'effluents d'élevage et de boues de stations d'épuration.

En 2010, 7 exploitations agricoles avaient leur siège sur la commune, elles exploitaient une SAU totale (y compris hors territoire communal) de près de 1150 ha. Ce chiffre est croissant sur la commune de Fleury contrairement à la moyenne nationale. En effet, le nombre de siège d'exploitation a augmenté de 3 unités entre 1988 et 2010.

En 2010 ces 7 exploitations agricoles du territoire communal comptaient 13 UTA (Unité de Travail Annuel), soit une perte de 2 UTA par rapport au recensement de 1988 mais un gain de 2 par rapport à 2000 où on comptait 5 sièges.

L'orientation technico économique de la commune est la grande culture.

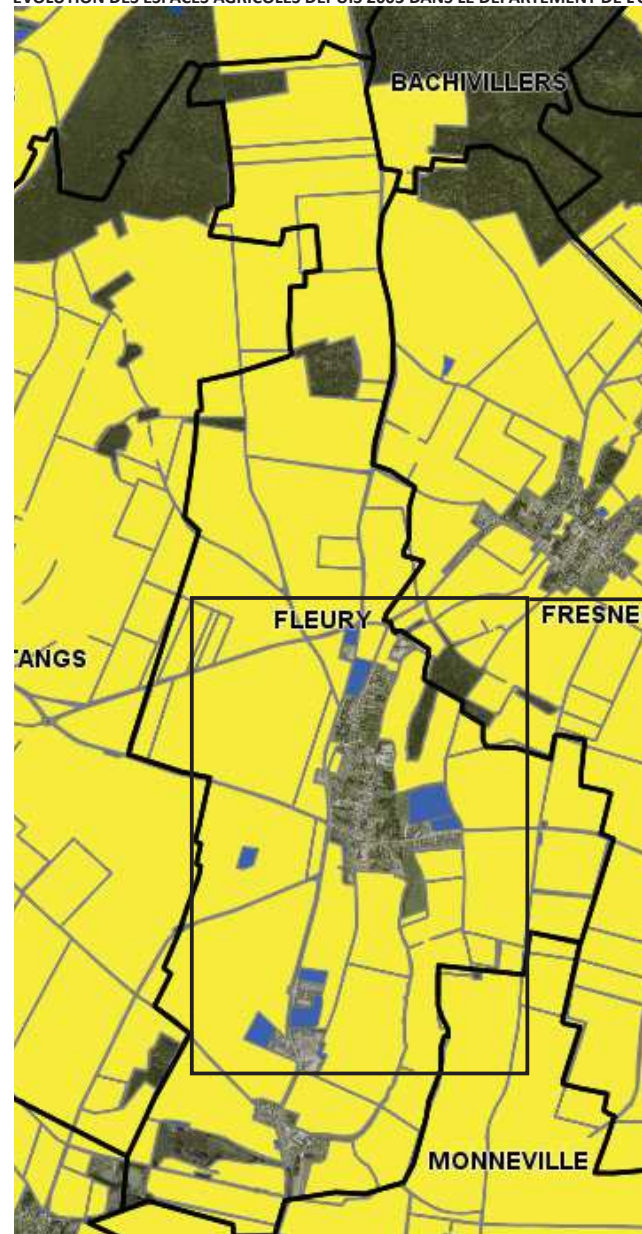
En 2010, la culture majoritaire était celle des céréales qui représentaient 231,55 ha soit 52% de la SAU communale de 447 ha. La culture secondaire est celle des cultures industrielles (principalement la betterave sucrière) qui représente plus de 16% de la SAU. Elle est suivie des fourrages et surfaces en herbe qui représentent 38 ha soit 8,5% de la SAU. Les pâtures se trouvent en deux points du territoire, au nord est de la trame bâtie du bourg et à l'est de Neuville. A noter que les parcelles faisant face aux équipements sportifs du village au sud de la rue du Moulin ne sont pas affectées à l'agriculture.

Les espaces agricoles mais aussi naturels avec la forêt, les haies, les zones humides, les jachères, etc. ont un rôle essentiel au service de l'économie agricole et au bénéfice de notre environnement. Le PLU doit prendre en compte cette préoccupation d'une gestion économe du foncier, que ce soit pour produire du logement et des équipements, pour le développement économique ou pour la création de nouvelles infrastructures de transport.

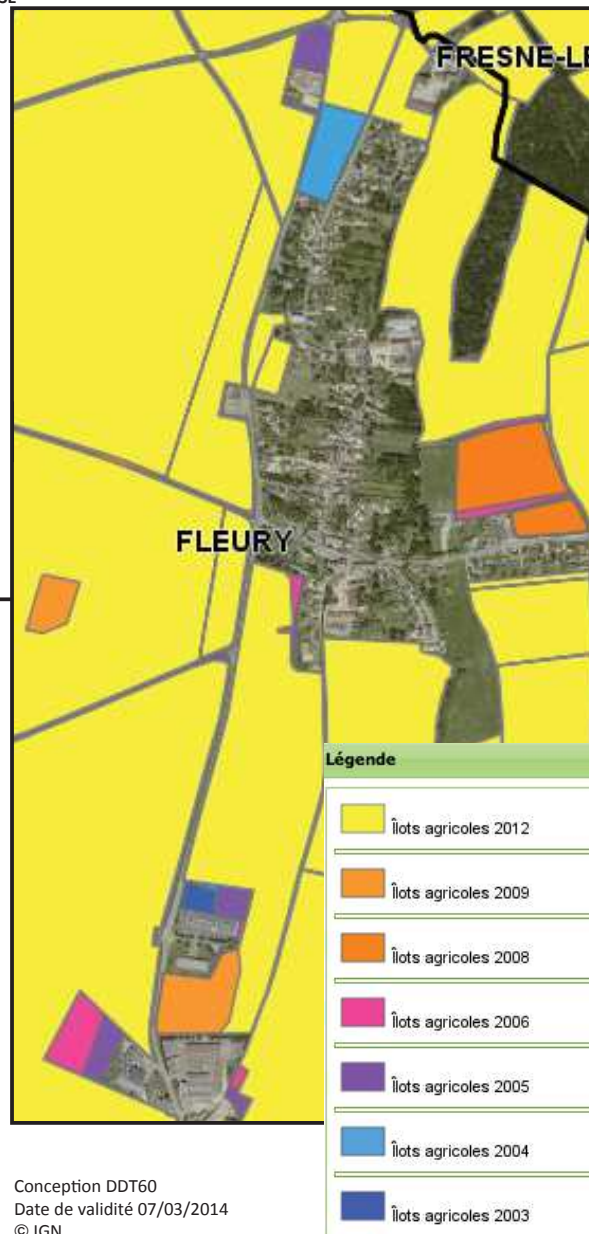
Les terres sont de bonne aptitude physique, particulièrement au centre où la note globale d'aptitude physique des sols est de 84/100. La partie nord du territoire communal affiche une note globale de 74/100 et la Partie sud comprenant le sud du secteur aggloméré du bourg et Neuville compte la moins bonne aptitude physique des sols à l'agriculture de la commune avec une note tout de même bonne de 70/100. Sur le territoire communal, les terres les moins aptes à l'agriculture se situent donc au sud de la rue du Moulin, formant le fond de vallée de la Troësne.

IV - Equipements et activités économiques

EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES DEPUIS 2003 DANS LE DEPARTEMENT DE L'OISE



Conception DDT60
Date de validité 07/03/2014
© IGN



Légende

- Îlots agricoles 2012
- Îlots agricoles 2009
- Îlots agricoles 2008
- Îlots agricoles 2006
- Îlots agricoles 2005
- Îlots agricoles 2004
- Îlots agricoles 2003

Les données ci-contre sont issues du registre parcellaire graphique annuel de l'Oise. Le RPG est le document de déclaration cartographique des surfaces rempli pour le versement des aides de la PAC par les agriculteurs dont le siège de leur exploitation se situe dans l'Oise. Ces données couvrent plus de 90% du département. Les zones agricoles déclarées correspondent à des îlots. Un îlot est un ensemble de parcelles culturales contiguës, limitées par des éléments repérables et permanents, portant une ou plusieurs cultures et exploitées par un même agriculteur.

En 2003, les îlots agricoles représentaient 530 ha soit 84 % du territoire communal. En 2009, ce chiffre était de 510 ha et en 2012 il s'élevait à 528 ha soit 84% du territoire comme en 2003. La consommation agricole sur une petite dizaine d'année est donc nulle mais la répartition des îlots agricoles a évoluée.

La carte la plus à gauche ci-contre, permet de distinguer les terres déclarées agricole en 2003 (bleu) de celles déclarées en 2012 (jaune). Les taches bleues correspondent donc à la consommation d'espace agricole. Elle ne permet pas d'identifier les terres rendues à l'activité agricole. Ce qui explique la différence entre la cartographie qui illustre la consommation de terres de cultures et les chiffres de surface globale des îlots déclarés agricoles. La carte suivante permet de déterminer l'année à laquelle l'îlot n'aurait plus été déclaré au titre de l'agriculture.

On constate 6 années de consommation de terres agricoles :

- 2003 : Zone d'activités (0,2 ha)
- 2004 : lotissement Trocadéro Est (1,3 ha)
- 2005 : plusieurs terrains de la zone d'activités (0,8 ha) et l'ancien relais en entrée de bourg nord (0,5 ha)
- 2006 : zone d'activité (1 ha)
- 2008 : lotissement les Aunaies et zone 2NA au nord (3,5 ha)
- 2009 : boisements (0,6 ha) et zone d'activités (1,5 ha).

On peut donc en déduire que 8,5 ha ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation sur une dizaine d'année dont :

- à destination des activités économiques : 3,5 ha
- à destination d'habitat : 4,8 ha

Soit une consommation moyenne d'environ 1 ha par an dont 60% à destination de l'habitat.

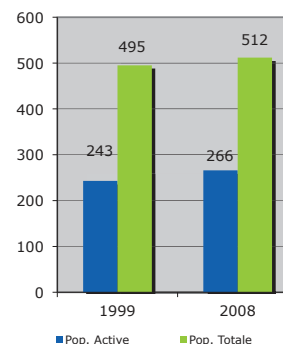
Au regard des orientations du SCOT et pour répondre à l'objectif de modération de consommation des espaces agricoles, le projet communal pourrait viser à diviser par 2 cette estimation haute de 1 ha /an de consommation de terres agricole à destination de l'urbanisation, soit pour les 10-15 ans à venir une surface de 5 ha à 7,5 ha de terrains urbanisables aujourd'hui déclarés agricoles. Le projet évitera autant que possible l'extension de l'urbanisation sur des terres déclarées au titre de l'agriculture.

IV - Equipements et activités économiques

LA POPULATION ACTIVE

	Commune		Commune	Oise
	Pop. Active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	Taux d'activité 15-64 ans
2010	266	51,95%	79,90%	72,90%
1999	243	49,09%	74,50%	71,10%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2010	238	28	10,5%	11,70%
1999	218	25	10,3%	12,41%



La population active

La population active a connu entre 1999 et 2010, une augmentation de 23 actifs, s'expliquant par l'accueil d'une population en âge de travailler. Le taux d'activité global en 2010 représentait près de 52% de la population, soit 2 points de plus qu'en 1999.

Le taux d'activité des 15-64 ans est de plus de 5 points supérieur à celui de 1999. Signifiant que l'accueil d'une population en âge de travailler s'est opéré participant ainsi à la stabilisation du vieillissement de la population.

Le taux d'activité reste toutefois plus important qu'en moyenne départementale, confirmant la part croissante de population exerçant une activité, notamment des ménages double-actifs.

Le taux de chômage augmente légèrement entre 1999 et 2010. Il est de plus d'1 point inférieur à la moyenne départementale en 2010 indiquant un bon accès à l'emploi pour les habitants de Fleury. La classe d'âge des 15-24 ans est la plus touchée par le chômage avec en 2010 un taux de chômage de près de 37% des actifs ayant entre 15 et 24 ans. L'accès des jeunes à l'emploi reste difficile, même sur le territoire communal. La classe d'âge plus expérimentée des 55 ans-64 ans présente le plus faible taux de chômeurs avec 3,3% de ses actifs.

La part des 15 ans et plus de la commune en 2010, n'ayant aucun diplôme est de plus de 5 points en deçà de celle du département. Ceux disposant d'un CAP ou BEP ont une part de près de 10 points supérieure à celle de l'Oise. Les niveaux de diplôme supérieurs à BAC +2 représentent 6,3% des 15 ans ou plus tandis que ce chiffre est proche de 10% à l'échelle départementale. Les formations sur la commune sont donc plus particulièrement orientées vers des voies professionnelles.

Les agriculteurs et les artisans commerçant, chefs d'entreprise représentent respectivement près de 5% des actifs ayant un emploi. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les mieux représentés en totalisant près de 42% des actifs ayant un emploi.

	Actifs en 2010	Ayant un emploi	Chômeurs
de 15 à 24 ans	19	63,2%	36,8%
de 25 à 54 ans	217	90,8%	9,2%
de 55 ans à 64 ans	30	96,7%	3,3%

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2010	% Fleury	% Oise
aucun diplôme	15,3%	21,1%
CEP	10,7%	10,7%
BEPC	4,9%	6,2%
CAP ou BEP	34,4%	25,5%
BAC	14,8%	15,4%
BAC + 2	13,7%	11,6%
> BAC + 2	6,3%	9,5%

Catégorie socioprofessionnelle des actifs ayant un emploi en 2008	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	7	4,7%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	7	4,7%
Cadres, professions intell. Supérieures	62	41,9%
Professions intermédiaires	15	10,1%
Employés	38	25,7%
Ouvriers	19	12,8%

Emplois au lieu de travail en 2008	Nombre	%
Agriculture	4	14,8%
Industrie	0	-
Construction	0	-
Com., transp., services	8	29,6%
Admini. Pu, enseig., santé	15	55,6%

IV - Equipements et activités économiques

LES LIEUX D'EMPLOI

Lieux d'emplois des actifs

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune ne cesse de se réduire depuis 1982. En 1999, la part des actifs travaillant dans la commune représentait près de 17,5% des actifs ayant un emploi. En 2010 cette part est proche de 15%.

Si le nombre d'actif travaillant dans la commune baisse faiblement, leur part sur l'ensemble des actifs ayant un emploi diminue de façon plus importante. En 2010, seul près d'1 actif sur 7 habite et travaille à Fleury.

La zone d'emploi comptait en 2011, 153 emplois offerts et 243 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, soit un indicateur de concentration d'emploi de 63,1 (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone). Ce chiffre est en augmentation sur la période 2006-2011.

Les principaux pôles d'emplois des actifs du village étaient, en 2010, la Région Parisienne avec 164 actifs dont 100 travaillant sur le Val d'Oise et 40 sur les villes de Cergy et Pontoise.

Il s'agit à près de 40% d'emplois de proximité puisque 96 actifs travaillent sur le département de l'Oise et 21% sur le territoire de la Communauté de Communes dont 44 actifs sur le village. La commune compte un secteur d'activités créateurs d'emplois sur la zone d'activité communale et intercommunale de Neuville. La région parisienne et plus particulièrement le Val d'Oise accueille une part importante des actifs du village : près de 40% 35% des actifs du village.

La commune fait partie de la couronne du grand pôle de la région Parisienne. Les déplacements s'effectuent via la RD3, ou la RD105 (vers Chambly) vers le sud du territoire communal.

SORTIE DES ACTIFS EN 2010		
Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
<i>Région parisienne</i>	164	62,12%
<i>dont Paris</i>	12	4,55%
<i>dont Val d'Oise</i>	100	37,88%
<i>dont Cergy-Pontoise</i>	40	15,15%
<i>Oise</i>	96	36,36%
<i>dont CCVT</i>	56	21,21%
<i>dont Fleury</i>	44	16,67%
<i>dont Méru</i>	16	6,06%
<i>dont Beauvais</i>	16	6,06%

Total emplois	264
---------------	-----

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2010	36	15,13%
1999	38	17,43%

EVOLUTION DE LA POPULATION : DONNES GENERALES

Par période intercensitaire (Population totale)

	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/10	2010	taux d'évol. annuel moyen 10/14	2014
Fleury	307	3,89%	401	1,11%	438	1,37%	495	0,31%	512	0,39%	520
CC Vexin-Thelle	12254	2,67%	14731	2,11%	17412	0,98%	19008	0,53%	20157		
Département Oise	606320	1,26%	661781	1,16%	725603	0,61%	766313	0,43%	803595		

Sur plusieurs périodes intercensitaires

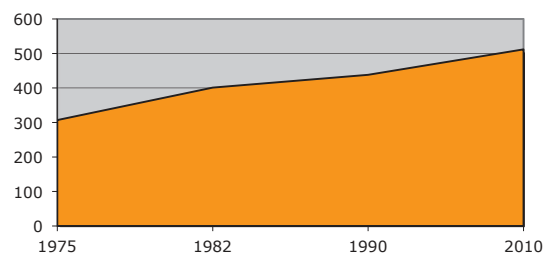
	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/10	2010
Fleury	307	1,47%	512
CC Vexin-Thelle	12 254	1,43%	20157
Département Oise	606 320	0,81%	803595

	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/10	2010
Fleury	307	2,40%	438	0,78%	512
CC Vexin-Thelle	12254	2,37%	17412	0,73%	20157
Département Oise	606320	1,20%	725603	0,51%	803595

Objectif du POS de 1991 (entre 517 et 589 habitants en 2005)

	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/05	2005
Fleury	438	1,59%	555

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE



EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune connaît, depuis 1999, un ralentissement important de la croissance de la population enregistrée jusqu'alors. Si la période de forte croissance entre 1975 et 1982 affichait des taux de croissance annuel moyen proche de 3%, le taux de croissance observé entre 2010 et 2014 est proche de 0,4%.

On ne compte que 25 habitants supplémentaires sur les 25 dernières années. Cette tendance à la baisse des taux de croissance est aussi observable à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin Thelle et du département.

Après lissage des variations censitaires, on constate que Fleury a connu une croissance globale relativement importante, proche de 1,5%, ce qui correspond au chiffre observé à l'échelle de la communauté de commune et à près de deux fois celui affiché à l'échelle du département. La période 1975-1990 présente un taux de croissance de la population élevé (proche de 2,5%), tandis que la période plus récente entre 1990 et 2010 reflète un taux moindre de l'ordre de 0,8% mais qui reste semblable au phénomène observé à l'échelle intercommunale.

A l'échelle du département, la Communauté de Commune du Vexin Thelle présente des chiffres supérieurs de croissance de population signifiant qu'elle est particulièrement attractive. Et à l'échelle de la communauté de communes du Vexin Thelle, la commune de Fleury est une commune présentant des attraits résidentiels, notamment en raison des commerces de proximité qu'elle accueille et des équipements public dont elle est, en temps que bourg, bien dotée.

L'objectif de développement démographique du P.O.S. approuvé en 1991 visait à permettre la réalisation des zones NA et des dents creuses identifiées, soit un taux de croissance proche de 1,6 % qui exprimait une volonté de reprise de la croissance au regard des deux périodes précédentes faibles. Cet objectif n'a pas été atteint à l'horizon 24 ans selon les chiffres de 2014. En effet, entre 1990 et 2010, le taux de croissance annuel moyen de la population observé a été proche de 0,8%, soit de moitié moindre que l'objectif du POS.

MOUVEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE OBSERVES (population totale)

COMMUNE DE FLEURY

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/10	Taux de variation annuel
Evolution de la population	94	3,9%	37	1,1%	57	1,4%	17	0,3%
Mouvement naturel	5	0,2%	10	0,3%	29	0,7%	51	0,9%
Solde migratoire	89	3,7%	27	0,8%	28	0,7%	-34	-0,6%

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VEXIN-THELLE ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	Canton de Chaumont en vevin	Département de l'Oise	Canton de Chaumont en vevin	Département de l'Oise	Canton de Chaumont en vevin	Département de l'Oise	Canton de Chaumont en vevin	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2010	
Taux de variation annuel	2,70%	1,30%	2,10%	1,20%	1,00%	0,60%	0,50%	0,40%
dû au mouvement naturel	0,00%	0,70%	0,20%	0,70%	0,30%	0,60%	0,20%	0,60%
dû au solde migratoire	2,70%	0,60%	1,90%	0,50%	0,70%	0,00%	0,30%	-0,20%

ELEMENTS D'EXPLICATION

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur la commune et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Le mouvement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le mouvement naturel observé sur la commune entre 1975 et 2010 évolue fortement sur la période passant de 0,20% entre 1975 et 1982 à 0,90% entre 1999 et 2010. Sur la dernière période, il est supérieur aux taux observés sur le territoire de la communauté de communes (0,2%) et le département de l'Oise (0,6%).

Le solde migratoire est aussi très variable sur la commune passant de 3,7% entre 1975 et 1982 à -0,6% entre 1999 et 2010 et a une influence significative sur l'évolution de la population. Sur la dernière période, le mouvement naturel étant particulièrement important, il influence aussi de manière significative l'évolution de la population et compense le solde migratoire négatif. On peut penser que le solde migratoire négatif sur la dernière période va influencer à la baisse le solde naturel de la prochaine période. Sans apport de population nouvelle sur la prochaine période on peut donc s'attendre à une diminution de la croissance de la population.

La commune connaît depuis 1982 un desserrement des ménages faisant qu'en 1968 on comptait 3,5 personnes par ménage tandis qu'en 2011, ce chiffre est de 2,8 personnes par ménage. Globalement le desserrement des ménages s'opère sur la commune suivant la tendance du département (2,5 personnes par ménage en 2011). Il se traduit par des besoins en logements pour à minima maintenir le nombre d'habitants aujourd'hui constaté. Le renouvellement des ménages dans le parc existant est à prendre en considération. Il constitue un potentiel de création de logement sans consommation d'espace agricole et naturel.

Le potentiel de la trame bâtie peut donc être estimé à une vingtaine de logements dont 8 dents creuses et 10 logements issus des éventuelles divisions et transformations de résidences secondaires et logements vacants.

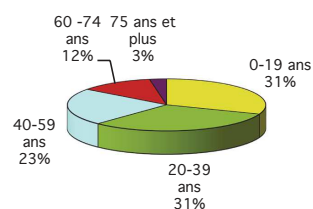
LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'ÂGES

1990	
0-19 ans	135
20-39 ans	137
40-59 ans	101
60 -74 ans	53
75 ans et plus	12

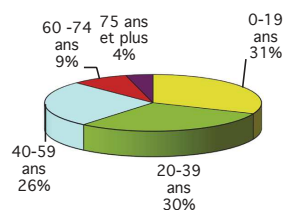
1999	
0-19 ans	155
20-39 ans	147
40-59 ans	131
60 -74 ans	42
75 ans et plus	20

2010	
0-19 ans	142
20-44 ans	183
45-59 ans	107
60 -74 ans	66
75 ans et plus	14

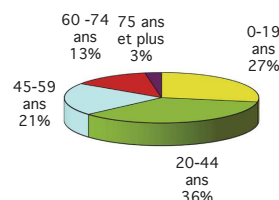
Commune de Fleury en 1990



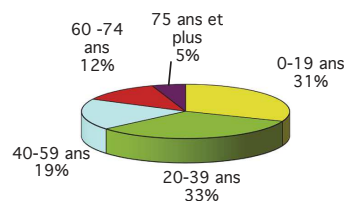
Commune de Fleury en 1999



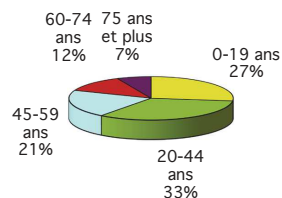
Commune de Fleury en 2010



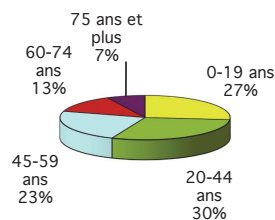
Commune de Fleury en 1982



Département de l'Oise en 2010



CCVT en 2010



LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'ÂGES

La population de Fleury qui est restée globalement jeune entre 1982 et 1999, connaît une tendance au vieillissement sur la période récente.

En effet, la tranche des 0-19 qui s'était stabilisée à 31% entre 1982 et 1999 est passée à 27% en 2010, soit 4 points de moins. La part des plus de 60 ans représente 16% de la population en 2010 contre 13% en 1999 ou 15% en 1990. Les tranches intermédiaires 20-59 ans représentent 57% de la population en 2010 contre 56% en 1999 et 54% en 1990.

La répartition des tranches d'âges en 2010 montre que la commune tend à attirer de jeunes ménages mais avec une part d'enfants moins importante que dans les périodes précédentes. L'augmentation de la part des 60 ans et plus peut s'expliquer par le fait que c'est aujourd'hui l'âge atteint par une bonne partie des ménages qui se sont installés (et sont restés) sur la commune dans la période de forte croissance (1975 à 1982).

Le profil des ménages qui vont s'installer dans l'opération de logements en cours en entrée est du village peut impacter significativement la structure par tranche d'âges dans les années à venir.

Comparée à la CCVT et au Département, la commune reste jeune avec une part des 0-44 ans de 6 points (CCVT) et 3 points (département) plus élevée tandis que la part des 60 ans et plus est de 3 à 4 points inférieure.

On constate que les personnes d'un certain âge ne restent pas sur la commune, peut être en raison de l'éloignement des services de santé et de l'inadéquation des logements.

Dans l'hypothèse où cette tendance se confirmerait d'ici 2030, il conviendrait d'en tenir compte dans les orientations à définir en matière d'habitat, notamment concernant la production de logements.

LE PARC DE LOGEMENTS

	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1982	142	129	8	5
évol. 82/90	1,82%	1,73%	5,20%	-2,75%
1990	164	148	12	4
évol. 90/99	1,10%	1,35%	-2,01%	0,00%
1999	181	167	10	4
évol. 99/07	0,77%	1,20%	-16,36%	4,61%
2010	194	186	2	6

Type des logements en 1999 et 2010			
99	Maison individuelle - Ferme	170	94%
08	Maison individuelle - Ferme	190	97,9%
99	Logements collectifs	8	4,4%
08	Logements collectifs	4	2,1%

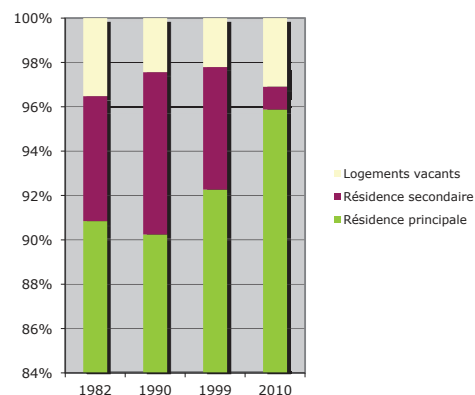
Statut d'occupation	En 1999	En 2010
Commune de Fleury		
Propriétaire	131 78,4%	159 85,5%
Locataire	28 16,8%	23 12,4%
dont HLM	12 7,2%	10 5,4%
Logé gratuit	8 4,8%	4 2,2%
Total	167	186

Ancienneté moy. d'emménagement en 2010	
< 2 ans	11,3%
2 à 4 ans	14,5%
5 à 9 ans	17,7%
> 10 ans	56,5%

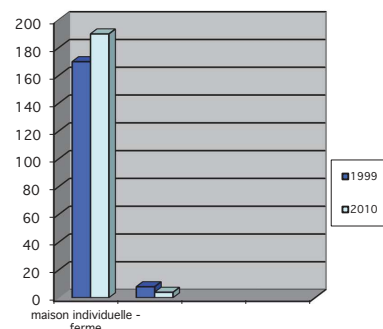
Communauté de Communes du Vexin-Thelle				
Propriétaire	4487	76,9%	6061	80,2%
Locataire	1071	18,4%	1303	17,2%
dont HLM	247	4,2%	340	4,5%
Logé gratuit	274	4,7%	190	2,5%
Total	5832		7554	

< 2 ans	9%
2 à 4 ans	16,9%
5 à 9 ans	19,2%
> 10 ans	54,9%

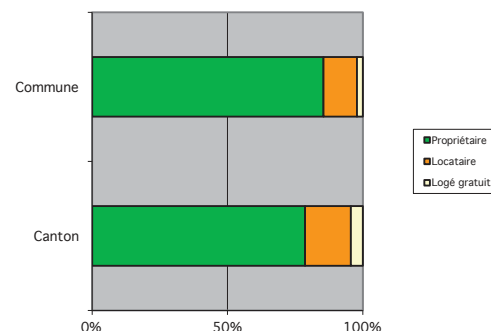
Répartition du parc de logements



Type de logements en 1999 et 2010



Statut d'occupation des résidences principales en 2010



LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements augmente de façon régulière depuis 1982. L'augmentation la plus forte est observée entre 1982 et 1990, période de forte croissance de la population liée à un solde migratoire important (pour mémoire 3,7%). Sur cette période, le nombre de résidences principales a augmenté de 19 unités, uniquement par création de nouveaux logements, le stock de résidences principales et de logements vacants ayant augmenté de 3 unités sur cette même période.

En 1982, les résidences secondaires et les logements vacants représentaient près de 10% du parc de logements. Ils ne représentent en 2010 plus que 4% du parc. On a donc puisé dans ce stock pour la création de résidences principales nécessaires au desserrement de la population et l'accueil de nouveaux ménages. La taille moyenne des ménages diminue : 2,8 habitants en 2011 contre 3,5 en 1968.

La maison individuelle est le type de logements quasiment exclusif sur la commune avec une part proche de 98% en 2008. Ce phénomène tend à augmenter puisqu'en 1999, la part des maisons individuelles était de 94%. Entre 1999 et 2008, 4 logements collectifs ont été perdus.

L'offre locative est relativement importante sur la commune mais tend à se réduire depuis 1999, puisqu'elle représente environ 12% des résidences principales en 2010 contre près de 17% en 1999 et 17% en moyenne communautaire en 2010. Il s'agit principalement de logements en locatif privé posant question quant à leur pérennité et quant aux loyers pratiqués. Elle contribue pour partie au renouvellement des habitants nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement scolaire.

A signaler la vente de logements locatifs publics situés ruelle Brunette et la réalisation récente de 8 nouveaux logements locatifs publics sur l'opération des Aunaies.

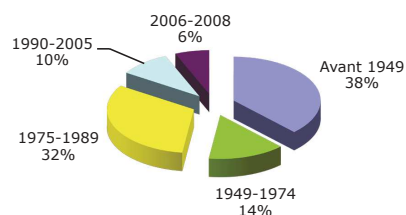
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Date de réalisation des résidences principales en 2008		
Avant 1949		71
1949-1974		27
1975-1989		60
1990-2005		18
2006-2008		12

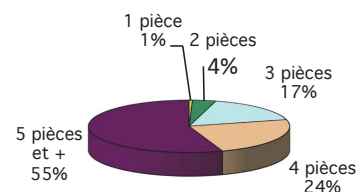
Nombre de pièces des résidences principales en 2010		
1 pièce	1	0,54%
2 pièces	7	3,76%
3 pièces	31	16,67%
4 pièces	44	23,66%
5 pièces et +	103	55,38%

Population des ménages en 1999		
1 personne	28	16,77%
2 personnes	45	26,95%
3 personnes	37	22,16%
4 personnes	36	21,56%
5 personnes	11	6,59%
6 personnes et +	10	5,99%
Total ménages	167	

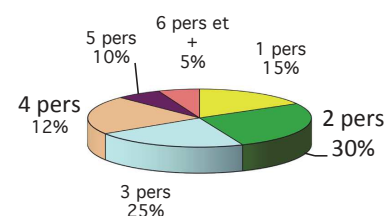
Epoque d'achèvement des logements en 2008



Nombre de pièces en 2010



Population des ménages en 1999



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc de logements est relativement récent puisque près de la moitié des logements a été réalisée après 1975. 16% des logements de la commune ont été réalisés depuis 1990. Toutefois, plus d'un 1/3 des logements date d'avant 1945 ce qui préfigure d'une certaine qualité d'architecture vernaculaire sur la commune. Les logements sont majoritairement confortables avec plus de 99% d'entre eux équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche et plus de 41% du chauffage central individuel. En 2010, 35% des logements restent équipés en chauffage individuel «tout électrique». Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions souvent de type pavillonnaire qui ne respectent pas toujours les caractéristiques architecturales de la commune.

Les logements sont particulièrement grands avec près de 4 résidences principales sur 5 comptant 4 pièces et plus. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, plus de 2 ménages sur 5 (44%) ne compte qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus ne représentent que 13%. Toutefois, la taille des ménages reste importante comparé à ce qui peut être observé sur d'autres communes du département (2,75 personnes par ménage en 2010). On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune. La mise sur le marché de ces logements permet de répondre aisément aux besoins en grands logements au regard du stock important qu'ils constituent (près de 80% du parc). Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (2 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix sont en hausse et aux besoins des personnes âgées (petite surface de plain pied).

VI - Synthèse des enjeux

Thème abordé	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES
POPULATION	- Le nombre d'habitants sur la commune a presque doublé sur les 40 dernières années, passant de 291 à 516 habitants entre 1968 et 2011, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif, tandis que la population cantonale ou départementale a augmenté dans une moindre mesure. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, connaissant un ralentissement sur la période récente à l'échelle cantonale et départementale, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune. - La population de Fleury connaît un léger vieillissement comparé à la tendance nationale. En effet, la création de nouvelles constructions sur les 10 dernières années a permis un renouvellement de la population par l'accueil de jeunes ménages primo accédant avec enfants. En outre, les logements libérés par les personnes âgées qui ont tendance à ne pas rester sur la commune, ont été le plus souvent réoccupés par de jeunes ménages. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question du maintien de certain équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements. Cependant, se produit un effet de tassement des tranches d'âges qui pourrait s'accroître dans les années à venir, engendrant un vieillissement de la population et un ralentissement de la croissance démographique. - Le projet communal vise à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté de continuer à accueillir régulièrement de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Chaumont en Vexin et des pôles d'emplois franciliens, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en contribuant au maintien et au développement des équipements, des services, des commerces et des activités qui font de Fleury, un bourg relais à l'échelle du Vexin-Thelle, comme cela est confirmé par les orientations du SCOT.
HABITAT	- Les objectifs du POS approuvé en 1991 (environ 550 habitants en 2005) n'ont pas été atteints en termes d'habitat. Toutefois, avec l'opération des Aunaies en cours de commercialisation, cet objectif de croissance serait atteint et une grande partie des secteurs alors proposés à l'urbanisation est consommée. Le stock de logements vacants et de résidences secondaires est quasiment épuisé et n'offre dorénavant guère de possibilités de création de résidences principales. Il convient de s'interroger sur la délimitation de nouveaux secteurs d'urbanisation future en mesure de répondre au dynamisme démographique sur la commune et de se positionner sur la densité du bâti envisagée, suivant les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle. - Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il convient de le traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, de l'optimisation du fonctionnement urbain de la commune et de la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels. - Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (43% des ménages), notamment pour les jeunes en déshabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative (12,4%), pour moitié privée, est plus faible que celle du canton (18%) alors que la commune a un objectif à respecter en tant que bourg relais. Cette offre locative peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.
FONCTIONNEMENT - EQUIPEMENTS - LOISIRS	- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils se répartissent en une véritable centralité formant le pôle mairie, équipements scolaires et commerces. Ce dernier, situé au croisement de l'artère nord/sud principale (Grande Rue) et l'axe est/ouest (RD105) est aujourd'hui contraint dans ces possibilités de développement et quelque peu excentré par rapport aux différentes entités de la commune. Une centralité secondaire de sports et de loisirs occupe les terrains en rive gauche du ru Mesnil à l'articulation entre le vieux village et le quartier récent des Aunaies. Se pose donc la question de leur articulation avec les secteurs habités voisins et plus éloignés, pour un usage optimisé et des possibilités d'évolution à plus long terme en lien avec le rôle de bourg relais à l'échelle du Vexin-Thelle. - Le site de la mairie et des équipements scolaires, situé en limite sud-ouest du village, reste néanmoins difficilement perceptible depuis l'espace public. En effet, il ne dispose d'aucun aménagement de type parvis ou place qui pourrait faciliter sa lisibilité. La desserte de l'école est rendue délicate par le croisement de la RD3 et de la RD105 au droit de l'équipement. Les possibilités de stationnement (principalement sur la place de l'église) sont insuffisantes à proximité des commerces et de la mairie. Est à envisager l'amélioration des espaces publics au niveau de cette polarité principale.
ACTIVITES ECONOMIQUES	- L'activité économique de la commune repose notamment sur quelques structures artisanales, commerciales ou de services situées dans la trame urbaine du bourg et sur le site d'activités économiques se trouvant le long de la RD3. Ce dernier se compose d'une zone d'activités communautaire qui est presque complètement remplie et d'une zone communale avec une emprise vouée à une extension à terme. Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en veillant à autoriser le bon fonctionnement de ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village. - L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 6 sièges d'exploitations professionnelles en activité. Le bon fonctionnement de ces exploitations nécessite d'en préserver les accès, le foncier et de permettre le développement des corps de fermes et les aménagements facilitant la manoeuvre des engins. La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, seraient voués à recevoir de nouvelles activités ou de l'habitat et pourraient contribuer à renforcer la centralité de la commune.
DEPLACEMENTS - RESEAUX	- Le territoire communal est traversé dans le sens nord-sud à l'ouest par la RD3 qui forme à ce jour une limite forte au développement urbain, et dans le sens est/ouest par la RD105 qui traverse directement le secteur aggloméré, auxquelles sont raccordées en plusieurs points les voies communales. Est envisagée la réalisation d'une liaison Méru/Chaumont-en-Vexin/Gisors qui permettrait de dévier la circulation de transit (est/ouest). Dans l'attente de sa réalisation, la sécurisation du croisement entre ces deux routes départementales, au droit des équipements scolaires, est vivement souhaitée et pourrait concourir à l'optimisation du fonctionnement du centre bourg. Le réseau viarie du village repose sur des voies étroites ou se finissant en impasse, où la circulation peut être perturbée par le stationnement sur voirie. Il peut dès lors être utile de réfléchir à un schéma de circulation à l'échelle du bourg. - Le développement urbain récent a contribué à l'étirement de la trame urbaine du nord au sud le long du chemin de la Briqueterie, mais aussi vers l'est avec le nouveau quartier des Aunaies, éloignant les constructions récentes de la polarité principale du bourg (mairie, école, église, commerces). Parallèlement, les conditions de stationnement autour de ces lieux ou d'accessibilité en modes doux (vélos, piétons) n'ont pas toujours été améliorées, contribuant à une moindre fréquentation ou à une desserte en automobile de plus en plus systématisée. La présence d'un lieu d'emplois entre le hameau et le bourg rend intéressant son accès en voie douce. Le déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à favoriser les circulations douces et participe à la qualité du cadre de vie. - Le réseau d'eau répond correctement aux besoins actuels et futurs. Il permet d'assurer la défense incendie en tout point du village (hors secteur du Trocadéro et ferme du Vivier). Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements électriques et le prolongement du réseau d'eau pourront être nécessaires. La commune a opté pour la mise en place d'un assainissement collectif, ce qui implique des investissements importants qui pourraient être mutualisés avec Fresnes-L'Eguillon. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est de bonne qualité et sera améliorée dans le cadre de la mise en place du très haut débit suivant le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) ; en revanche, la couverture en téléphonie mobile est de médiocre qualité.
PAYSAGES	- Le territoire communal s'inscrit dans un paysage ouvert entre le fond de vallée de la Troène et le rebord du plateau de Thelle, depuis laquelle le bâti reste largement visible des grands axes. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, notamment à l'ouest dans le paysage largement ouvert. - Les espaces de respiration créés par l'exploitation agricole des sols entre les 3 secteurs d'urbanisation marque le paysage, en constituant des coupures naturelles utiles au bon fonctionnement des milieux. Cet espace de transition végétal est aussi significatif dans la lecture du paysage communal. De rares éléments plantés viennent souligner les franges du secteur aggloméré ou ponctuer l'espace agricole de grandes cultures. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. - Le bâti reste relativement homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par le silex, la pierre (ou moellon) et la brique. La commune compte plusieurs édifices à fort intérêt patrimonial (porches, murs et murets...) qu'il serait souhaitable de préserver.
ENVIRONNEMENT	- Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à des phénomènes de remontée de nappes aux abords du ru du Mesnil et dans le fond de vallée de la Troène. Ces phénomènes limitent les possibilités de développement urbain sur les terrains concernés dans la traversée de la trame urbaine. - Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques (très faible emprise d'une ZNIEFF à l'extrémité nord du territoire) et paysagères (site inscrit du Vexin, site classé des Buttes de Rosne pour la frange sud du territoire), limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. Pour autant, les fonds de vallée et les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale. - La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

V - Bilan et enjeux

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Fleury aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Fleury est un village situé à l'ouest du département de l'Oise, sur le rebord méridional du plateau de Thelle. Avec la proximité de l'agglomération beauvaisienne au nord, l'agglomération parisienne au sud, et le bourg de Chaumont-en-Vexin à l'est, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se trouve en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne. La commune possède donc plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages et poursuivre son développement, d'autant plus que la qualité du cadre de vie rural a su être préservée.

Dès lors, l'un des principaux enjeux pour la commune est de profiter de son attractivité au regard de sa situation pour relancer sa croissance démographique. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte rigoureuse du patrimoine architectural et des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- Déterminer un rythme de croissance de la population compatible avec les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, identifiant Fleury en tant que bourg relais à l'échelle intercommunale avec une volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche de Cergy-Pontoise, afin d'équilibrer la répartition des tranches d'âges.
- Encourager la diversification de l'offre de logements afin qu'elle réponde d'avantage à la demande des populations qui composent la commune (seulement 12% des logements sont en location), notamment les jeunes en décohabitation ou en première accession.
- Conforter la centralité du bourg autour de la mairie, de l'école, de l'église et des commerces, lieu de rencontres et d'échanges pour les habitants.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien afin de confirmer les atouts de la commune, notamment dans la partie ancienne du village.
- Permettre le bon fonctionnement des activités économiques recensées sur la commune, source d'emplois locaux.
- Améliorer les cheminements doux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur

urbanisé afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique du village.

- Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.
- Poser la question du traitement paysager des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le site naturel particulier qu'est le paysage ouvert du rebord du plateau de Thelle, au regard des perspectives lointaines vers la cuesta du Vexin (ou cuesta d'Ile-de-France) et les vues sur le plateau de Thelle.
- Définir la gestion des boisements au regard des législations actuelles et de l'équilibre des milieux naturels et tenir compte des sensibilités écologiques sur les secteurs boisés.
- Gérer convenablement les secteurs de milieux humides associés au fond de vallée du ru du Mesnil qui traverse le bourg et le hameau de Neuville, et au fond de vallée de la Troëgne qui forme la limite sud du territoire communal.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, les objectifs de développement visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale. Il prend en compte les projets des exploitants agricoles ; et des autres activités économiques, et vise à minimiser la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain cohérent à l'échelle de Fleury.

CHAPITRE 2



LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Fleury définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 (devenu l'article L101 du code en vigueur au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du P.L.U. en date du 4 août 2013, un registre de concertation a été ouvert en Mairie en juin 2014, au début des études, afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès son envoi à la mairie en décembre 2014, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de janvier 2015, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté le 14 octobre 2014, 18 novembre 2014 et 20 janvier 2015 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 (devenu article L151-12 du code en vigueur au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 21 avril 2015.

Une information municipale a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, et en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. Le 10 septembre 2015, s'est tenue une réunion publique afin de présenter le projet aux habitants.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit principalement dans le paysage ouvert entre le plateau de Thelle et la vallée de la Troësne, caractérisé par la présence du ru du Mesnil et des paysages de grandes cultures, ponctués ici de quelques emprises boisées de superficies limitées. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert qui constitue des coupures naturelles entre les 3 entités bâties de Fleury. Il convient de veiller à la compatibilité avec le SCOT en ce qui concerne ces coupures à l'urbanisation entre Fleury et Fresne-l'Eguillon, impliquant de limiter l'évolution au nord du village, et en ce qui concerne le cône de vue identifié par le SCOT en limite sud-ouest du territoire.

La couverture végétale, peu présente, est cependant significative dans la lecture du paysage communal. La gestion des boisements de Fleury, d'une superficie inférieure à 4 hectares (bois Monteau au nord, bois de la Belle Vue et boisements spontanés de la vallée du ru du Mesnil à l'est du secteur aggloméré et dans la vallée de la Troësne à l'est du territoire), est à définir au PLU au regard des législations existantes.

Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par un subtil mélange de la pierre à silex, de la brique rouge ou de la pierre calcaire. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial. Le bâti ancien est un atout du territoire à valoriser.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et

gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux, en cherchant à préserver les trames végétales qui bordent la frange est et les cœurs d'îlots occupés par des jardins, et en contenant le développement de la trame urbaine dans le vallon du ru du Mesnil.

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers et ceux plus ponctuels présentant un intérêt paysager et patrimonial.

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions.

• Environnement :

Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à des phénomènes de remontée de nappes aux abords du ru du Mesnil et dans le fond de vallée de la Troësne. Ce risque limite les possibilités de développement urbain aux abords du ru qui traverse le secteur aggloméré de Fleury et concerne le sud de la ferme de Neuville.

Le territoire communal n'est concerné que très partiellement par des sensibilités écologiques (très faible emprise d'une ZNIEFF à l'extrémité nord du territoire). La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000. Pour autant, les fonds de vallée et les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif.

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, notamment celles arrivant du nord et traversant le village par le ru du Mesnil. Prendre en compte le risque de remontée de nappes au niveau des secteurs urbanisés en demandant de maintenir des emprises non imperméabilisées et

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

en limitant les sous-sols. Veiller à un usage des sols adapté à proximité des cours d'eau afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux et de bon fonctionnement du milieu naturel associé à la zone à dominante humide.

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle ou agricole au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière constante sur les 40 dernières années, passant de 291 à 516 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif. La commune se situe dans un secteur attractif du fait de la proximité du pôle économique de Cergy-Pontoise, de Chaumont-en-Vexin et de la région parisienne.

La population de Fleury est jeune grâce à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire ces dernières années. Cependant, une légère tendance au vieillissement observée sur les dernières années pourrait s'accroître sur les 10 à 15 ans à venir. Le maintien de l'équilibre des tranches d'âges est un enjeu pour le maintien des équipements de la commune, considérée comme bourg relais dans le SCOT.

Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, la transformation des deux grands corps de ferme identifiés dans la trame bâtie et les terrains encore libres rendent possible la création d'une vingtaine de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire et sans garantie. Le projet communal tient également compte de l'opération en cours de commercialisation des Aunaies qui permet une trentaine de logements.

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements, essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour accueillir de nouveaux habitants à un rythme compatible avec le SCOT, dans le but de conforter le rôle de bourg-relais tenu par Fleury à l'échelle du territoire. Atteindre un taux de croissance annuel moyen de 1,5% de 2015 à 2030, cohérent avec la croissance observée par le passé, engendrant un gain d'environ 140 habitants, soit environ 660 à 670 habitants possibles d'ici 2030, se traduisant par un peu plus de 4 nouveaux ménages par an en moyenne.

- Permettre la réalisation d'environ 86 logements en portant un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants. Cet objectif chiffré peut être atteint en tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué, en confirmant les secteurs prévus à l'urbanisation au POS, en tenant compte du lotissement des Aunaies en cours de commercialisation et de son éventuelle extension à long terme, et en confortant la centralité principale par une opération au sud du bourg.

• Équipements - Loisirs :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés autour d'une polarité forte comprenant la mairie, les équipements scolaires et les commerces au croisement des deux axes principaux du bourg (Grande Rue et RD105). Cette polarité est cependant excentrée dans la trame urbaine et reste difficilement perceptible dans le fonctionnement communal (accès, stationnement, condition de circulation...).

Fleury compte une polarité secondaire à vocation de sport et loisirs qui joue le rôle de jonction entre le vieux village à l'ouest du ru du Mesnil et le secteur d'habitat récent de l'Aunaie à l'est. En revanche, le hameau de Neuville ne dispose pas de réelle centralité.

Il est proposé de :

- Renforcer la polarité principale en laissant la possibilité aux équipements, commerces et services de pouvoir se développer sur place, en délimitant des secteurs à urbaniser contribuant à renforcer cette centralité et à rééquilibrer le fonctionnement urbain ainsi qu'en engageant une réflexion sur l'aménagement de la place de l'Eglise et des abords des équipements scolaires.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

- Envisager l'aménagement d'un espace public de loisirs à Neuville, dans comme lieu de rencontre et d'échange pour les habitants du hameau.

- Rendre possible une valorisation du fond de vallée du ru du Mesnil au sud de la rue du Moulin et en continuité du pôle sportif et de loisirs, en envisageant un espace public ouvert, lieu de promenade et de détente.

• Économie :

L'activité économique de Fleury repose sur quelques structures artisanales, commerciales ou de services situées dans la trame urbaine du bourg et sur le site d'activités économiques de Neuville situé le long de la RD3, entre le bourg et le hameau, identifiée et confirmée par le SCOT du Vexin Thelle.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 6 exploitations professionnelles en activité. Le bon fonctionnement de ces exploitations est à prendre en considération, ainsi que le foncier qui pourrait leur être nécessaire pour se développer.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune en confirmant le site d'activités existant qui constituent une offre d'emplois locale et en lui laissant une perspective d'évolution à plus long terme en lien avec les besoins des entreprises existantes. Le projet de liaison Méru-Chaumont-Gisors valorisera d'autant plus ce site d'activités.

- Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, ou de services de se développer dans le périmètre urbanisé, à condition d'être compatible avec l'environnement habité, en cohérence avec le renforcement du rôle de Fleury en tant que bourg-relais dont les commerces et services répondent aux besoins du territoire.

- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

• Déplacements et circulations :

Le territoire communal est traversé par la RD3, axe nord/sud, qui marque la limite au développement du bourg à l'ouest, et par la RD105, axe est/ouest qui traverse le bourg. Est envisagé un projet de déviation du secteur aggloméré par le sud pour relier Méru à Chaumont-en-Vexin et Gisors sans passer par le secteur aggloméré de Fleury. Pour le moment, le carrefour entre les deux départementales est considéré comme dangereux d'autant qu'il concentre les principaux services et équipements publics de Fleury.

L'étroitesse des rues du village et les besoins croissants en stationnement peuvent rendre difficile la circulation. L'étirement de la trame urbaine vers le nord et l'est éloigne les quartiers résidentiels de la principale centralité du bourg et les liaisons entre ces quartiers et la centralité n'ont pas toujours été aménagées. La structure urbaine dispersée entre le bourg, le hameau de Neuville et le site d'activités entre les deux entités bâties amène à considérer le renforcement et le déploiement de cheminements entre les secteurs agglomérés du territoire communal.

Il est proposé de :

- Profiter de la réalisation de la liaison Méru A16 / Chaumont-en-Vexin / Gisors qui pourrait passer entre le bourg et le site d'activités pour proposer au Conseil Départemental d'aménager le croisement entre cet axe est/ouest et la RD3 (axe nord/sud) couplée à la RD923 (liaison actuelle Méru/Chaumont-en-Vexin). Faire de ce croisement routier, un lieu de convergence (aire de covoiturage par exemple) à l'échelle locale et d'entrée principale dans le bourg vers sa polarité renforcée. Dans cette attente, sécuriser le carrefour RD105/RD3, l'accès à la zone d'activités économiques et la desserte de Neuville.

- Dans les futurs secteurs ouverts à l'urbanisation, organiser le bouclage du réseau viaire en mesure de mieux répartir les flux de circulation à l'échelle de la trame urbaine.

- Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein du bourg et vers le site d'activités économiques puis vers le hameau par la valorisation du chemin rural existant en tant que liaison forte depuis les polarités du village jusqu'à Neuville et au-delà vers Fay-les-Étangs et l'équipement intercommunal de tennis situé à Tourly. Relier également les cheminements depuis le bourg vers les circuits de promenade mis en valeur à l'échelle du territoire.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Réseaux :

Le réseau d'eau répond correctement aux besoins actuels et la défense incendie est correctement assurée. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements électriques et le prolongement du réseau d'eau pourront être nécessaires. La commune a opté pour la mise en place d'un assainissement collectif, ce qui implique des investissements importants qui pourraient être mutualisés avec Fresnes-L'Eguillon et le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS). La desserte numérique pourra être améliorée suivant le schéma territorial d'aménagement numérique de l'Oise.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place.

- S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.

- Réaliser progressivement les renforcements du réseau électrique qui s'avèreront nécessaires.

- Poursuivre les réflexions sur la question de la mise en place de l'assainissement collectif.

- Tenir compte de la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a significativement augmenté sur les 40 dernières années, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif entre 1975 et 1999. Depuis 1999, le rythme de croissance de la population s'est ralenti du fait d'un solde migratoire négatif, compensé par un solde naturel qui n'a cessé d'augmenter grâce à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

La croissance démographique de Fleury a connu 3 grandes périodes. Entre 1975 et 1982, la commune a connu une très forte croissance avec un taux d'évolution annuel moyen supérieur à 3% (près du triple de la moyenne départementale). Cette période voit la réalisation de plusieurs constructions individuelles de type pavillonnaire qui a entraîné l'accueil de nombreux ménages avec enfants. De 1982 à 1999, la population augmente mais à un rythme plus modéré légèrement supérieur à 1% de croissance moyenne par an, ce qui reste supérieur à la moyenne départementale. Entre 1999 et 2014, la population continue d'augmenter à un rythme de 0,3 à 0,4% par an, soit un taux légèrement inférieur à celui du département et de la communauté de communes.

Fleury se caractérise par une population jeune sur la période de 1975 à 1999 grâce à l'accueil de jeunes ménages dans une cinquantaine de nouveaux logements sur cette période, notamment dans les opérations au nord de la trame urbaine (lotissement du Vivier) et à l'est (rue du moulin). Depuis 1999, la population communale tend au vieillissement démographique, puisque la part des moins de 20 ans a diminué dans le total de la population (passé de 31% à 27%) tandis que la part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points (passé de 13% à 16% des habitants). En 2010, la répartition de la population par tranche d'âge correspond à la répartition moyenne observée dans le territoire du Vexin Thelle et du département de l'Oise. Si le solde migratoire de Fleury reste négatif pour les 10 à 15 ans à venir, le glissement des tranches d'âge des ménages arrivés entre 1975 et 1999 va se poursuivre et le vieillissement de la population communal risque de s'accroître.

On constate que la tranche d'âge des plus de 75 ans reste stable, indiquant que les personnes d'un certain âge quittent le territoire communal, peut être en raison de l'éloignement des services de santé et de l'inadéquation des logements. Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène et de sa confirmation ou non, pouvant impacter de manière significative la croissance démographique : dans

l'hypothèse où une partie des logements libérés seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées.

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir compatibles avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, au regard des atouts qui rendent Fleury attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de services de proximité et des pôles d'emplois locaux, de Chaumont-en-Vexin et des pôles d'emplois franciliens, en cohérence avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux ou à leur possible renforcement.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (près de 80% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes et qui représentent près de la moitié des ménages (44%), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, en majorité privée, représente 12,4% et s'est réduite depuis 1999 suite à la vente de plusieurs logements locatifs. Cette offre n'est pas toujours adaptée aux besoins et pourrait continuer à diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de nouveaux logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements (typologies, taille des logements) suivant les tranches d'âges des populations visées.

Sur la période 1999- 2014, le nombre de résidences principales a augmenté de 19 logements alors que la population totale n'a augmenté que de 25 habitants, soit 1,3 habitant/logement. De 1999 à 2014, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3 à 2,6 indiquant un important desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par logements, hausse du nombre de ménages mono-parental, départ des enfants etc.). Aussi, l'augmentation du nombre de logements n'a pas entièrement participé à l'augmentation des habitants. Se basant sur une taille moyenne des ménages de 2,31 (conformément au hypothèses du SCOT) d'ici 2030, le desserrement entre 2014 et 2030 est estimé à 25 logements.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, compatible avec les orientations du SCOT.

3 scénarios de développement ont été étudiés pour la période 2014 - 2030 :

- Le premier scénario repose sur une croissance analogue à celle observée sur la période longue, entre 1975 et 2010, reportée sur la période 2014-2030, soit au total environ 85 logements pour un taux de croissance de la population d'environ 1,5%
- Le second scénario mise sur la croissance maximale permise par le SCOT du Vexin Thelle, soit un taux de croissance moyen d'environ 1,8% / an, impliquant une centaine de logements supplémentaires
- Le troisième scénario se base sur une croissance faible, de 0,5 % /an, légèrement supérieur à la croissance observée sur la dernière période 1999-2014, rendant possible le développement d'une quarantaine de logements supplémentaire, soit le potentiel estimé de logements dans la trame urbaine constituée.

Les scénarios ont pris comme base la population communale recensée en 2014, soit 520 habitants et ont misé sur un desserrement des ménages passant de 2,6 à 2,31 (chiffre SCOT).

SCÉNARIO 1 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 1975-2011

Scénario envisagé : Croissance identique à celle observée sur la période longue (1975-2011)

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/10	2010	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
307	1,44%	512	520	1,51%	569	1,51%	614	1,50%	660

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
167	1,21%	200	200	2,21%	228	2,23%	255	2,24%	285

Soit + 85 logements, ce qui équivaut à 4 à 5 logements en moyenne tous les ans.

D'ici 2030, il faudrait 85 nouveaux logements, soit 4 à 5 logements tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages

pou atteindre environ 660 habitants d'ici 2030.

Pour atteindre une part d'au moins 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (selon le SCOT), il conviendrait de compter 48 logements de ce type contre 31 en 2013, soit 17 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 31 logements locatifs recensés en 2013 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Sur ces 25 logements locatifs à réaliser, pour atteindre le taux de 25% de locatif aidé demandé par le SCOT, il faudrait réaliser au moins 2 logements de ce type à l'horizon 2030. Pour conserver le taux actuel de 43% des logements locatifs en locatif aidé, il faudrait réaliser 10 logements de ce type à l'horizon 2030.

En tenant compte d'un potentiel de 17 logements dans la trame urbaine (par transformation d'environ 8 résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, 12 logements par comblement des dents creuses, 4 par divisions de grandes propriétés et une dizaine par mutation des corps de ferme, étant pondéré à 50% du potentiel global du fait de la rétention foncière observée), et en tenant également compte des 32 logements à venir sur le lotissement des Aunaies, soit une cinquantaine de logements, ce scénario de croissance nécessite de rendre de nouveaux terrains urbanisables.

Une ou plusieurs zones 1AU permettant la création d'environ 35 logements est à identifier au PLU, soit, avec une densité moyenne de 15 logements / ha, 2 ha à urbaniser.

SCÉNARIO 2 : CROISSANCE MAXIMALE AUTORISÉE PAR LE SCOT

Scénario envisagé : Croissance maximaliste permise par le SCOT

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/10	2010	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
307	1,44%	512	520	1,78%	578	1,77%	631	1,78%	690

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
167	1,21%	200	200	2,58%	233	2,59%	265	2,57%	300

Soit + 100 logements, ce qui équivaut à environ 6 logements en moyenne par an.

Avec ce scénario, il s'agit de s'approcher du taux de croissance maximal envisageable pour une commune bourg relais identifiée en tant que telle au SCOT, soit un potentiel entre 200 et 325 logements divisé par 3 avec Jouy sous Thelle et Monneville, soit environ 100 logements à Fleury.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

D'ici 2030, il faudrait une centaine de nouveaux logements, soit environ 6 logements tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 690 habitants.

Pour obtenir une part de 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 préconisée par le SCOT, il conviendrait de compter 51 logements de ce type contre 31 en 2013, soit 20 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 31 logements locatifs recensés en 2013 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 28% des logements à réaliser. Sur ces 28 logements locatifs à réaliser, pour atteindre le taux de 25% de locatif aidé demandé par le SCOT, il faudrait réaliser au moins 7 logements de ce type à l'horizon 2030 sachant que la commune compte une part de logements locatifs aidés qui représente 43% des logements locatifs.

En tenant compte du potentiel de logements dans la trame urbaine détaillée au premier scénario et des 32 logements à venir sur le lotissement des Aunaies, soit une cinquantaine de logements, ce scénario de croissance nécessite de rendre de nouveaux terrains urbanisables.

Une ou plusieurs zones 1AU permettant la création d'une cinquantaine de logements supplémentaire est à identifier au PLU, soit, avec une densité de 12 à 15 logements / ha, entre 3,3 et 4 ha à urbaniser.

SCÉNARIO 3 : CROISSANCE RÉSULTANT DE «L'ENVELOPPE LOGEMENTS» POSSIBLE DANS LA TRAME URBAINE, EN TENANT COMPTE DES LOGEMENTS À VENIR AUX AUNAIES

Scénario envisagé : Croissance faible de 0,5% entre 2014 et 2030

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
495	0,33%	520	520	0,50%	536	0,51%	550	0,50%	563

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
167	1,21%	200	200	1,29%	216	1,24%	229	1,25%	244

Soit + 44 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 3 logements en moyenne par an.

Ce scénario minimaliste traduit la seule ouverture à l'urbanisation du potentiel identifié dans la trame urbaine soit 50% du potentiel global de la trame urbaine (dents creuses, divisions, logements vacants, résidences secondaires), hors mutations des

corps de ferme qui seraient encadrées et 100% des logements à venir sur le lotissement des Aunaies.

D'ici 2030, il faudrait environ 44 nouveaux logements, soit 2,75 logements tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 563 habitants.

Dans cette hypothèse, le PLU ne déterminerait pas de zone à urbaniser. L'éventuelle mutation des corps de ferme du village (dans la limite des bâtiments existants) constituant un potentiel complémentaire de création d'une dizaine de logements à l'horizon 2030 serait à encadrer si besoin, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation adéquate.

SCÉNARIO RETENU :

L'hypothèse retenue se base sur le scénario 1 actualisé avec le dernier recensement communal de 2015. Ce scénario rend possible la réalisation de 86 logements, à l'horizon 2030, en prenant comme base le nombre d'habitants et le nombre de logements recensés en janvier 2015. Il conduirait à compter environ 673 habitants en 2030, ce qui correspond à l'accueil d'environ 4 ménages par an, jusqu'en 2030.

Scénario envisagé : Miser sur une croissance identique à celle observée entre 1975 et 2011

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/11	2011	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
307	1,45%	516	533	1,56%	576	1,57%	623	1,57%	673

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014	2015	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
167	1,21%	200	205	2,33%	230	2,37%	259	2,36%	291

Soit + 86 logements, ce qui équivaut à 5 à 6 logements en moyenne par an.

Il se base sur la consommation du potentiel de logements estimés au sein de la trame urbaine déjà constituée, pour un total de 17 logements et tient compte des 32 logements en cours de commercialisation sur le lotissement des Aunaies.

Ce scénario de croissance nécessite de rendre urbanisables environ 2,3 ha sur la base d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour la réalisation des 35 logements restants. Il est proposé de confirmer la poche de 0,8 ha entre la Grande

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Rue et la RD3 (zone 2NA du POS) en prévoyant une sécurisation de la desserte depuis la RD3 et un renforcement de la desserte électrique ; de délimiter une poche de 0,9 ha environ au sud de l'église entre la ruelle Brunette et le chemin de la Messe en tenant compte d'un déplacement progressif de l'activité agricole ; de délimiter une poche de 0,6 ha environ en continuité nord de l'opération des Aunaies, urbanisable une fois cette première opération bien remplie.

Ce choix de scénario s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable en évitant la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés. En outre, la demande en logements sur le département reste forte et Fleury, identifiée comme bourg-relais au SCOT, peut contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant ses caractéristiques. Ces nouveaux habitants pourront en effet profiter de la présence d'équipements collectifs, des services et commerces de proximité, ainsi que des emplois locaux dont dispose la commune de Fleury, et de la proximité des pôles majeurs du territoire qu'offrent les communes de Chaumont-en-Vexin et de Méru, mais aussi de la région parisienne.

Compatibilité avec le SCOT du Vexin-Thelle :

Ces objectifs chiffrés avancés au PLU de Fleury sont totalement compatibles avec les orientations quantitatives du SCOT du Vexin-Thelle. En effet, celles-ci laissent la possibilité de réaliser entre 66 et 108 logements sur la commune en se basant sur le nombre total de logements possibles (entre 200 et 325) sur les 3 communes dites «bourg-relais» dont fait partie Fleury. Avec un objectif de 86 logements à horizon 2030, le projet communal s'inscrit totalement dans le projet prévu à l'échelle de la CCVT.

Les orientations du SCOT demandent une densité minimale de 15 logements à l'hectare sur les opérations nouvelles d'urbanisation, objectif qui a été suivi dans le projet communal puisque les 35 logements prévus (hors logements potentiels dans la trame urbaine et opération des Aunaies) mobiliseront environ 2,3 hectares, soit une densité estimée à 15 logements / hectare.

L'opération des Aunaies, menée par un aménageur public, compte 8 logements locatifs sous forme de longère déjà occupés et le reste des lots sont déjà commercialisés ou en cours de commercialisation. La densité globale du bâti sur l'opération est estimée à une douzaine de logements à l'hectare s'expliquant par l'absence d'assainissement collectif au départ.

Concernant l'offre locative, le SCOT prévoit le maintien d'au moins 17% de locatif. Le scénario de développement choisi prévoit 291 logements à horizon 2030, soit un objectif de 49 logements locatifs au total. La part de logements locatifs est

variable avec la vente des logements sociaux qui ont été réalisés il y a une trentaine d'années, expliquant la baisse de la part de l'offre locative sur la commune en 2010. Au dernier recensement Insee de 2013, Fleury compte 31 logements locatifs, ce qui laisse supposer que la commune devra prévoir 18 nouveaux logements locatifs. Les nouvelles opérations prévues dans le projet communal prévoient 20% de logements répondant à un objectif de mixité, soit des typologies de logements diversifiées de l'offre pavillonnaire classique, généralement associés à des logements locatifs, ce qui correspond à environ 7 logements. D'autre part, le lotissement des Aunaies compte 8 nouveaux logements locatifs dans des bâtiments de type longère. On compte ainsi au total une quinzaine de nouveaux logements locatifs d'ici 2030, en compatibilité avec le SCOT.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Le réseau d'adduction en eau potable répond correctement aux besoins actuels mais pourrait nécessiter un prolongement du réseau induit par le scénario de développement du village retenu.

En effet, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis la station de pompage située sur la commune voisine de Fresne L'Eguillon et exploité par le syndicat des eaux de Fresne L'Eguillon. Le développement urbain envisagé est également compatible avec le dimensionnement des canalisations, notamment pour l'opération des Aunaies qui nécessitera le développement du réseau mais pas de renforcement du diamètre des canalisations existantes. En revanche, le secteur à enjeu de développement au sud de l'église nécessitera un prolongement du réseau et, potentiellement, un renforcement de la canalisation de diamètre 60 qui dessert le secteur au sud de l'Eglise.

Le réseau électrique répond aux besoins actuels hormis le poste de transformation au nord du bourg qui arrive à saturation, mais qui pourra être soulagé par un report de branchement sur le poste de la Grande Rue. Le développement choisi, localisé dans la partie sud du bourg, pourrait nécessiter des renforcements du réseau d'électricité.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune a fait le choix du passage en assainissement collectif. Les nouvelles constructions qui seraient réalisées sur la commune auront donc à adopter un assainissement autonome pour quelques années et à prévoir leur raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. En conséquence, les aménagements à

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU. Par ailleurs, des aménagements ont déjà été réalisés le long du chemin neuf pour renvoyer les eaux de ruissellement vers le stade et le ru du Mesnil tandis qu'en lien avec la réalisation du lotissement des Aunaies, un fossé planté d'arbres a été aménagé le long du chemin de la Garenne, en cohérence avec les préconisations de l'étude Hydratec réalisée 1998 sur le territoire de la Communauté de Communes.

La défense incendie est correctement assurée sur l'ensemble des secteurs agglomérés. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouveaux sites proposés à l'urbanisation sur la commune, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus. Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur le site autour de la place de l'église et donne une vraie centralité au village, bien qu'excentré dans la trame urbaine.

Cette place publique regroupe la mairie, les équipements scolaires, les commerces dont le rayonnement va au delà des limites communales (supérette et restaurant) et l'église.

Une polarité secondaire s'organise autour d'activités de sports et loisirs avec : une salle polyvalente, un city-stade, un terrain de football et un terrain de pétanque situés dans la vallée du ru du Mesnil, le long du cours d'eau.

A noter que le cimetière est légèrement à l'écart du village, seul équipement situé à l'ouest du chemin de la Beauce/RD3.

Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de ces équipements, en lien avec le développement démographique de la commune. Sur la polarité principale du village, il apparaît intéressant de la conforter en renforçant sa centralité au sein de la trame urbaine. Le développement d'une nouvelle zone à l'urbanisation située au sud de l'église, entre la ruelle Brunette et le chemin de la messe autour d'un corps de ferme dont l'activité pourrait prochainement être déplacée, permettrait de renforcer cette polarité. Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur prévoit notamment l'aménagement d'un espace public et de stationnement au sud de l'église, et le maillage viaire prévu permettra d'améliorer le fonctionnement urbain de la place et de cette centralité. Le renforcement de la liaison piétonne entre

cette centralité, le site d'activités et le hameau de Neuville viendra également conforter la centralité en améliorant son accessibilité.

Sur le secteur des équipements de sports et loisirs, le projet vise à conforter cette polarité en valorisant le fond de vallée du ru du Mesnil par l'aménagement d'un espace public de plein air ouvert à tous, lieu de rencontre, de promenade et de détente pour les habitants, tout en tenant compte de la présence d'une zone à dominante humide dans ce secteur. Il est prévu un emplacement réservé (ER n°3) à cet effet sur la partie du terrain au sud de la rue du Moulin.

Il convient, par ailleurs, d'anticiper un éventuel agrandissement des équipements scolaires, en lien avec le regroupement pédagogique en cours avec les communes de Fay-les-Etangs et Tourly et les possibilités à venir de regrouper l'ensemble des équipements scolaires des 3 communes sur Fleury. La cantine et équipements périscolaires ont été aménagés récemment sur la commune, pour la rentrée 2014.

Les équipements scolaires fonctionnent en regroupement pédagogique avec Fay-les-Etangs et Tourly (avec 1 classe sur chacune de ces 2 communes et 4 classes à Fleury). Est évoqué le regroupement possible de toutes les classes sur un même site suivant les orientations de l'Inspection Académique faisant que l'école de Fleury pourrait avoir besoin d'évoluer dans les années à venir. En conséquence, le projet communal prévoit de réserver le foncier nécessaire à l'évolution du groupe scolaire (emplacement réservé n°2) sur 3 pavillons anciens situés rue de la Beauce, à proximité directe de l'équipement, sachant que la commune a déjà acquis le foncier situé au nord du groupe scolaire pour la réalisation des bâtiments nécessaires à l'accueil périscolaire, une cantine et une nouvelle salle de classe.

L'accueil de nouveaux habitants sur la commune de Fleury devrait permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements scolaires existants, sachant qu'à la rentrée 2013 le nombre d'enfants était insuffisant et la commune a évité la fermeture d'une classe. Le développement du lotissement des Aunaies a permis d'éviter cette fermeture. A long terme, il semble donc nécessaire de prévoir le renouvellement démographique durable et l'arrivée régulière de nouveaux enfants sur la commune. Les objectifs démographiques et le scénario de croissance choisi par les élus vont dans ce sens.

A noter que les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée, mais également dans celles proposant des services et commerces de proximité et un cadre de vie de qualité et valorisé.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Fleury dispose d'une structure économique développée, concentrée sur le site d'activités de Neuville, zone d'activités pour partie communale et pour partie intercommunale qui regroupe actuellement 5 activités artisanales, industrielles et de services qui génèrent un nombre d'emplois locaux intéressant. Cette zone d'activités est identifiée dans le SCOT du Vexin Thelle comme étant à conforter, tout en veillant à une consommation modérée d'espaces naturels et agricoles.

En plus de ce site d'activités, Fleury dispose d'un tissu d'activités commerciales, artisanales et de services disséminées au sein de la trame urbaine déjà constituée. Ces dernières sont particulièrement présentes le long de la Grande Rue. Grâce à ces activités, l'Insee recense 145 emplois dans la zone en 2015, ce qui participe à l'attractivité du secteur.

Le projet communal vise à maintenir l'emploi local et veille à permettre l'évolution et le développement des activités économiques déjà implantées, mais également à permettre l'implantation de nouvelles activités. Il est ainsi prévu un principe d'extension de cette zone d'activités à plus long terme (par révision ou mise en compatibilité du PLU), en sachant que la totalité de la zone actuelle est désormais urbanisée (les dernières constructions sont en cours). Cette orientation est confortée par le projet de liaison entre Méru et Gisors dont le faisceau est prévu à proximité du site de Neuville ce qui améliorera l'accessibilité au site et sa visibilité.

Pour les activités présentes dans le village, il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement. Une attention particulière est portée aux commerces et services de la polarité principale qu'il convient de maintenir et de renforcer afin que Fleury maintienne son statut de bourg-relais identifié au SCOT. Les dispositions réglementaires prévues au PLU permettent le maintien d'une certaine mixité fonctionnelle dans la trame urbaine. Les orientations du volet commercial du PLU de Fleury se traduisent par le fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune, dans l'hypothèse où un projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT. L'offre commerciale de proximité pourrait d'autant plus facilement se développer que la centralité du village autour de l'église est renforcée et que la position du croisement routier de l'axe Beauvais/Cergy et l'axe Méru/Chaumont/Gisors est valorisé (aire de covoiturage par exemple).

La délimitation des secteurs constructibles tient compte des bâtiments agricoles, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et

de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols, en lien avec le diagnostic établi avec les exploitants du territoire.

L'inscription en zone agricole de la ferme du Vivier, du bâtiment agricole de la ferme de la Grande Rue, et du bâtiment agricole à l'ouest du site d'activités de Neuville vise à faciliter la mise en œuvre d'éventuels projets tels qu'ils ont été évoqués au cours de la réunion avec les exploitants agricoles lors des études conduisant à l'élaboration du PLU. Les bâtiments agricoles situés dans la trame urbaine (ferme de la Grande rue et ancienne ferme du hameau de Neuville) ont été inscrits en zone urbaine avec la possibilité de construction, aménagement, d'extension et de diversification des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, tout en permettant la diversification de l'activité étant donné les problèmes d'accès que peuvent générer des bâtiments agricoles en zone urbaine. Le zonage prévoit également les possibilités de diversification de l'activité agricole en autorisant le changement de destination des bâtiments anciens de la ferme du Vivier.

La ferme du Trocadero s'est diversifiée dans l'élevage équestre et ne relève pas du régime des activités agricoles. Le projet communal en tient compte et les dispositions réglementaires du PLU permettent le développement de l'activité équestre.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs restants constructibles et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et le paysage.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Fleury de 629 ha s'inscrit entre l'entité géographique du Plateau de Thelle et l'entité paysagère de la vallée de la Troësne, caractérisé par sa forte identité agricole et en partie forestière. Fleury s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le sud du plateau de Thelle aux paysages largement ouverts, cadrés par quelques masses boisées.

En effet, sur la commune le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts, ponctué de quelques boisements épars sur le territoire (bois du Monteau, boisement au lieu-dit La Belle Vue et bosquet au lieu-dit La Marnière) et de boisements spontanés de milieux à dominante humide situés dans la vallée du ru du Mesnil (boisements du Vivier et boisements autour du marais de Tourly et du canal de Marquemont).

Ces boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du territoire d'autant que la trame urbaine du bourg est implantée dans un vallon plat à très faible relief, ce qui la rend très perceptible depuis l'espace ouvert du plateau agricole, tandis que le site d'activités et le hameau de Neuville sont situés sur le rebord du plateau agricole, donc très visibles dans le paysage.

Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine

bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifiant un secteur avec un cône de vue depuis la RD506 vers le village et des coupures à l'urbanisation au nord et à l'est du bourg.

Le territoire de Fleury peut être divisé en trois entités paysagères distinctes :

- **Le plateau**, qui occupe l'essentiel du territoire, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture. Cet espace est très peu planté, à l'exception de quelques bois, bosquets, notamment au nord sur les points hauts du territoire communal. Ce paysage agricole s'inscrit comme un témoin de l'entité géographique du Plateau de Thelle marqué par l'openfield.

Les routes départementales qui traversent ce paysage ouvert de plateau agricole offrent les premières vues remarquables sur les franges bâties et la perception de la vallée du ru du Mesnil. Une attention particulière est à porter à l'usage des sols de cette entité paysagère où le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception des quelques arbres ou haies plantés aux abords du village, qui viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée de village, sur le rebord du plateau, serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole.

Les orientations du projet communal visent d'une part à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part à éviter l'étirement de la trame urbaine du village au delà de l'enveloppe bâtie dans lequel elle est aujourd'hui contenue, notamment au delà de la RD3 (chemin de la Beauce) qui marque la limite de l'urbanisation à l'ouest du bourg.

L'espace de plateau se compose essentiellement de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

L'entité paysagère du plateau comprend un secteur d'intérêt écologique lié au bois de Bachivilliers, inscrit à l'inventaire ZNIEFF et en ENS, situé à l'extrémité nord du territoire communal sur moins de 0,5 ha. Le PLU protège cet espace de biodiversité par une zone naturelle au plan et protège ses boisements.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



Point de vue depuis la RD105 vers le sud du territoire



Point de vue depuis la RD506 sur l'entrée de bourg



Point de vue depuis la RD105 vers le nord du territoire



Point de vue depuis la RD923 sur l'entrée de bourg nord



Point de vue depuis la RD105 à l'est du bourg, en direction du sud

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• **La vallée du ru du Mesnil et de la Troësne** offre un paysage de surface en herbes et pâtures agricoles, ponctué de quelques boisements de milieux à dominante humide. Sur le territoire communal, le ru du Mesnil, très peu encaissé, a la particularité d'être dotée de berges peu végétalisées, et offre ainsi des vues particulièrement ouvertes sur l'ensemble de la vallée, bien que peu accessible.

La vallée est en traversée au niveau du bourg par la rue du Moulin, et au sud du hameau de Neuville par le chemin de Monneville (RD3). Seuls deux chemins ruraux longent le ru et offrent des vues sur ce paysage de plaine : le chemin de la Messe rive droite et le chemin du Breuil sur la rive gauche.

Ce ru et ses différents bras traverse le secteur bâti du bourg, créant une coupure entre la trame bâtie ancienne à l'ouest et les secteurs plus récents à l'est. Le ru traverse également le hameau de Neuville, en particulier la ferme de Neuville, avant de se jeter dans la Troësne qui longe le territoire communal au sud.

Cette entité paysagère s'accompagne d'une supposition de zones humides, appelées «zones à dominante humide» de part et d'autre des bras du cours d'eau et du canal. Le ru du Mesnil présente un intérêt écologique signalé par son inscription en ZNIEFF de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). En limite avec Fresne-Leguillon, le coteau est du ru du Mesnil comprend le bois du Vivier qui joue un rôle important dans l'intégration paysagère du village depuis les points hauts du plateau agricole. Au sud de Neuville, en limite avec Marquemon et Tourly, le paysage est marqué par la présence d'un étang et de boisements qui marquent le début des marais de Tourly. En dehors de ces éléments de végétation, l'ensemble de la vallée se compose d'espaces agricoles en herbe ou cultures.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. L'ensemble des zones à dominante humide non bâties sont inscrites dans un secteur spécifique au PLU (Nhu) qui garantit l'inconstructibilité de ces terrains, en dehors des aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux et à l'installation d'activités agricoles compatibles et valorisant les milieux naturels de la vallée tel le maraîchage.

Le bois du Vivier au nord du territoire, situé sur le coteau, est inscrit en zone naturelle au PLU, doublée d'un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.113 au 1er janvier 2016) qui garantit le maintien de la vocation boisée de ces espaces. En revanche, les boisements le long du canal de Marquemon ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés en raison de leur localisation dans le périmètre de la zone à dominante humide dans laquelle la gestion et l'entretien des milieux peut privilégier plutôt une ouverture des milieux naturels.



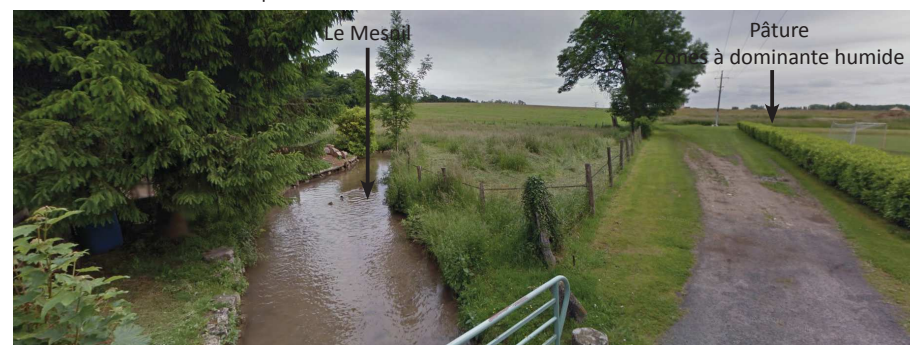
Point de vue depuis la RD3 sur la Troësne



L'un des bras du Mesnil à la ferme de Neuville



Le ru du Mesnil valorisé en espace de loisirs au niveau de la rue du Moulin



Vue sur la vallée du Mesnil depuis le chemin neuf au nord du terrain de football

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Les secteurs urbanisés de Fleury

L'organisation urbaine de Fleury se compose de 3 entités bâties distinctes qui s'égrainent le long de la RD3 et suivent la rive droite de la vallée du Mesnil. Situés au contact des espaces agricoles et de la vallée du Mesnil qui sont deux entités paysagères particulièrement ouvertes, les franges des secteurs urbanisés de Fleury sont donc particulièrement visibles dans le paysage.

Le tissu ancien du bourg est cependant localisé sur les pentes douces de la vallée, donc moins visibles depuis l'espace agricole, d'autant que le bois de la Valette facilite son intégration en formant un fond végétal en arrière plan depuis le paysage du plateau agricole à l'ouest. Les fonds de jardins assurent également la transition entre le secteur bâti et le paysage naturel du plateau agricole. Les limites du tissu bâti ancien du bourg et de Neuville se caractérisent en effet par la présence d'espaces de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties et qui jouent un rôle important dans le paysage. A l'est du bourg, ces jardins jouent le rôle d'espace tampon entre le tissu bâti et les milieux à dominante humide de la vallée. Les coupures à l'urbanisation entre les 3 entités bâties permettent des espaces de respiration utiles au fonctionnement écologiques des milieux et facilite la lecture des paysages, comme l'activité agricole (circulation des engins).

Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause les caractéristiques du territoire communal, plus particulièrement en évitant toute forme d'étirement du bâti et en privilégiant des secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine déjà constituée. Par rapport au POS, les secteurs ouverts à l'urbanisation ont en effet été nettement réduits et recentrés sur le tissu bâti du bourg. La zone 2NAh au nord des Aunaies a été divisée de moitié, les zones 1NAa en entrée de village sud, entre le site d'activités de Neuville et le bourg ont été supprimées pour maintenir une coupure à l'urbanisation entre les deux entités.

Le développement du village à court terme se fera essentiellement par renouvellement urbain des bâtiments du corps de ferme au sud de l'Eglise, seule zone à urbaniser inscrite à court ou moyen terme, en dehors du lotissement des Aunaies en cours de commercialisation. Les deux autres secteurs maintenus constructibles au PLU sont prévus à long terme (zone 2AU au nord des Aunaies et zone 2AU entre la RD3/rue du Trocadéro et la grande rue qui correspond à un secteur resté non bâti au sein de la trame bâtie du village).

Sur le site agricole potentiellement mutable au sud de l'église, sont prévues des orientations d'aménagement et de programmation afin d'inscrire de manière harmonieuse le renouvellement du corps de ferme dans ce paysage d'entrée de village.

Sur le hameau de Neuville dont les franges bâties sont particulièrement visibles

dans le paysage, seul est admis un développement urbain limité par remplissage des terrains restés libres au sein de la trame urbaine existante.

A noter que les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle prévoient une meilleure identification des principales entrées du territoire à partir d'un travail de valorisation paysagère. Au moins 7 endroits sont identifiés dont 1 à Fleury (entrée de territoire par la RD105, à l'est du bourg). Cette valorisation de l'entrée de village pourra être prévue à long terme, en lien avec la réalisation de la déviation du village (projet de liaison Méru - Chaumont-en-Vexin - Gisors) portée par le Département de l'Oise.

1) La préservation des boisements et des trames végétales :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de ces espaces au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. Les espaces de biodiversité que constituent les bois et bosquets du plateau et boisements humides des coteaux peuvent être sensibles au contact des espaces agricoles. La zone naturelle (N) délimitée au PLU vient se caler sur la limite des parcelles boisées : le bois de Bachivilliers, bois du Monteau, boisement au lieu-dit La Belle Vue et bosquet au lieu-dit La Marnière ainsi que le bois du Vivier sont tous classés dans la zone naturelle au plan. Les dispositions réglementaires associées à la zone y encadrent fortement les possibilités de constructions nouvelles.

De plus, l'ensemble de ces espaces boisés ont été classés au titre de l'article L.130-1 (devenu l'article L113 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, ce qui oblige à déposer en mairie une déclaration avant toute intervention sur les boisements, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des bois et de pérenniser ces derniers. Cette mesure permet ainsi de garantir le maintien des niches écologiques et espaces refuges pour la faune à travers l'espace agricole.

En revanche, les trames végétales situées dans la zone à dominante humide n'ont pas été classées au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme étant donné l'intérêt de ne pas entraver la gestion de ces milieux particulièrement sensibles : l'entretien régulier des boisements de milieux humides et l'ouverture des milieux est en effet préconisée dans la vallée. Pour les trames végétales ayant un rôle majeur dans le paysage et situées dans les zones à dominante humide, le projet a donc privilégié leur identification au titre de l'article L125-1-5 (devenu article L151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme. Est ainsi identifié l'alignement d'arbres le long du Mesnil au niveau de l'espace à vocation de sports et de loisirs du bourg, particulièrement sensible au regard de sa proximité avec la trame urbaine et de l'intérêt paysager et écologique de cette ripisylve. A proximité, les boisements situés dans les fonds de jardins devront être maintenus afin de préserver un espace naturel de transition entre le ru et la trame bâtie.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

En lien avec le renouvellement du secteur au sud de l'église, est également identifié un arbre remarquable au cœur du site agricole et un alignement de 3 arbres à l'ouest du site, entre le chemin de la messe et la RD3, qui jouent un rôle important pour l'intégration paysagère du secteur depuis l'entrée de village sud.

Fleury compte un patrimoine bâti identitaire lié aux grands corps de ferme ancien. Les alignements d'arbres de l'allée de la ferme du Vivier, particulièrement visibles depuis l'entrée de village nord depuis la RD923, et les alignements d'arbres de l'allée de la ferme de Neuville, également marquant dans le paysage depuis la RD3, sont préservés au titre de l'article L.123-1-5 (devenu article L151-19 depuis le 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Ces trames végétales sont protégées puisque dans l'ensemble des zones concernées, les dispositions réglementaires prévoient leur pérennisation : toute intervention sur les éléments repérés au plan nécessitera une déclaration préalable en mairie, tout en précisant qu'une gestion normale et courante des arbres reste autorisée sans déclaration.

2) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

La trame urbaine ancienne du village est restée relativement compacte, contenu entre le chemin de la Beauce et la vallée du ru du Mesnil, suivant une organisation nord/sud le long de la Grande Rue. Le développement urbain s'est ensuite développé par étirement au nord, chemin de la Briqueterie, entre le tissu ancien et les écarts de la ferme du Vivier et de la ferme du Trocadéro, et vers l'est, de l'autre côté de la vallée sur la rive gauche du ru du Mesnil (rue du Moulin et lotissement des Aunaies). La trame urbaine du hameau de Neuville a peu évolué, constituée presque essentiellement de bâti ancien. Des coupures à l'urbanisation ont été maintenues entre le bourg, le hameau de Neuville et le site d'activité qui s'est développé entre les secteurs urbanisés sur la RD3.

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU, à l'exception du secteur au nord des Aunaies qui dispose d'ores et déjà du réseau viaire. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou sur les grands bâtiments pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage. Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines et met à terme à l'étirement de la trame urbaine entre les 3 entités bâties comme prévu initialement au POS entre le bourg et le site d'activités.

Le prolongement de l'urbanisation le long de la RD3 n'est en effet pas souhaitable à l'horizon 2030 car cela impliquerait un allongement des réseaux,

voire un renforcement. D'autre part, ces terrains présentent un intérêt agricole en tant que terres de cultures. Grâce au potentiel de logements recensés dans la trame urbaine, en particulier la transformation des corps de ferme, les objectifs quantitatifs du projet communal sur la période 2015-2030 ne rendent pas nécessaires l'ouverture à l'urbanisation de terrains en marge de la trame urbaine déjà constituée. Il est donc privilégié une urbanisation sur des emprises restées libres de construction déjà desservies par les réseaux sur le site au sud de l'église.

Ce choix visant à contenir le développement urbain permet de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, en particulier en continuité du corps de ferme du Vivier en entrée de village nord, ainsi que les terrains agricoles à l'ouest du chemin de la Beauce.

En frange des secteurs urbanisés, le maintien en caractère non constructible (en dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone A), des terrains situés de part et d'autre des axes de communication, veille ainsi à garantir le maintien des transitions paysagères existantes entre les secteurs agglomérés, l'espace agricole et les milieux naturels de la vallée.

3) La gestion des risques et autres contraintes :

Les vallées du ru du Mesnil et de la Troène impliquent un aléa de remontée de nappe phréatique subaffleurante qui concerne une partie du tissu bâti du village et toute la partie sud du territoire incluant le site d'activités et le hameau de Neuville. Les dispositions réglementaires tiennent compte de cet aléa en maintenant les emprises de jardin en tant que secteurs non imperméabilisés à proximité du ru. La délimitation du secteur UAj sur l'ensemble des fonds de jardins non bâtis situés entre la Grande Rue et la vallée du Mesnil limitera l'imperméabilisation des sols en y autorisant uniquement les équipements nécessaires au jardinage et installations d'accompagnement de loisirs de capacité limitée. L'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat y est donc interdite, de façon à ne pas accentuer le risque que représente la remontée de nappe. Pour les secteurs déjà bâtis, le projet prévoit le maintien de leur caractère constructible tout en maintenant une emprise minimale des terrains aménagés non imperméabilisée de 25% dans les secteurs d'habitat ancien et jusqu'à 40% d'espace de pleine terre dans les secteurs d'habitat récent. Dans le site d'activités de Neuville, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie des terrains de façon à maintenir des espaces libres et notamment des emprises non imperméabilisées.

Le territoire communal est également soumis à un aléa de ruissellement pluvial et de coulées de boues qui concerne la partie nord du territoire sans impacter le tissu aggloméré. Plusieurs mesures de gestion ont été mises en place dans le projet

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

communal. Le maintien et la pérennité des boisements présents au nord du territoire, notamment ceux sur les coteaux du ru du Mesnil en amont des axes de ruissellement, permet de limiter l'écoulement des eaux pluviales vers la trame bâtie du village. On note la présence d'un talweg dans la partie est du village dont les eaux pluviales tendent à stagner au niveau de la RD105 avant de s'évacuer par le ru du Mesnil vers l'aval. Le phénomène reste limité et des aménagements ont été réalisés le long du chemin neuf pour renvoyer les eaux de ruissellement vers le stade et le ru du Mesnil tandis qu'en lien avec la réalisation du lotissement des Aunaies, un fossé planté d'arbres a été aménagé le long du chemin de la Garenne.

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés.

4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation, en particulier sur la partie est du territoire communal, en lien avec l'entité paysagère de la vallée. Les cheminements sont moins nombreux sur le plateau agricole. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons peut être davantage mis en valeur entre les 3 secteurs agglomérés du territoire.

Les orientations du P.A.D.D. proposent de créer une liaison forte depuis les polarités du village jusqu'à Neuville, qui pourrait se poursuivre au delà vers les marais de Tourly et vers les polarités des communes voisines (équipements sportifs intercommunaux situés à Tourly), en s'appuyant sur le réseau de chemins existants (chemin de la Messe entre le bourg et le site d'activités et chemin d'Auneuil à Marines entre Neuville et Tourly) et sur la sécurisation des voies automobiles permettant le bouclage de la liaison douce (portion de RD3 entre le site d'activités et le hameau).

La valorisation des cheminements au nord du territoire fait également partie intégrante du projet communal à travers le bouclage des voies douces existantes depuis le quartier des Aunaies vers la commune voisine de Fresne-l'Eguillon.

2.2.2 A l'échelle des secteurs agglomérés

1) Le scénario de développement urbain

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants pour conforter le rôle de bourg-relais que joue Fleury à l'échelle intercommunale et pérenniser ses équipements, commerces, services et emplois existants qui font de la commune un secteur attractif. Il s'agit d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement et renforçant la centralité principale du village, tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit.

Au regard de l'organisation du territoire composée de plusieurs entités bâties, de l'étalement linéaire des secteurs agglomérés selon une logique nord/sud suivant le cours d'eau du Mesnil et les principaux axes de communication, en tenant compte du développement plus récent sur la rive gauche de la vallée et de la volonté de conforter les centralités principales du village plusieurs scénarios visant à améliorer le fonctionnement urbain communal ont été étudiés. Ces scénarios tiennent compte de la situation du tissu urbain sur le rebord du ru du Mesnil, au contact de zones à dominante humide limitant les possibilités de développement par rapport aux sensibilités environnementales. Les orientations du SCOT du Vexin-Thelle fixent également un cadre au développement à prévoir sur le territoire. Ainsi, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune ont été analysés et mises en évidence.

Plusieurs scénarios ont donc été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement de la centralité autour de l'espace formé par la mairie/école, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement.

Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement de la commune à l'horizon 2030 qui confirme le rôle de bourg à l'échelle intercommunale et permet le renouvellement de la population. Selon l'objectif démographique choisi dans les objectifs quantitatifs, le scénario de croissance tient compte d'un potentiel d'environ 17 logements dans la trame urbaine, des 32 logements en cours de commercialisation aux Aunaies et nécessite de rendre urbanisables environ 2,3 ha sur la base d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour la réalisation des 35 logements restants.

Analyse des scénarios de développement urbain



- **La prise en compte du potentiel de logements au sein de la trame urbaine constituée**

Au sein des secteurs agglomérés, les constructions futures chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire du bourg de Fleury et du hameau de Neuville. Les disponibilités les plus significatives au sein de la trame urbaine correspondent à la mutation des corps de ferme, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation pour le site agricole au sud de l'église, et par un secteur de reconversion possible dans l'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L123-2 (devenu l'article L151-41 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme. Cette disposition réglementaire prévoit, sur le périmètre de la ferme de la Grande Rue, de limiter les constructions et installations pour une durée de 5 ans en attendant l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. La réunion agricole a mis en évidence le souhait de l'exploitant de permettre le changement de destination d'au moins une partie des bâtiments.

Les dents creuses identifiées dans la trame urbaine s'élèvent à une dizaine de terrains répartis dans le bourg et à Neuville, imbriquées dans la trame urbaine. Ces dents creuses pourront être urbanisées, d'autant plus qu'elles disposent des réseaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements. Toutefois, l'urbanisation de celles-ci reste au bon vouloir de leurs propriétaires.

Les scénarios envisagés tiennent tous compte du lotissement engagé au lieu-dit «Les Aunaies» qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en janvier 2009 et modifié en février 2013, contenant un règlement de lotissement. Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur intègrent les éléments du règlement de lotissement, en rappelant que sa commercialisation est en cours.

- Des scénarios écartés au regard du fonctionnement urbain, des risques ou des sensibilités écologiques

Au regard des possibilités d'aménagement proposées dans l'ancien POS, le scénario visant à rendre constructible les secteurs entre le village et le site d'activités a été écarté pour des raisons paysagères et écologiques. Le maintien de la coupure à l'urbanisation entre les différentes entités bâties est une des orientations du projet communal afin d'éviter un étirement de la trame urbaine, des réseaux et de veiller au maintien des vues sur les entités paysagères du plateau agricole et de la vallée du Mesnil depuis la RD3.

Les possibilités d'urbanisation au nord de la trame urbaine du bourg ont également été écartées en raison de l'identification d'une coupure à l'urbanisation entre Fleury et Fresne-Léguillon au SCOT. De plus, la présence d'espaces agricoles utilisés par la ferme du Vivier, dont le diagnostic agricole met en avant la pérennité de

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

l'activité, implique de limiter la consommation d'espaces agricoles autour de la ferme. Enfin, l'entrée de bourg nord reste qualitative grâce au bâti du corps de ferme et son allée plantée remarquable. Cette frange bâtie reste sensible au niveau de l'intégration paysagère des constructions nouvelles, comme en témoigne le lotissement du Vivier, bien intégré mais nettement visible depuis la RD923.

A été écarté le scénario de développement de l'habitat dans l'emprise de la zone à dominante humide de part et d'autre de la rue du Moulin, dans une logique d'éviter la consommation de milieux naturels sensibles. Bien que situés au cœur de la trame urbaine, ces secteurs sont des milieux à préserver au regard des critères écologiques et de leur intérêt supposé pour la flore et la faune locale. L'urbanisation de part et d'autre de la rue du Moulin est en effet susceptible d'engendrer une coupure dans la continuité écologique que génère le cours d'eau du Mesnil et ses milieux naturels associés.

Enfin, le développement d'un secteur voué à l'habitat n'a pas été envisagé au hameau de Neuville au regard de son éloignement des services et équipements du village et de sa proximité avec le ru du Mesnil générant des milieux naturels à protéger et des risques de remontées de nappes phréatiques. Le projet prévoit cependant l'évolution des constructions existantes et la densification maîtrisée du hameau.

Une fois ces scénarios écartés, 4 secteurs situés à proximité de la polarité principale du village et du tissu déjà constitué, et situés hors des secteurs de sensibilités écologiques, ont été proposés en tant que scénarios de développement urbains.

Le secteur A, au nord des Aunaies totalise 0,6 ha, le secteur B, à l'ouest de la D3 représente 2 ha, le secteur S au sud du bourg s'étend sur 0,7 ha le secteur V à l'ouest du bourg représente 0,8 ha. Le scénario quantitatif choisi nécessite de mobiliser soit uniquement le secteur B, soit l'ensemble des autres secteurs A, S et V. Il ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation, à court terme, l'ensemble des secteurs identifiés.

Le secteur B, à l'ouest de la D3, permettrait de conforter la polarité autour de l'école. Ce scénario nécessite une superficie de terrain importante pour rentabiliser les aménagements viaires et sécurisation des accès depuis les départementales RD3 et RD105. D'autre part, l'aménagement de la traversée de la RD3 pour connecter ce secteur au reste du village et à la polarité principale serait nécessaire afin de privilégier les déplacements piétons depuis le secteur à enjeu vers l'école. Enfin, ce scénario consomme une superficie importante d'espaces agricoles. L'urbanisation du secteur B a donc été écarté dans ce PLU, maintenant la RD3 comme limite à l'urbanisation du village à l'ouest, et propose de réétudier cette question après 2030, notamment si la déviation du village est/ouest est réalisée.



• Analyse des secteurs à enjeux retenus

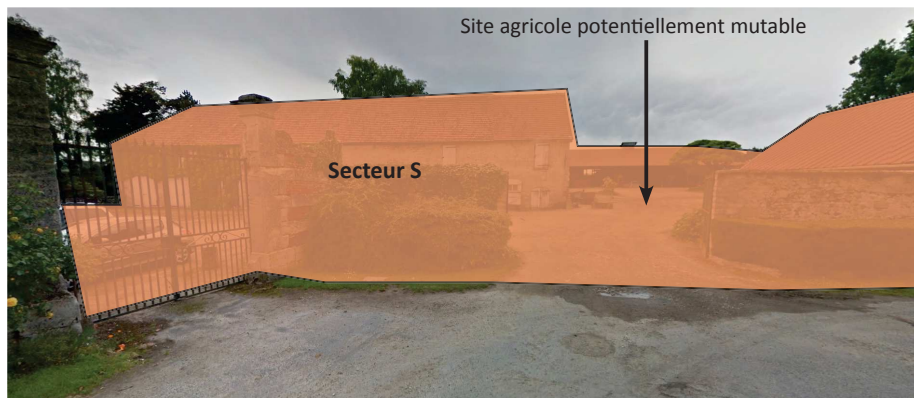
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs A, S et V a donc été privilégiée. Le secteur A a l'avantage d'être directement desservi par la voirie et ne nécessite pas de nouveaux aménagements viaires. Conditionné par une simple modification du PLU, il pourra être aisément et rapidement ouvert à l'urbanisation une fois l'ensemble des terrains des Aunaies commercialisés.

Le secteur S constitue le cœur du projet. Prévu pour une urbanisation à court terme, ce secteur a l'avantage de consommer peu d'espaces agricoles et naturels puisqu'il repose essentiellement sur le renouvellement de l'ancien corps de ferme dont la mutation est envisagée par l'exploitant. La rencontre avec ce dernier dans le cadre du diagnostic agricole réalisé en novembre 2014 a permis de prendre conscience des difficultés du maintien de l'activité à proximité du tissu urbain et des difficultés d'accès et la manœuvre des engins agricoles au niveau de l'espace central du village. Sachant que les terrains agricoles situés autour de la ferme ne leur appartiennent pas, les exploitants ne sont pas opposés à un déplacement du corps de ferme, notamment à proximité du bâtiment d'élevage récemment installé à l'ouest de la zone d'activités et à l'écart du village.

Le développement du secteur au sud de l'église permettra d'améliorer le fonctionnement urbain du village par plusieurs aspects. D'une part, le développement d'un secteur d'habitat au sud de la centralité principale permettra de renforcer cette centralité, ses équipements, commerces et services, et de rééquilibrer le développement du village jusqu'ici plutôt orienté au nord. D'autre part, le maillage prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation permettra de conforter et valoriser le cheminement de la rue de la Messe entre le pôle mairie/école et la zone d'activités de Neuville.

Le secteur V, prévu au POS, se compose de pâtures enclavées entre la trame urbaine et la RD3 et peu accessibles aux engins agricoles. Le maintien de sa vocation à usage d'habitat semble ici appropriée au regard de sa localisation. La confirmation de ce secteur par une modification du PLU sera conditionnée par la sécurisation des accès et le renforcement de la desserte électrique.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



2) Le développement économique

Le projet communal prévoit le maintien de l'emploi sur le territoire en confortant les activités économiques existantes sur le site d'activités de Neuville. Concernant ce site, les orientations du SCOT privilégient le remplissage des emprises encore disponibles et permet un développement limité du site.

Sur la zone communautaire, tous les terrains sont aujourd'hui commercialisés (un projet de garage automobile est en cours). Sur la zone communale, l'entreprise existante (pièces auto) occupe la totalité de l'emprise (y compris la partie NAI délimitée au POS). Les orientations du projet communal prévoient ainsi de confirmer le site d'activités existant de Neuville en rendant possible l'évolution des installations et constructions existantes à condition d'insertion paysagère.

De façon à maintenir la qualité architecturale et l'intégration paysagère du site, plusieurs dispositions réglementaires ont été prises. En cas de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la zone, le règlement impose à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public et dissimulés derrière une haie vive ou arbres à croissance rapide de pays. La hauteur des constructions reste par ailleurs limitée à 9 m jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, de façon à conserver des volumes peu visibles depuis le paysage ouvert du plateau agricole. Des prescriptions veillent à maintenir l'harmonie des bâtiments dans le paysage en encadrant les teintes. Il est imposé des clôtures végétalisées de façon à traiter l'intégration des franges du site d'activités au sein de la zone agricole.

Le projet communal vise également au maintien du tissu d'activités économiques (artisanat, commerces, services) contenu sur les emprises urbaines déjà constituées, particulièrement implanté autour de la polarité mairie/école et le long de la Grande Rue. L'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités ou transformation de toute ou partie de bâtiments existants en activités économiques sont autorisées dans la zone urbaine délimitée au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques.

De façon à pérenniser les commerces et services de proximité qui jouent un rôle important dans le cadre de vie de Fleury et participe à son rôle de bourg-relais dans le territoire, le projet communal vise à assurer leur maintien. L'évolution sur place des commerces et services est autorisée, tandis que les surfaces de vente sont limitées à 300 m² suivant les orientations du SCOT. Le renforcement de l'espace de centralité autour de l'église et de la mairie permettra l'implantation de nouveaux commerces et/ou services de proximité attractifs au regard de la qualité des espaces publics et de

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

l'offre prévue en stationnement. Le traitement approprié des espaces publics afin de mieux signaler cette centralité depuis le croisement de la RD3 et de la liaison Méru/Chaumont/Gisors contribuera aussi à l'attractivité de ces commerces et services de proximité.

Les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) dans le prolongement de la ferme du Vivier en activité et autour des bâtiments agricoles de la ferme de la Grande Rue. Il est également possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles dans la zone agricole qui représente une superficie conséquente au PLU, notamment dans la continuité du bâtiment agricole existant à proximité du site d'activités de Neuville, suivant les souhaits exprimés par l'exploitant lors de la réunion avec les agriculteurs.

Un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage. Pour les bâtiments de plus de 50 m² implantés au champs, un traitement paysager facilitant leur insertion est demandé.

L'activité équestre de la ferme du Trocadéro est également prise en compte dans le projet communal à travers le secteur spécifique de la zone naturelle confirmant la vocation équestre en autorisant les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité.

3) Les équipements, les services et les loisirs :

Sur la polarité principale du village, il apparaît intéressant de les conforter afin de renforcer cette centralité au sein de la trame urbaine, mais également en requalifiant le carrefour entre la RD105 et RD3 et en aménageant la portion de RD105 entre ce carrefour et la place de l'église tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).

La requalification de l'espace public au sud de l'église est prévu à travers l'aménagement du secteur sud. Cet espace permettra de valoriser le parvis de l'église, qui n'est aujourd'hui qu'un accès à la ferme et au chemin de la messe, par l'élargissement de cet espace en place et lieu du hangar agricole actuel, et par sa valorisation en prévoyant quelques places de stationnement.

Sur le secteur des équipements de sports et loisirs, le projet vise à conforter cette polarité en valorisant le fond de vallée du ru du Mesnil par l'aménagement d'un espace public de plein air ouvert à tous, lieu de rencontre, de promenade et de détente pour les habitants, tout en tenant compte de la présence d'une zone à dominante

humide dans ce secteur. Il est prévu un emplacement réservé (ER n°3) à cet effet sur la partie du terrain au sud de la rue du Moulin.

En lien avec la réorganisation scolaire sur le regroupement, le projet communal prévoit un emplacement réservé afin de rendre possible l'extension de l'école si cela devait être nécessaire. Celle-ci est envisagée au nord qui est le seul secteur viable compte-tenu de la présence de la RD105 et RD3 au sud et à l'ouest du site actuel.

4) La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces :

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Fleury possède une centralité principale marquée par la présence des principaux équipements (mairie/école), l'église, les commerces et services de proximité de part et d'autre de la rue du Moulin/RD105. Cette voie compte un trafic important et est peu sécurisée en termes d'accès piétons et cycles. Les dispositions du projet communal prévoient des aménagements spécifiques sur cette portion de route départementale, en continuité de ce qui a été aménagé depuis la salle polyvalente aux commerces le long de la rue du Moulin. Il est également prévu de valoriser les différents cheminements existants depuis cette centralité vers la polarité secondaire organisée autour des équipements de sports et loisirs et le futur espace public de plein air, et notamment d'aménager le cheminement doux dans la vallée afin de mettre en valeur cette entité paysagère jusqu'au lotissement des Aunaies au nord (par le chemin neuf) et jusqu'au futur quartier au sud du village (par le bouclage du chemin des prés). De là, le chemin de la Messe relie la zone d'activités de Neuville où les abords de la RD3 mériteraient d'être sécurisés.

Le maillage des cheminements entre également dans le cadre de la valorisation touristique de Fleury à l'échelle intercommunale. Il peut également permettre de terme de mailler les réseaux de cheminements développés à l'échelle du Vexin-Thelle.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre le centre historique du village, bâti avant le XIXe siècle, et les extensions plus récentes, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du village (zone UA et zone UB) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA correspond à la trame urbaine de l'ancien village. Elle est repérable par ses caractères urbanistiques et architecturaux (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres, brique rouge et matériaux enduits, murs anciens encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du bourg. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics et des activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du bourg contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

Les extensions plus récentes sont venues principalement occuper les terrains situés au nord du centre-ancien, rue de la Beauce, lotissement du Vivier et sur la rive gauche du Mesnil rue du Moulin et lotissement des Aunaies. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire bâti au coup par coup ou sous forme de lotissements, venant en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UB où les dispositions réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété.

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, dernièrement réalisé à l'échelle du Vexin-Thelle avec le CAUE de l'Oise et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Fleury, les murs et murets en pierre à silex ou en briques rouges de pays présentant un intérêt architectural et patrimonial sont

identifiés au plan de découpage en zones. En effet, l'environnement du vieux village se caractérise par la minéralité des lieux. Les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L. 123-1-5 (devenu L. 151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé autant que possible. C'est principalement le cas le long de la Grande rue et de la rue du Moulin dans sa partie inscrite en zone UA au PLU.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Fleury reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et quelques habitations en retrait de type maison bourgeoise. Le fait que le bourg soit implanté sur le rebord du vallon du Mesnil au relief très doux implique des fonds de jardin au contact de la zone à dominante humide et du secteur d'aléa de remontée de nappe. Ces espaces végétalisés et arborés, non imperméabilisés, assurent une bonne transition entre le tissu bâti et les milieux naturels de la vallée. Le secteur UAj vise à préserver cette trame de jardin au sein des secteurs agglomérés.

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin de confirmer le rôle de bourg-relais de Fleury à l'échelle intercommunale. Actuellement, la commune dispose d'activités économiques, de services et d'équipements publics particulièrement développés à l'échelle d'une commune de moins de 700 habitants. L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable la création de nouveaux équipements et services de proximité, et confirmer Fleury en tant que polarité locale pour les communes rurales alentour. L'éventualité d'un regroupement pédagogique concentré sur la commune en témoigne.

Le projet communal veille à maintenir le bon fonctionnement des activités et équipements existants tout en offrant la possibilité d'en créer de nouveaux. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou encore par remplissage des dents creuses, en particulier sur le site agricole au sud de l'église dont l'emprise est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Sur cette opération, il est demandé d'atteindre au moins 20% de résidences principales en offre de logements répondant à un objectif de mixité.

CHAPITRE 3



DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, seize articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

1.1 Concernant la nature de l'occupation et l'utilisation du sol

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans la zone urbaine dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans la zone urbaine délimitée, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole qui seraient situés en dehors d'un corps de ferme existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans cette zone, en précisant qu'il n'existe plus d'activités agricoles dans la zone UB et dans la zone UE.

Dans la zone urbaine et à urbaniser à destination principale d'habitat, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, au regard des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A ou en zone N. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones de remontée de nappe et de ruissellement d'eaux pluviales (fond de vallée).

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N (en dehors des secteurs particuliers NLhu et Nhu où les dispositions réglementaires tiennent du caractère humide des sols), sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou en bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

En zone N (en dehors des secteurs faisant l'objet d'une réglementation spécifique), en raison de la présence de jardins, est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limité à 15 m² d'emprise au sol, rendant possible un usage adapté et encadré des arrières de propriété bâtie venant au contact de l'espace agricole ou de l'espace forestier.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), en tant qu'équipements collectifs, sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (25 m² d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

1.2 Concernant les conditions de l'occupation du sol

- Dans l'ensemble des zones, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif, l'article 4 demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain (trop étroit) ou à la nature des sols.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (ex. DDASS) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone UA, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement, en ajoutant l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 3 logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs. Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme demandant à réglementer les emplacements voués au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitat collectif et les bureaux sont également prises en compte, tout en indiquant que cette problématique est limitée dans le cas d'un village comme Fleury.

- Fleury est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans le paysage ouvert du fond de vallée de la Troësne, ici largement occupée par des terres de cultures. La trame végétale est présente, au nord-est du bourg. Les parties urbanisées du village s'insèrent aujourd'hui assez bien au paysage en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui accompagnent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zone urbaine et en zone à urbaniser, il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m² implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» et plus récemment la plaquette «Quels végétaux pour quels aménagements ?» qui présentent des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Ces plaquettes, consultables en Mairie, sont reproduites pour être annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Des recommandations paysagères sont également faites dans la plaquette présentant les caractéristiques architecturales du Vexin-Thelle. Est également jointe une liste des essences envahissantes, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

- L'essentiel des boisements, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier, est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme et quelques éléments de paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé d'une grande partie des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation.

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, il est précisé à l'article 13 de toutes les zones concernées que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin venant au contact de l'espace agricole au paysage ouvert jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et ces emprises agricoles, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs (les emprises au sol sont clairement encadrées). Il est demandé également, à l'article 11 des zones concernées, que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). Les espaces importants occupés par des jardins, dans les coeurs d'îlot de la trame urbaine du bourg ou au contact du fond de vallée à dominante humide du ru du Mesnil, sont inscrits en secteur UAj (urbain de jardins) visant à leur maintien.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (à silex), en briques rouges de Pays ou plus rarement en ossature bois, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle établie avec le concours du CAUE et du Service

Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont nombreux dans la zone UA, ainsi qu'autour du domaine du château où ils témoignent de la présence d'un ancien mur d'enceinte.

Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel en limite ouest et est du village, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation est privilégiée côté jardin ou même niveau que la construction principale, en recherchant une harmonie des teintes avec la construction principale située sur le terrain. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

1.3 Concernant les possibilités maximales d'utilisation du sol

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), et compte tenu des nouvelles dispositions de la loi ALUR de mars 2014, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

1.4 Concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

Par ailleurs, afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, l'article 16 de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements.

II - La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présentées au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleury divise le territoire de la commune en trois types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UB, UL et UE) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou moins en partie.
- La zone à urbaniser (1AU et 2AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux. Elle contient un secteur particulier correspondant à la partie du domaine du château qui n'est pas utilisée à des fins agricoles, mais valorisée pour l'accueil d'activités de type séminaires, noces et banquets.

2.1 La zone urbaine

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine et correspondant au bâti le plus ancien le plus souvent implanté à l'alignement des emprises publiques, ainsi que la totalité du hameau de Neuville. Il est également délimitée une zone UB recevant principalement des constructions à usage d'habitat, réalisées plus récemment et ayant, le plus souvent,

une forme pavillonnaire. La zone destinée aux activités économique regroupées sur sur les terrains situées entre le bourg et le hameau, est inscrit en zone UE.

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions anciennes du village, où la destination principale des bâtiments est l'habitation, en comptant également quelques activités dispatchées (dont deux sièges d'exploitation agricole) dans la trame urbaine et une grande partie des équipements publics (mairie, école, église). Au hameau de Neuville, dans un souci de cohérence globale de l'application des règles d'urbanisme sur ce secteur bâti limité en superficie, la zone UA englobe les constructions anciennes et les constructions plus récentes en se calant sur la présence des réseaux publics et l'absence de sensibilité environnementale (notamment de zone à dominante humide) pour délimiter la zone.

La zone UA comprend un secteur UAa qui correspond au corps de ferme accueillant encore une activité agricole, située dans la partie centrale de la Grande rue, pour lequel le propriétaire-exploitant rencontré lors de la réunion avec les exploitants agricoles, a signalé ne pas écarter à l'horizon 2030, une mutation de toute ou partie de ce corps de ferme vers un autre usage qu'agricole. Il convient de noter que la partie de ce corps de ferme qui accueille les bâtiments utilisés aujourd'hui pour l'exploitation agricole, figure en zone agricole au plan. Afin de valider un projet cohérent à l'échelle de la trame urbaine du village et en phase avec les objectifs chiffrés avancés dans le PADD, il est instauré sur ce secteur UAa une servitude de gel de l'urbanisation (suivant l'article L.123-2 a) devenu L.151-41 et R.151-32 au 1er janvier 2016 du code de l'urbanisme) pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Il convient de préciser que l'approbation de ce projet d'aménagement global pourrait intervenir bien avant ce délai de 5 ans dès lors que la commune accepterait les conditions de reconversion de ce corps de ferme qui lui seraient proposées. Dans le cadre de cette servitude, il est possible de réaliser une construction ou une installation limitée à 15 m² d'emprise au sol qui pourrait être nécessaire à la gestion de cette propriété. Dans le secteur UAa, les règles d'urbanisme sont les mêmes que dans le reste de la zone UA (hors secteur UAj) dès lors que la servitude de gel de l'urbanisation est levée.

La zone UA comprend également un secteur UAj correspondant à des emprises occupées par des jardins ou des parcs attenants à une propriété bâtie. Dans ce secteur UAj, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardins, en admettant l'abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière et les abris pour animaux fermés sur trois côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m² autorisant la réalisation d'un tel abri pour des animaux de compagnie qui pourraient être hébergés dans ses jardins contigus à des propriétés bâties. La réalisation d'installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire jeux,

II - La justification du découpage en zones

etc.) dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, est également admise dans ce secteur UAj, installations qui peuvent logiquement trouver place dans les parties maintenues en jardin d'une propriété bâtie. Le secteur UAj a donc vocation à rester peu construit ou aménagé, ce qui permet de garantir un espace de transition entre les parties urbanisées des propriétés bâties et le fond de vallée du ru du Mesnil identifié en espace à dominante humide. Ainsi, avec le PLU, il n'est plus possible de réaliser des constructions principales à proximité du cours d'eau.

Les constructions en zone UA sont constituées d'un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale, principalement le long de la Grande rue et de la rue du Moulin. Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. En zone UA, l'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales, équipements publics, commerces, services ou bureaux. Les constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture ou une clôture végétale assuré la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU à chaque extrémité du périmètre urbanisé, en veillant à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer. Il est également tenu compte de la présence des réseaux publics d'eau et d'électricité en mesure de desservir directement et correctement les terrains. La zone UA englobe également les terrains construits de la ruelle Brunette qui présentent une densité relativement importante, plus proche de celle du vieux village que des extensions récentes inscrites en zone UB.

Le règlement de la zone UA vise à conforter la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Il convient de rappeler qu'il existe encore deux sièges d'exploitation agricole en zone UA, faisant que les constructions et installations liées à celle-ci sont admises dès lors qu'elles restent implantées sur le corps de ferme afin d'éviter l'implantation de nouvelles installations agricoles de manière isolée dans cette zone urbaine, alors que l'essentiel du territoire communal est inscrit en zone agricole (A) exclusivement vouée à cet usage.

Dans la zone UA où l'habitat dense et implanté à l'alignement de la rue ne permet pas toujours d'offrir des possibilités de stationnement des véhicules sur la

propriété, les règles d'urbanisme prévues au PLU rendent possible la réalisation d'un groupe de garage non lié à une opération à usage d'habitation, en le limitant à un par unité foncière et au plus à 5 places de stationnement (1 place par garage). Ce type de construction peut, en effet, constituer une alternative au stationnement systématique des véhicules sur les voies publiques, plus particulièrement le long des propriétés où il n'est pas possible de les garer sur l'unité foncière. Pour autant, le nombre de places de stationnement par groupe de garages est limité, et les conditions d'accès encadrées, afin d'éviter que ce type de construction dénature la trame urbaine ancienne du village.

Il est également prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol, la superficie totale des annexes isolées (hors piscines) qui seraient réalisées par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourrait changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourraient à terme poser des problèmes de voisinage.

Il est rappelé qu'une partie de la zone UA (partie du corps de ferme jouxtant l'église) est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont détaillées en pièce n°3 du dossier PLU.

La particularité de la zone UA repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec une continuité assurée alors par une clôture sur la façade du terrain marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 2,50 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'une grille à barreaudage, d'une barrière (PVC ou bois), doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays, ou encore d'un simple grillage qui sera alors nécessairement doublé d'une haie taillée comme cela peut être observé sur le village ou le hameau. L'idée principale est de maintenir une partie minérale à la clôture donnant sur la voie publique, afin de conserver la continuité bâtie qui est observée.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe

II - La justification du découpage en zones

de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) à usage d'habitation, de bureau ou de services, est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAa et dans le secteur soumis aux OAP où une partie des constructions existantes est située à plus de 25 mètres de la voie publique qui les dessert. Elle ne s'applique pas aux constructions agricoles, encore présentes dans la zone UA afin de ne pas entraver le bon fonctionnement de cette activité.

Pour permettre la valorisation d'un bâtiment existant d'au moins 40 m² d'emprise au sol (emprise suffisante pour considérer que ce bâti offre un potentiel de transformation, excluant ainsi les installations légères de type abri pour animaux ou autres), situés à plus de 25 mètres de la voie publique, les règles d'urbanisme admettent une transformation à usage d'habitation dans la mesure où un accès pour véhicule existe déjà ou est aménagé. Cet assouplissement de la règle limitant la bande constructible à 25 mètres de la voie publique s'inscrit aussi dans la recherche d'une certaine densité du bâti, pour autant maîtriser au bâti existant.

Les règles d'implantation par rapport à la voie publique marquent ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole ou l'espace naturel du fond de vallée du ru du Mesnil.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres (garantissant le passage d'un véhicule vers l'arrière de l'unité foncière). Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur les limites séparatives, ou à défaut, en observant un retrait à minima égal à 3 mètres par rapport à une ou plusieurs des limites. Ces principes d'implantation s'inspirent du bâti ancien observé tout en tenant compte de la problématique de besoins en stationnement sur l'unité foncière à prendre en considération aujourd'hui.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain avec une

possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Pour ne pas contraindre l'activité agricole ou commerciale existante en zone UA, l'emprise au sol est portée à 80% de la surface totale du terrain dans ce cas de figure.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou bureaux. La hauteur est étendue à 12 mètres pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général qui restent des repères dans la trame urbaine de la commune, ainsi pour les constructions et installations agricoles au regard des besoins spécifiques à cette activité. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation, du fait de la présence de quelques bâtisses de grande qualité architecturale et dépassant la hauteur maximale autorisée.

En revanche, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, 5 mètres pour les autres constructions, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierre ou briques rouges vieilles de pays caractérisant la trame bâtie, et les quelques façades en ossature bois avec remplissage en torchis et/ou briques. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres ou en briques rouges vieilles, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Vexin-Thelle. Outre la pierre, la brique, l'enduit de teinte ton pierre de pays est autorisée. Les constructions nouvelles qui seraient réalisées en zone UA devront s'inspirer de l'architecture locale en étant composées d'éléments en pierres de taille ou moellons (ou pierres à silex), ou briques rouges vieilles, au moins sur les parties donnant sur l'espace public, c'est-à-dire celles qui sont visibles pour le passant et qui donnent donc la cohérence architecturale à la rue.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages reste possible dans la mesure où par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

II - La justification du découpage en zones

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Vexin-Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à deux vantaux ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques. De manière générale, afin de prendre en compte la situation actuelle, la forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles rectangulaires de teinte gamme de brun ou en ardoise naturelle (ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, plus courant et moins coûteux), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, sauf sur les bâtiments d'activités où la couverture adoptera une teinte sombre afin de rester discrète dans la perception globale du village. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes ou encore pour des parties secondaires de la toiture. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives pour lesquelles une toiture à une pente est admise ce qui permet de venir adosser le bâtiment sur le mur de séparation avec la propriété voisine tout en limitant sa hauteur.

Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et de leur hauteur admise.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, jacobine (à bâtière) ou fronton pour les constructions nouvelles, correspondant à ce qui est observé sur le village.

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale en utilisant la pierre ou la brique rouge vieillie de Pays (l'aspect pierre et l'aspect brique rouge vieillie sont également admis pour réduire les coûts de la clôture) qui compose aujourd'hui les murs existants. Pour des raisons économiques, les matériaux enduits de teinte ton pierre de Pays sont également tolérés pour constituer un mur de clôture.

Les clôtures pourront aussi correspondre à un mur de soubassement d'au moins 0,80 m surmonté d'une grille à barreaudage ou d'une barrière en PVC ou en bois. Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue ou correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée

d'essences de pays, plus économique que les murs pleins en matériaux durs. La plaque de béton teintée dans la masse, limitée à 0,60 mètre de hauteur, est également admise parce qu'elle permet de constituer un soubassement discret et économique viable, utile notamment pour empêcher le passage des animaux domestiques chez les voisins.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que partiellement démolis afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UA sur les terrains d'au moins 600 m² destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Cette emprise en pleine terre est réduite à au moins 25% de la superficie totale des terrains de moins de 600 m² afin de tenir compte des impératifs d'accès ou encore de stationnement (pouvant être inclus dans la surface de pleine terre : type ever green) à réaliser sur ces parcelles plus petites. Ces espaces en pleine terre contribuent au maintien de la biodiversité à l'échelle du secteur urbanisé du fait qu'il correspond le plus souvent à des emprises engazonnées, à des massifs fleuris et à des arbres fruitiers et arbustes à fleurs.

2.1.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune principalement sous forme d'habitat de type individuel peu dense.

La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien. Elle englobe le reste du secteur aggloméré du bourg.

Elle comporte un secteur en cours d'urbanisation (opération de lotissement des Aunaies) où s'applique, en plus des dispositions du règlement de PLU, un règlement de lotissement établi le 30 juin 2008 et modifié en 2013.

Les limites de la zone UB sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU, à l'extrémité est du périmètre urbanisé et à l'extrémité nord-ouest (lotissement du Vivier), en veillant à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer. Il est également tenu compte de la présence des réseaux

II - La justification du découpage en zones

publics d'eau et d'électricité en mesure de desservir directement et correctement les terrains.

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat accompagné d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'habitat, telles que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles.

Comme en zone UA, il est prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol, la superficie totale des annexes isolées (hors piscines) qui seraient réalisées par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourrait changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourraient à terme poser des problèmes de voisinage. En outre, les abris de jardin seront inférieurs à 20 m² d'emprise au sol, ce qui paraît suffisant pour stocker le matériel nécessaire.

Le tissu est largement aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 6 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 6 mètres de l'emprise publique afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les terrains profonds, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant) ou toute transformation de bâtiment existant en habitation est interdite. Au delà de cette bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, restent donc admis les équipements de loisirs, les annexes isolées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, les abris de jardins limités à 20 m² d'emprise au sol, les installations et les équipements nécessaires à la collectivité publique.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village. Il évite une possible densification urbaine au contact de l'espace agricole ou du fond de vallée du ru du Mesnil, qui sont autant d'espaces présentant une sensibilité environnementale ou paysagère. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée également des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, et à l'écart des emprises circulées (au niveau de la rue).

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public). En cas d'implantation en retrait des limites, la distance entre la construction et chacune des limites séparatives sera d'au moins 3 mètres afin de conserver le tissu aéré qui caractérise cette zone.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la surface totale du terrain, ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitation, sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures du village et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement. Pour satisfaire les besoins particuliers aux activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU (et éviter le risque d'une délocalisation d'entreprise, l'emprise au sol est portée à 70% de la surface du terrain.

La hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur les constructions existantes dans cette zone. Cette règle permet également d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA retenant une hauteur maximale identique (10 mètres au faîtage pour les habitations). En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Comme dans les secteurs d'habitat ancien de la zone UA, le traitement des façades des extensions plus récentes vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant (matériaux locaux type pierre ou enduits anciens, brique rouge de pays, en cohérence avec la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au règlement) et les façades des constructions nouvelles, lorsqu'elles sont enduites, auront une teinte ton pierre naturelle de Pays.

Sauf sur les nouvelles façades faites de pierre ou de brique de pays, l'utilisation

II - La justification du découpage en zones

du bois est admise sans conditions particulière, ce matériau constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages reste possible dans la mesure où par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

En cohérence avec le bâti déjà implanté dans la zone UB, une forme des ouvertures plus souple que dans les secteurs d'habitat ancien est tolérée. La couleur des volets devra suivre la palette de couleurs de la plaquette de recommandation du Vexin-Thelle. De plus, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Afin d'intégrer les constructions nouvelles au tissu bâti, les dispositions réglementaires des couvertures des habitations, nettement visibles dans le paysage, suivront les mêmes règles que pour les constructions et installations des secteurs d'habitat ancien de la zone UA.

Les clôtures resteront simple d'aspect, de façon à éviter l'utilisation de matériaux de récupération ou d'adopter des formes trop chargées. Sur rue, elles devront correspondre à un muret réalisé en pierres de pays ou en brique rouges vieilles ainsi qu'en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou grillage sobres et de teinte foncé (en ferronnerie, bois ou PVC fin), pouvant être doublé ou non d'une haie vive, suivant ce qui est observé sur les clôtures actuelles des terrains situés en zone UB.

Sont tolérés d'autres types de clôtures sur les limites séparatives, mur plein d'une hauteur maximale de 2,20 mètres (à l'arrière de la construction uniquement, plus particulièrement pour permettre un espace d'intimité par rapport aux voisins) ou simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. En plus des matériaux admis pour les clôtures sur rue, les soubassements pourront également correspondre à des plaques de béton teintée dans la masse et les murs pleins pourront correspondre à des panneaux de bois ou matériaux composites de teinte sombres, plus économique que les clôtures en matériaux durs.

2.1.3 La zone UL

La zone UL correspond à l'emprise aménagée accueillant des équipements d'intérêt collectif de sports et de loisirs (la salle multifonctions et city-stade André Rémy).

La délimitation de la zone UL vise à conforter l'emprise déjà aménagée, située rue du Moulin, qui marque la couture urbaine entre le centre-ancien de Fleury et les quartiers récents à l'est du bourg. La délimitation de la zone tient compte des milieux

humides potentiels sur l'emprise du terrain de football (zone à dominante humide identifiée par l'autorité environnementale inscrite en NLhu) et à proximité du cours d'eau du Mesnil.

La zone UL a vocation à rester une zone vouée aux équipements culturels, éducatifs, de sports et de loisirs en permettant l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt collectif. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec cette vocation. Y sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation autre que les logements nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des équipements autorisés. Ces constructions seront alors soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit inclus dans le volume de ce bâtiment, évitant leur détachement de l'équipement par une revente à une tierce personne.

En cohérence avec le reste du tissu bâti, en particulier rue du Moulin, les constructions ou installations à vocation d'équipements publics autorisés dans la zone UL devront être implantés avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la voie qui dessert le terrain et d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Les règles d'implantation du bâti restent souples au regard du caractère très ouvert de l'espace et du souhait de concevoir une zone d'équipements restant largement imbriquée dans un écrin de verdure pouvant correspondre à un parc urbain.

Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau, de façon à tenir compte de la présence d'un des bras du ru du Mesnil qui longe la zone à l'ouest.

L'emprise au sol est portée à 60% de la surface totale du terrain afin d'optimiser le foncier communal et de permettre au bâtiment existant de pouvoir évoluer dans le temps (agrandissement possible de la salle multifonctions selon les besoins des habitants de Fleury et des communes alentours, la commune étant considérée comme un bourg-relais dans le SCOT du Vexin-Thelle).

L'espace libre de constructions reste relativement important et au moins 20% devront rester aménagés (engazonnement et plantations), tout en sachant que la zone fait d'ores et déjà l'objet d'un traitement paysager le long de la voie, entre la salle multifonctions et l'emprise publique. Le maintien d'une frange paysagère à proximité du ru du Mesnil (également assuré par le secteur UAj sur la rive droite) permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement et de tenir compte du risque de remontée de nappe phréatique.

Afin de respecter le vélum du village, la hauteur des équipements reste limitée à 12 mètres au faîtage, comme c'est le cas en zone UA et UB pour les équipements publics et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général. Cette hauteur est cohérente avec la hauteur de l'équipement actuel.

II - La justification du découpage en zones

L'aspect extérieur des bâtiments devra rester soigné et s'intégrer au paysage. Comme dans le reste de la trame bâtie, les dispositions réglementaires sont souples pour permettre une architecture contemporaine et bioclimatique pour la réalisation des équipements publics. Les dispositions sur les clôtures visent à conserver les caractéristiques des lieux dominés par le végétal, en particulier le long de la rue du Moulin où la clôture devra rester à dominante végétale et assurer une continuité visuelle.

2.1.4 La zone UE

La zone UE correspond au site d'activités économiques existant situé entre le bourg et le hameau de Neuville. Cette zone urbaine équipée est réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation commerciale, industrielle (petite unité de fabrication par exemple), artisanale, de services, de bureaux ou d'équipements. Les activités relevant ou non du régime des installations classées y sont autorisées, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour rester compatibles avec les secteurs habités environnants (bruit, fumée, odeur, poussière, etc.).

Y sont également autorisés les dépôts de matériaux nécessaires aux activités admises (dans la mesure où ils sont dissimulés de l'espace public par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essence de Pays), mais sont en revanche interdits les lotissements et constructions à usage d'habitation autre que les logements nécessaires à la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Ils seront alors soit accolés au bâtiment principal autorisé, soit inclus dans le volume de ce bâtiment, évitant leur détachement de l'équipement par une revente à une tierce personne.

La délimitation de la zone UE correspond aux limites du site d'activités, entre la RD3 et le chemin de la Messe, intégrant l'ensemble des constructions existantes à vocation d'activités et quelques disponibilités foncières permettant l'évolution et l'agrandissement des bâtiments existants, suivant ce qui avait été autorisé au POS. La zone UE intègre également le bâtiment d'activité implanté à l'ouest de la RD3, tout en maîtrisant l'emprise foncière disponible par rapport au POS de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles, en particulier autour du bâtiment agricole implanté au nord-ouest du site d'activités.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts devront être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la RD3, départementale reliant le hameau de Neuville au bourg de Fleury, afin de ne pas gêner la circulation et de permettre la manœuvre des véhicules sur l'emprise des terrains. Le retrait des constructions et installations est d'au moins 5 mètres de l'emprise des autres voies

(notamment les voies de dessertes internes au site) et d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

L'emprise au sol est portée à 60% de la surface totale du terrain pour permettre au bâtiment existant de pouvoir évoluer dans le temps (agrandissement, dépôt temporaire de matériaux nécessaires à l'exploitation, etc.). Cette emprise permet également d'optimiser l'usage des terrains libres pour l'accueil de nouvelles activités.

Néanmoins, il est demandé qu'au moins 20% de la surface totale du terrain fasse l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations, dans un souci d'insertion paysagère des activités, en particulier sur les franges du terrain et le long des voies et espaces publics, qui forment les parties les plus visibles. En outre, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier. Il s'agit aussi d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols.

De façon à intégrer les futures constructions au site existant, leur hauteur est limitée à 9 mètres faisant qu'elles ne dépasseront pas le faitage des constructions les plus hautes autorisées sur le secteur, dans un souci d'une cohérence globale du bâti.

L'aspect extérieur des bâtiments devra rester soigné. Est autorisé le bardage dès lors qu'il est peint et que la construction ne comporte pas plus de deux teintes afin de rester discrète dans le paysage (une teinte unique pour la façade et une teinte unique pour la couverture), selon la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. Les façades pourront aussi être réalisées en bois de teinte foncée s'il est naturel, en matériaux destinés à être recouverts, en briques rouges vieilles et en pierre, ou en structure accueillant des végétaux.

La plupart des matériaux de toiture sont autorisés, de même que la toiture végétalisée qui permet de pallier l'imperméabilisation des sols liée à l'implantation du bâtiment et souvent à la réalisation d'un parc de stationnement. Pour des raisons esthétiques, il est demandé que les couvertures soient réalisées en utilisant une teinte unique tout en permettant les panneaux translucides permettant un éclairage naturel et les panneaux solaires et photovoltaïques ou toute autre installation valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie. Toutefois pour éviter les stockages disgracieux en toiture, il est précisé que toute installation dépassant de l'acrotère est interdite.

Pour des raisons d'intégration paysagère du site sur ce site implanté en plaine dans l'espace agricole et aux covisibilités importantes, les clôtures seront à dominante végétale et leur hauteur peut être portée à 2,50 mètres. Elles seront composées d'une haie constituée de différents étages de végétation et comportant des essences de pays de façon à garantir une clôture épaisse et couvrante, ayant un effet masquant sur les bâtiments d'activités.

II - La justification du découpage en zones

Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U
UA	17,2 ha
dont UAj	4,2 ha
et UAa	0,3 ha
UB	9,14 ha
UL	1,8 ha
UE	11,11 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	43,75 ha

La superficie des zones urbaines est de 43,75 hectares, soit environ 7% du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit de zones mixtes (habitat, activités et équipements d'accompagnement) destinées à accueillir les extensions urbaines de la commune. Elle comprend la zone 1AU dont les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court ou moyen terme, et la zone 2AU destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme et dont les voies publiques et les réseaux (eau, électricité et assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

2.2.1 La zone 1AU

La zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AU) est destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics.

Elle correspond à deux secteurs à enjeux de développement urbain, l'un situé au sud du bourg et de la polarité principale mairie/église/école, l'autre au lotissement des Aunaies (dont le permis d'aménager a été accordé en décembre 2008, les aménagements en grande partie réalisés et la commercialisation en cours), en cohérence avec les secteurs identifiés dans le projet communal (PADD) et permettant de répondre aux objectifs démographiques affichés.

Chacun des secteurs est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Ces OAP (voir pièce

n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment).

Dans la zone 1AU, l'urbanisation à envisager devra être réalisée à partir d'une opération d'ensemble avec schéma d'ensemble compte tenu des enjeux majeurs en termes de fonctionnement urbain et d'emprise importante à aménager pouvant d'ailleurs faire l'objet de plusieurs phases qui respecteront, pour chacune d'elles, le schéma d'ensemble dans un souci de maintenir une cohérence globale de l'aménagement sur le long terme. A noter que les orientations d'aménagement et de programmation du secteur des Aunaies correspondent au contenu du permis d'aménager accordé en décembre 2008, du fait que le plan de voirie et l'ilotage sont déjà établis, le traitement paysager est défini par le règlement du lotissement).

Cette zone est principalement vouée à recevoir les nouveaux logements que pourraient compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Les dispositions réglementaires fixées sont donc proches de celles définies pour la zone UB et autorisent donc toutes occupations et utilisations du sol sous condition d'être compatibles avec l'habitat.

Les règles d'implantation du bâti laissent la possibilité de venir à l'alignement ou en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement pour permettre le stationnement en long d'un véhicule sur la partie privée du terrain par rapport à l'espace public, en demandant aux annexes isolées à une construction à usage d'habitation de s'implanter à l'arrière de cette construction principale afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public qui la dessert.

L'implantation sur au moins une des limites séparatives est autorisée pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement sur la voie publique, laissant la possibilité de créer une trame bâtie en continu, analogue au bâti ancien du bourg, tout en assurant l'accès d'un véhicule vers l'arrière du terrain avec le retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative. En cas de recul par rapport à l'emprise publique, les constructions devront respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. D'autres dispositions pourront être envisagées dans le cas d'opération d'ensemble afin d'adapter au mieux le nouveau bâti au site et aux secteurs urbanisés voisins.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain garantissant le maintien d'au moins la moitié du secteur en espaces non urbanisés dont au moins 30% de la surface totale des terrains créés seront aménagés en espace vert de pleine terre, permettant un traitement végétal aux abords du bâti autorisé dans le but de respecter les spécificités du site naturel et la transition avec le paysage ouvert de champs en frange sud du village, tout en limitant les surfaces imperméabilisées.

II - La justification du découpage en zones

Comme pour les zones urbaines, les hauteurs maximales autorisées sont de 10 mètres pour les constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux de façon à s'insérer au reste de la trame urbaine.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale (dominante pierres ou moellons, ou matériaux de teinte ton pierre de Pays) tout en acceptant une architecture contemporaine visant à la recherche d'économies d'énergie (notamment par l'introduction du bardage bois). Les dispositions réglementaires mises en place sont proches de celle de la zone urbaine afin d'assurer une harmonie d'ensemble une fois ces terrains urbanisés, tout en admettant des dispositions plus ouvertes en ce qui concerne les ouvertures et la toiture.

La forme des clôtures restera simple, à dominante végétale, en autorisant au moins sur les voies publiques, un muret de soubassement ayant l'avantage de souligner clairement la limite publique/privée.

Sur le secteur au sud du village, afin de tenir compte du siège d'exploitation existant au moment de l'entrée en vigueur du PLU sur le secteur au sud de l'église, les dispositions réglementaires permettent la pérennité et l'évolution du corps de ferme en autorisant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ou de nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation existante, ainsi que l'extension du corps de ferme et des bâtiments existants. Pour les constructions à vocation agricole, l'emprise au sol des constructions est portée à 70% de la superficie totale du terrain et la hauteur est admise jusqu'à 12m. À noter que le choix du secteur à enjeu au sud de l'église tient compte de la réunion organisée avec le monde agricole en novembre 2014 et de l'intention exprimée par l'exploitant de déplacer à terme le siège de l'exploitation à proximité du bâtiment agricole situé à proximité du site d'activités de Neuville et de permettre l'évolution du corps de ferme ancien, dont les bâtiments et les accès ne sont plus adaptés à l'activité.

2.2.2 La zone 2AU

La zone 2AU est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Elle correspond aux terrains situés entre la Grande rue et la RD3 et aux terrains situés au nord de l'opération des Aunaies en cours de réalisation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en dehors des équipements d'infrastructure autorisés pour permettre le renforcement des réseaux, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les dispositions du règlement et proposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aussi, la plupart des articles ne sont pas réglementés et ne le seront que dans le cadre de la procédure de modification du P.L.U. de Fleury.

Tableau de la superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES P.L.U
1AU	3,08 ha
2AU	1,74 ha
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	4,82 ha

Au PLU, la zone à urbaniser totalise 4,82 ha dont 3,08 ha correspondent aux emprises vouées à une urbanisation à court ou moyen terme (dont environ 1,4 hectare en cours de commercialisation lié à la seconde tranche du lotissement des Aunaies) et 1,74 hectare voué à une urbanisation à plus long terme.

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme de Fleury, le PLU ne prévoit pas de nouvelle emprise consommant des espaces agricoles ou naturels.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,8% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présentent un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, secteur à dominante humide, emprises boisées, etc.) ou qui sont occupés par des activités spécifiques (activités équestres, activités économiques). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, situés à l'extérieur des secteurs construits et englobe le siège d'exploitation de la ferme du Viver, le bâtiment agricole récent construit à l'ouest du site d'activités de Neuville et les bâtiments agricoles liés au corps de ferme de la Grande Rue. Le secteur équestre de l'ancien corps de ferme du Trocadero (hébergement de chevaux), et les fermes de la Grande Rue et au sud de l'église ont été classés dans des secteurs des zones urbaine, naturelle ou à urbaniser afin de permettre l'évolution de ces anciens corps de ferme au regard de la volonté des exploitants, tout en tenant compte de l'activité agricole.

II - La justification du découpage en zones

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement de destination (dans le cadre d'une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole) des 2 bâtiments du corps de ferme du Vivier identifiés au titre de l'article R.123-12 2° (devenu l'article L151-11 du code de l'urbanisme au 1er janvier 2016), ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres des voies qui desservent le terrain afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique), à au moins 5 mètres dans les autres cas. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage, suivant les recommandations architecturales de la plaquette du Vexin-Thelle. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que le beige en rappel de la teinte la plus souvent observée sur les constructions situées dans la zone urbaine (mur de clôture, façade des constructions). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être très faible, 10° au minimum) tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage. Cette hauteur a été étudiée avec les exploitants rencontrés lors de la réunion portant sur le diagnostic agricole.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m2 devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement, notamment les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, zones à dominante humide, boisements) dont l'occupation actuelle du sol doit, à ce titre, être protégée contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non agglomérés de la vallée du ru du Mesnil et de la Troësne, ainsi qu'aux boisements aux lieux-dits Le Vivier (dans la vallée du ru du Mesnil au nord-est du bourg), La Belle Vue, le Bois Monteau, le Bois du Breuil et Bois de la Lune au nord du territoire communal, également classés au titre de l'article L130-1 (devenu les articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016).

Les écarts situés au lieu-dit «La sente du Vivier» à l'est du territoire communal et au lieu-dit «Le clos des Fontaines» au sud-ouest du territoire ont également été classés en zone naturelle de façon à maîtriser l'urbanisation. Aussi, le règlement général de la zone naturelle admet la réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m2 de surface de plancher des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU. En revanche, la création de nouveaux logements et le changement de destination des constructions existantes sont interdits.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes, tout en tenant compte dans les secteurs délimités des besoins d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

En raison de la présence de surface en herbe, il est également admis, par unité foncière, un abri pour animaux dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel. La présence de jardins justifie de même la possibilité, par unité foncière, de réaliser un abri de jardin limité à 15 m2 d'emprise au sol. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

II - La justification du découpage en zones

La zone naturelle compte 3 secteurs :

- **le secteur Nhu** correspond à l'emprise de la zone à dominante humide dans la vallée du Mesnil et de la Troësne et dans lequel toute occupation et utilisation du sol est interdite en dehors d'aménagements légers liées à la bonne gestion des milieux naturels et les installations nécessaires à l'activité de maraîchage, sous condition d'être limité à une installation par unité foncière. Ce secteur correspond à l'emprise la plus importante de la zone naturelle.

- **le secteur NLhu** qui correspond au terrain de football existant, identifié au sein de l'enveloppe des zones à dominante humide. Ce secteur englobe une partie de l'équipement existant. De ce fait, le règlement du secteur autorise l'aménagement et l'entretien de l'équipement existant sous condition de tenir compte du caractère inondable des terrains et de la sensibilité environnementale des milieux humides.

- **le secteur Ne** de la ferme du Trocadéro qui correspond à une activité équestre existante et permettant l'accueil de nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à cette activité.

Suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-13 au 1er janvier 2016), compte tenu que les dispositions du PLU rendent possible de nouvelles constructions à vocation équestre dans le secteur Ne, il convient de le considérer comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faitage (3 mètres pour les constructions ou installations nécessaires à l'activité de maraîchage), sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 10 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol.

Un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives est demandé, ainsi qu'un principe de recul des constructions et plantations d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des

matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local (gamme de brun, de vert ou de gris) et pour le bâti existant, un renvoi est fait à la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle et forestière

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
A	559 ha	466,56 ha
N Dont Nhu NLhu Ne	9,5 ha	113,87 ha 95,11 ha 1,06 ha 1,34 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	568,5 ha	580,43 ha

Le PLU compte 580,43 ha de surface agricole, forestière ou naturelle dont 80% sont à destination agricole et 20% à destination naturelle, essentiellement dans les vallées (tout en étant largement occupées par des emprises cultivées ou en herbe).

La superficie de la zone agricole est de 92,44 ha inférieure à celle du POS s'expliquant par le reclassement en zone N (et en particulier Nhu) au PLU des zones à dominante humide qui couvrent une large emprise dans la vallée du ru du Mesnil et de la Troësne, qui figuraient en zone NC au POS au regard d'un usage des sols voué au pâturage et à la céréaliculture. La zone agricole occupe ainsi 74% de la superficie totale du territoire.

La zone naturelle au PLU révisé gagne 104,37 ha par rapport au POS qui prévoyait moins d'une dizaine d'hectares protégés pour des motifs de protection des milieux humides dans la vallée de la Troësne et de protection du boisement de la Garenne. Ces secteurs sont maintenues en zone N au PLU. La zone naturelle occupe ainsi 18% de la superficie totale du territoire communal de Fleury.

Le total d'espaces protégés à destination agricole, naturelle ou forestière est nettement supérieur aux surfaces du POS : 11,93 ha initialement voués à l'urbanisation, en zone urbaine ou à urbaniser (NA) du POS ont été rendus à la zone agricole ou à la zone naturelle et forestière dans le PLU. La zone agricole et la zone naturelle représentent au total 92,27% du territoire, soit 1,9 point de plus qu'au POS (90,38% du territoire). Les dispositions du PLU visent bien à une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels.

II - La justification du découpage en zones

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES au POS	SUPERFICIE EN HECTARES au PLU
Total des zones urbaines	31 ha	43,75 ha
Total des zones à urbaniser	25,6 ha	4,82 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	568,5 ha	580,43 ha
TOTAL	629 ha	629 ha
dont espace boisé classé	17,6 ha	18,5 ha

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (devenu l'article L113-1 à L113-7 du code en vigueur au 1er janvier 2016) représentent 18,5 ha (contre 17,6 ha au POS), soit près de 3% du territoire communal. Ils correspondent aux emprises boisées des différents boisements du territoire communal qui ont connu peu d'évolution par rapport au POS.

Par rapport au POS, la répartition des superficies de zone diffère essentiellement entre les zones urbaines et les zones à urbaniser. Ainsi, la zone UE au PLU (11 ha) correspondait au POS à une zone à urbaniser (1NAi et 2NAi), les terrains étant aujourd'hui équipés et urbanisés, leur classement en zone urbaine est plus logique. La partie du lotissement des Aunaies aujourd'hui aménagée, équipée et en partie urbanisée est inscrite en zone UB au PLU alors qu'elle était en zone NAh au POS. Il en est de même pour le lotissement du Trocadéro aujourd'hui réalisé. La zone AU du PLU englobe deux poches qui étaient en zone NC au POS (partie sur de la ferme rue de l'église, partie nord de l'opération des Aunaies). L'ancienne ferme de Neuville figurant en zone NC au POS est inscrite en zone urbaine au PLU du fait qu'il n'y a plus d'activité agricole sur ce site. En revanche, le terrain de football figurant en zone NA au POS est inscrit en zone naturelle (secteur NLhu) au PLU afin de mieux prendre en compte la sensibilité environnementale du site.

III - La mise en œuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I- Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 (le site le plus proche étant la zone spéciale de conservation «Cuesta du Bray» se situant à environ 10 km au nord des limites communales) et les perspectives de développement de la commune étant limitées (2,26 hectares de terres agricoles consommées soit 0,53% de la surface totale des terres arables), il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 11 octobre 2016.

Il convient donc de conduire l'analyse des incidences du plan sur l'environnement selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme (devenu l'article R151-4 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

1.1 Fleury dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Fleury est une commune considérée comme bourg-relais, à l'échelle de l'intercommunalité (dispositions du SCOT), dans un espace à dominante rurale soumis à de fortes pressions urbaines, la commune faisant partie de la couronne périurbaine de la région parisienne au sens Insee (plus de 40% des actifs du territoire communal travaillent dans l'aire urbaine de Paris). Le bâti resté compact et majoritairement constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne, un plateau ouvert découpé par un réseau de vallons humides, notamment la vallée du Mesnil de part et d'autre de laquelle s'est constituée la trame bâtie du village, qui descendent vers la vallée de la Troësne.

Ce secteur est caractérisé par la forte identité agricole du plateau de Thelle, qui fait que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles sur l'espace agricole présent sur l'ensemble du territoire, à la fois dans la plaine/plateau et dans les vallées peu encaissées, au profil topographique et aux caractéristiques des sols favorables à l'activité agricole (céréaliculture, maraîchage ou élevage). Au nord du territoire, le paysage de plateau est caractérisé par l'espace agricole ouvert ponctué de quelques boisements, tandis que le paysage au sud est caractérisé par la vallée de la

Troësne, également occupé par des espaces agricoles et pâtures ponctués d'éléments de végétation (haies et alignements d'arbres).

L'enjeu majeur en terme de protection environnementale dans le PLU de Fleury consiste à tenir compte des zones à dominante humide qui couvrent la vallée du Mesnil et la vallée de la Troësne. Cet enjeu est d'autant plus sensible que les tissus bâtis du bourg et du hameau de Neuville se sont développés historiquement de part et d'autre du ru. L'objectif du PLU consiste à tenir compte de la trame bâtie existante tout en veillant à éviter les incidences négatives sur les milieux à dominante humide. La vallée du ru du Mesnil est également concerné par la ZNIEFF de type I «Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle».

La frange nord du territoire communal est également concernée par une sensibilité écologique. Environ 3 200 m² à l'extrémité nord-est du territoire sont inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type I « Bois de Bachivillers » doublé d'une identification par le Conseil Départemental en tant qu'Espace Naturel Sensible. Cette sensibilité écologique est relativement éloignée de la trame urbaine et le projet de PLU protège la partie du bois qui se situe sur le territoire communal. D'autres boisements tel le bois de Monteau et bois du Breuil constituent des milieux naturels pouvant avoir un intérêt pour la faune et la flore locale au sein de l'espace agricole.

Une majeure partie du territoire, qui s'étend du nord du bourg jusqu'au sud des limites communales, est comprise dans le site inscrit du Vexin français, tandis qu'une petite partie du territoire communal, située entre le hameau de Neuville et les limites communales avec Monneville, est comprise dans le site classé des Buttes de Rosne. Ce secteur est occupé par des pâtures dans la vallée du ru du Mesnil. Dans ces secteurs, la protection du patrimoine bâti et paysager est un enjeu du PLU.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser la diversité faunistique et floristique par le maintien des grands équilibres des milieux naturels du territoire. En effet, l'ensemble des milieux sensibles situés en dehors de la trame bâtie déjà constituée sont protégés par la zone naturelle au PLU : les zones à dominante humide sont protégées par le secteur Nhu de la zone naturelle, tandis que le bois de Monteau, le bois du Breuil et le bois de Bachivillers (dans le périmètre de la ZNIEFF) sont protégés par la zone naturelle stricte.

Le secteur Nhu qui correspond au secteur à la superficie la plus importante de la zone naturelle (95,11 hectares), vise à protéger et à permettre l'entretien et la gestion des milieux à dominante humide identifiés. Dans ce secteur, seul sont autorisés les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux à dominante humide, ainsi

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

que les installations de maraîchage à raison d'une installation par unité foncière et sous condition que l'activité permette la valorisation des milieux. Les dispositions réglementaires associées à ce secteur limitent tout développement de l'urbanisation sur les milieux à forte sensibilité écologique. À noter que dans l'ensemble de la zone naturelle, y compris dans les secteurs Nhu, aucune construction, ni plantation d'arbre de haute tige, ne peut être implantée à moins de 5 mètres des berges du Mesnil et de la Troësne, ce qui assure la continuité écologique essentielle à certaines espèces le long du cours d'eau et de ses bras. Les mesures du plan sont donc positives sur la protection des milieux à dominante humide.



Vue depuis la RD3 sur l'espace enherbé située dans la zone à dominante humide à la confluence entre le ru du Mesnil et la vallée de la Troësne, protégée par le secteur Nhu au plan

Au contact de la trame bâtie du bourg, le projet communal veille à la prise en compte des sensibilités environnementales tout en tenant compte du caractère constructible des secteurs desservis par les réseaux et la voirie grâce à la zone UL et au secteur UAj qui limitent toute construction nouvelle à vocation d'habitat ou d'activités. Le secteur UL situé entre les deux zones à dominante humide identifiées de part et d'autre de la rue du Moulin permet de préserver l'emprise naturelle permettant la continuité écologique. L'implantation de nouveaux équipements y est autorisée, mais la commune garde la main sur l'urbanisation du secteur ce qui permettra de veiller à conserver les aménagements paysagers et les emprises enherbées. L'acquisition des terrains au sud de la rue du Moulin, traduit au plan par un emplacement réservé, conforte cette orientation. À noter que dans tous les cas la zone UL se situe en dehors de la zone à dominante humide.

Le secteur de jardin UAj, à l'ouest de la zone UL, se situe également en dehors des zones à dominante humide identifiées, mais participe au maintien de la continuité écologique le long du ru du Mesnil et à la préservation du milieu identifié en ZNIEFF. Dans ce secteur, n'est admis qu'un seul abri de jardin limité à 15 m² par unité foncière, un abri pour animaux limité à 50 m² et des installations légères liés au caractère de jardin de ce secteur, à condition qu'elles accompagnent une construction à usage d'habitation existante et que ces installations soient limitées à 80 m² cumulée d'emprise au sol.

Selon ces dispositions réglementaires, ce secteur conservera sa vocation de fond de jardin permettant un espace de transition entre le cours d'eau et la trame bâtie du bourg.

Le secteur NLhu, situé au nord du stade sur les terrains occupés par l'aire sportive (terrain de football) tient compte de la zone à dominante humide sur des terrains déjà aménagés. Dans ce secteur, ce sont autorisés que l'aménagement et l'entretien de l'équipement sportif existant, dans la mesure où est prise en compte le caractère inondable des terrains et la sensibilité environnementale des lieux.

S'ajoutent à ces protections l'identification des haies et bosquets situés le long du ru du Mesnil dans sa partie traversant le bourg en tant qu'élément du paysage naturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-19 du code en vigueur au 1er janvier 2016). Ces éléments de végétation participent à la continuité écologique du cours d'eau et au maintien des berges.



Vue depuis la rue du Moulin vers le nord, secteur partiellement aménagé de la vallée du ru du Mesnil situé entre deux zones à dominante humide et protégé par la zone NL, le secteur UAj et l'identification d'éléments plantés à protéger



Vue depuis la rue du Moulin vers le sud, secteur urbanisé de la vallée du ru du Mesnil situé entre deux zones à dominante humide et protégé par la zone NL et un emplacement réservé au plan

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

Au contact de la trame bâtie de Neuville, le projet communal tient compte du siège d'exploitation concerné par une zone à dominante humide à travers une zone UA qui autorise la construction de nouveaux bâtiments agricoles à condition d'être liées et nécessaires à l'activité existante au moment de l'entrée en vigueur du plan. La délimitation de la zone UA se limite cependant aux bâtiments existants sans possibilité d'extension et les constructions et installations nouvelles devront nécessairement être implantées à plus de 5 mètres des rives du Mesnil.



Vue depuis le sud du hameau de Neuville, secteur urbanisé de la vallée du ru du Mesnil et protégé à l'ouest par une zone A qui se limite aux derniers bâtiments du corps de ferme existant et à l'est par une zone naturelle

Les boisements situés au nord du territoire communal (bois de Monteau, bois du Breuil et bois de Bachivillers) et les boisements du Vivier à l'est de la trame bâtie du bourg sont classés dans la zone naturelle au plan, dans laquelle ne sont admis que les abris pour animaux, sous condition d'être limités à 50 m² d'emprise au sol, fermés sur 3 côtés maximum et à condition d'être liés à un pâturage de façon à permettre le maintien d'activités d'élevage qui peuvent être favorables aux milieux naturels, tout en maîtrisant les possibilités de construction et en limitant le risque de «cabanisation». En raison de la présence d'habitats isolés, sont également admis les extensions limitées à 20 m² à condition d'être liées à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan, ce qui n'a pas d'impact sur les milieux boisés situés à l'écart de toute construction, même isolée.

Ces milieux boisés sont également protégés par leur classement en espace boisé classé (EBC - article L130-1 devenu articles L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016) qui interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la présence des boisements.



Des boisements protégés par la zone naturelle et par des EBC au plan

Les terres de culture sont inscrites en zone agricole, à l'exception de celles situées dans les vallées du Mesnil et de la Trôesne où un classement en zone naturelle est privilégié au regard du caractère humide des sols.

Dans la zone agricole, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité). Lors de la réunion avec les exploitants agricoles, a été évoqué un projet de nouveau bâtiment agricole qui serait situé en dehors de la trame urbaine du village. Il a été conseillé de privilégier son implantation à l'ouest de la zone d'activités de Neuville et à proximité du bâtiment d'élevage déjà implanté, ce site restant à l'écart des secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques et paysagères.

De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert, gris, beige ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou à un bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et contenues dans l'enveloppe du périmètre déjà urbanisé du village. Les conditions de constructibilité du secteur à enjeu 1AU au sud de l'église sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) insistant sur l'insertion paysagère et architecturale des constructions. Soumise à une opération d'ensemble, il est notamment demandé une frange végétale suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti. La constructibilité du secteur à enjeu 1AU des Aunaies est en cours et repose sur le schéma d'aménagement du permis d'aménager accordé.

Un phasage du développement urbain est prévu à travers le secteur compris entre la RD3 et la Grande Rue et le secteur au nord des Aunaies dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du plan et la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation. Une réflexion sur l'intégration paysagère et architecturale de ces secteurs devra donc être envisagée au moment de la modification.

Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits de la trame bâtie du bourg et du hameau, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert sur les terrains construits. Ces principes contribuent à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant.

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées aux noyaux urbains du village existants sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le tissu bâti du bourg de Fleury et du hameau de Neuville s'est implanté de part et d'autre de la vallée du Mesnil où existe un risque de remontée de nappe phréatique sur les terrains proches du cours d'eau. La frange Est du centre-ancien est notamment concernée par cet aléa de remontée de nappes (nappe subaffleurante).

Le nord du territoire communal est concerné par des aléas de ruissellements et de coulées de boues liés à la présence d'un talweg qui recueille les eaux pluviales provenant du bois de Bachivillers et les achemine vers la vallée de la Troësne à l'ouest, sans impact sur le tissu bâti du bourg. Sur toute la partie ouest du territoire communal depuis la RD3, l'ensemble des eaux de ruissellement s'écoulent vers l'ouest, vers la vallée de la Troësne, sans impact sur le bourg ou sur le hameau. On note également un axe de ruissellement proche de la ferme du Vivier au nord du bourg, mais ce dernier s'écoule directement dans le ru du Mesnil sans risque pour le tissu aggloméré.

Seul les eaux de ruissellements en provenance de la frange est du village peuvent causer des débordements en cas de fortes précipitations. Les eaux de ruissellement bloquent au niveau de la RD105 à proximité du moulin avant de s'évacuer par le ru du Mesnil vers l'aval, ce qui tend à inonder la route et les terrains adjacents. Il s'agit de la principale zone présentant un aléa de risque par rapport aux phénomènes de coulées de boue, mais qui reste limité. L'étude Hydratec, réalisée en 1999 à l'échelle du Vexin-Sablons, définit clairement les axes de ruissellement et les volumes d'eau pouvant s'évacuer vers la vallée du Mesnil et de la Troësne (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU). L'étude met en avant des désordres pouvant être constatés sur le bras de décharge du Mesnil (bras du cours d'eau qui passe au droit du moulin) qui ne remplit pas entièrement son rôle de délestage vis-à-vis du bras usinier, du fait d'une capacité hydraulique insuffisante.

D'autre part, l'étude hydratec met en avant des ruissellements importants sur le secteur de la Garenne situé dans la vallée du Mesnil, en amont du village et des lotissements récents à l'est. L'étude propose différents aménagements concourant à la maîtrise de ces phénomènes de ruissellement vers l'aval. Est ainsi préconisé l'ouverture d'un nouveau bras de décharge à aménager sur 700m dans la vallée du Mesnil (l'ancien bras de décharge au niveau du moulin pouvant être abandonné) ainsi qu'une banquette de 400m à aménager le long du chemin de la Garenne pour éviter le ruissellement concentré sur le chemin.

À ce jour, en lien avec la réalisation du lotissement des Aunaies, un fossé planté

d'arbres a été aménagé le long du chemin de la Garenne et la commune assure un entretien régulier des aménagements. Il n'a pas été réalisé de nouveau bras de décharge en raison du coût impliqué, mais des aménagements ont été réalisés en amont, le long du chemin neuf, pour renvoyer les eaux de ruissellement vers le stade et le ru du Mesnil et assurent une bonne gestion des ruissellements sur le bourg. L'aléa est donc maîtrisé.

À noter que le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 définit des orientations en matière de gestion des risques liés aux ruissellements et aux remontées de nappes avec lesquelles le PLU de Fleury est compatible.

La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque faible à moyen d'aléa retrait-gonflement des argiles. Il n'y a pas de cavités souterraines identifiées sur le territoire.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs générant des talwegs et des coulées de boues potentielles et ceux concernés par le risque de remontée de nappe ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements qui risqueraient d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains soumis à l'aléa de remontée de nappe sont donc inscrits en zone agricole ou en zone naturelle et les dispositions réglementaires préservent de l'urbanisation les terrains encore non urbanisés qui sont directement concernés par un talweg. Dans les zones urbaines et à urbaniser, les constructions sur sous-sol (sauf vide sanitaire) sont interdites afin d'éviter tout risque sur ces constructions lors des périodes où sont observées des remontées de nappe.

Les boisements présents au nord du territoire jouent un rôle important dans la gestion des ruissellements. En effet, ces masses boisées participent au ralentissement ou à la retenue des eaux de ruissellement et sont à ce titre protégées par un classement en espace boisé classé selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.113-1 à L.113-7 depuis le 1er janvier 2016). Le maintien du couvert forestier du bois de la Garenne, situé en amont du village dans la vallée du ru du Mesnil, est particulièrement important dans la gestion des ruissellements (un axe de ruissellement à gérer chemin de la Garenne avait été identifié par l'étude hydratec). Ce bois a donc également été classé dans le document graphique.

Dans la zone urbanisée, est prévu le maintien de vastes secteurs à préserver en jardins (secteur UAj) dans le cœur d'îlot entre la RD3 et la Grande Rue, et entre la trame bâtie et la vallée du Mesnil. Ces secteurs voués à rester végétalisés et peu imperméabilisés grâce aux dispositions réglementaires limitant les possibilités d'urbanisation nouvelles permettent de limiter ici toute forme possible d'imperméabilisation des sols qui pourrait accentuer les phénomènes de ruissellement dans cette village, tandis que les plantations existantes peuvent participer à la régulation des eaux pluviales.

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

Dans le secteur urbanisé, les eaux pluviales sont infiltrées sur les terrains, dont l'emprise maintenue en pleine terre est importante dans le tissu rural du village, à travers les jardins d'agrément ou jardins potager. De façon à conserver des emprises permettant l'infiltration des eaux pluviales, le projet prévoit le maintien d'au moins 35% de l'emprise totale des terrains (et au moins 25 % des terrains de moins de 600 m2) faisant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre qui vise à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les dispositions du PLU identifient également les haies et éléments de végétation, en particulier dans la vallée du ru du Mesnil au contact de la trame bâtie, secteur particulièrement concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe ou ruissellement. Dans le secteur au nord de la rue du moulin, les franges végétales des terrains bâtis sont identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger et à valoriser au titre de l'article L.123-1-5 (devenu l'article L.150-19 du code en vigueur au 1er janvier 2016). En effet, ces formations végétales participent au ralentissement ou à la retenue des eaux de ruissellement provenant des jardins et se dirigeant vers le cours d'eau, pouvant occasionnellement être la cause de débordements en aval au niveau de la voirie du moulin.

De ce fait, le terrain situé dans la vallée au sud de la rue du Moulin a été réservé au titre de l'article L.123-1-5 (devenu l'article L.151-41 du code en vigueur au 1er janvier 2016) de façon à limiter le risque d'inondation sur ce terrain et à valoriser l'emprise par un espace public de plein air, compatible avec la présence d'une zone à dominante humide.

Enfin, sur l'ensemble des secteurs urbanisés du bourg et de Neuville, l'aléa de remontée de nappe est également pris en compte à travers des dispositions réglementaires limitant les constructions ou installations en sous-sol.

L'aléa a priori nul à faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en oeuvre de dispositions spécifiques au PLU. De manière plus générale, le projet communal de Fleury vise à limiter tout développement urbain à proximité de la vallée du Mesnil ou dans les talwegs, et dans les secteurs présentant des aléas liés aux risques naturels.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Fleury présente une variété paysagère limitée tant le paysage ouvert sur la plaine agricole domine l'ensemble du territoire communal. Le nord du territoire est néanmoins ponctué de quelques boisements épars tandis que le sud du territoire est marqué par la présence d'une zone humide, d'espaces enherbés et d'éléments plantés (haies et alignements d'arbres) dans la vallée de la Trôesne.

Il est urbanisé sur 7% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois et milieux à dominante humide dans les vallées du Mesnil et de la Trôesne représentent environ 95 hectares dans le territoire communal (soit 15% du territoire communal).

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village (secteur 1AU au sud de l'église, secteur 2AU sur un espace resté libre de construction mais enclavé entre la RD3 déjà bâtie côté village et le tissu bâti du bourg) et tient compte de l'opération engagée aux Aunaies.

Les dispositions du PLU permettent donc de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels. Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont maintenues et respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages ayant un intérêt écologique certain, tel les abords du ru du Mesnil et les abords de la vallée de la Trôesne au sud figurent en totalité dans le secteur Nhu de la zone naturelle au plan, confirmant ainsi l'intérêt écologique de ces milieux identifiés en zone à dominante humide et en partie en ZNIEFF. En effet, les possibilités de construire dans le secteur Nhu sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés à l'activité de maraîchage qui jouent un rôle dans l'entretien de ces milieux.

Les massifs boisés au nord de la commune ayant un rôle significatif dans le grand paysage figurent en zone N au plan, confirmant ainsi l'intérêt écologique et paysager des milieux forestiers, dont une petite partie à l'extrémité nord-ouest du territoire est également identifiée en ZNIEFF. Les possibilités de construire dans la zone naturelle sont également inexistantes en dehors des besoins liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels. Ces bois figurent en totalité en Espace Boisé Classé (EBC) confirmant ainsi l'intérêt du maintien de ces boisements dans le paysage en garantissant la pérennité de l'occupation du sol et en limitant tout défrichement.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A représente 466 hectares, soit les trois quart du territoire.

Le territoire communal est concerné par des vues de qualité sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti du village qui nécessitent d'être préservés et valorisés. À ce titre les dispositions du PLU veillent à la prise en compte des structures végétales d'intérêt paysager et des fonds de jardin situés en frange du secteur aggloméré, et assure un traitement paysager adapté aux limites entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert.

Ces éléments de végétation sont identifiés dans le PADD. Plusieurs traductions réglementaires permettent leur maintien. Les éléments de végétation ayant un fort intérêt paysager sont inscrits en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-19 du code en vigueur au 1er janvier 2016) pour le bouquet d'arbres situé au sud du bâtiment agricole dans le secteur à enjeu de renouvellement urbain (secteur 1AU au sud de l'église), pour l'allée plantée menant à la ferme du Vivier et l'allée menant à celle de Neuville. Le PLU protège également les nombreux murs en pierres qui participent à la qualité architecturale du village et à l'intégration des bâtiments dans le grand paysage au travers de ce même article, en particulier identifiés le long de la rue du Moulin dans le secteur ancien du village et le long de la Grande Rue. Les jardins d'agrément ayant un rôle important de transition paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole et naturel sont maintenus en secteur UAj d'urbanisation limitée aux équipements liés au jardinage et installations de loisirs.

Au sein du secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal, l'article 13 des zones urbaines délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 35% de la surface totale des terrains dont la destination principale est l'habitat (jusqu'à 25% pour les terrains de moins de 600 m2) seront aménagés en espace vert de pleine terre (engazonnement, jardins potager ou d'agrément, pelouse, arbres, etc.), permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Une attention particulière est portée au secteur à enjeu de mutation urbaine au sud du village, sur le site du corps de ferme pouvant entrer en mutation, ce qui autoriserait l'accueil de nouvelles constructions et de nouveaux logements par transformation des bâtiments existants, qui participeraient à conforter la centralité du bourg. Ce secteur étant situé au contact de la zone agricole et de la vallée du Mesnil, les Orientations d'Aménagement et de Programmation préconisent que la frange sud, visible dans le paysage ouvert, notamment depuis l'entrée dans le bourg par la RD3, face l'objet d'un

traitement paysager. Il est demandé à l'aménageur de constituer une frange végétale suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti, doublé d'un cheminement le long de la limite du secteur.



Schéma d'aménagement du site agricole potentiellement mutable au sud de l'église



Frange végétale dense à créer, permettant l'insertion des bâtiments existants et futurs dans le paysage

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par le ru du Pouilly sur la commune de Fresnes l'Eguillon, au lieu-dit Les Cornets et dont le captage de la ressource est protégé par des périmètres de protection. A noter que la commune est éloignée de ces périmètres de protection rapproché et éloigné du captage. Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS), la ressource en eau prélevée présente à ce jour une bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

L'assainissement repose actuellement sur des dispositifs autonome sur la majeure partie des secteurs agglomérés, à l'exception du lotissement des Aunaies qui dispose de sa propre micro-station. Est prévu prochainement le développement du réseau d'assainissement collectif sur le bourg. L'implantation de la future station d'épuration est prévue au nord de la zone d'activités et permettra le traitement des eaux usées de de Fleury et des communes alentours. Elle sera dimensionnée de façon à tenir compte des projets de développement démographique des communes raccordées. A noter que cette future station est prévue en dehors de la zone à dominante humide de façon à limiter l'impact du traitement des eaux usées sur les milieux naturels.

Le territoire communal et les secteurs agglomérés du bourg et de Neuville sont traversés par le ru du Mesnil qui collecte une partie des eaux pluviales en provenance du tissu bâti et de la partie est du bourg par des talwegs depuis l'espace agricole. Le maintien d'une eau de ruissellement propre avant rejet dans le milieu naturel est un enjeu pour limiter les incidences environnementales.

- Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et une gestion adaptée des eaux usées, en particulier grâce au choix du groupement communal engageant les études et dépenses nécessaires à la mise en

place du réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration sera située sur la commune de Fleury et sa dimension sera adaptée au développement projeté des futures communes raccordées. Ce futur réseau permettra d'améliorer la gestion des eaux usées et de maintenir la qualité de l'eau dans les milieux naturels de la vallée du Mesnil et de la Troësne.

Les dispositions réglementaires, fixées à l'article 4 du règlement des différentes zones, imposent aux constructions d'être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartenant au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Les dispositions réglementaires du PLU anticipent la mise en place du réseau collectif, selon l'article 4 du règlement des différentes zones, en demandant à ce que les eaux usées soient traitées par le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, pour l'ensemble du secteur aggloméré, en zone UA, UB, UE et UL, et pour les futurs secteurs à enjeu d'aménagement, en zone 1AU. En attendant la mise en place du réseau collectif d'assainissement en zone urbaine, ainsi que dans les zones agricole et naturelle, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif, le traitement des eaux usées se fera sur la parcelle avec des dispositifs de traitement agréés. L'eau devra être épurées avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement.

Le PLU indique dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et prévoit les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval. A ce titre, des aménagements ont déjà été réalisés en amont du bourg dans la vallée du Mesnil pour réguler l'écoulement des eaux pluviales vers les secteurs bâtis et éviter les débordements au niveau de la rue du Moulin. La commune veillera au bon entretien de la banquette herbeuse et plantée aménagée le long du chemin de la Garenne (qui favorise un ruissellement diffus des eaux de pluies plutôt qu'un ruissellement concentré qui dévale par le chemin de la Garenne) ainsi que le bon entretien des aménagements réalisés chemin neuf pour renvoyer les eaux de ruissellement vers la vallée du Mesnil, notamment le stade.

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

Par le choix des secteurs à enjeu de développement, le projet communal n'accentue pas le risque de pollution des eaux de ruissellement. Le PLU de Fleury maintient à ce titre les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe en zones naturelles ou en zones vouées à accueillir des espaces publics à dominante végétale : la vallée est protégée de toute urbanisation nouvelle par le secteur Nhu et NLhu, et, au niveau du secteur aggloméré, les terrains qui présentent un caractère constructible (terrains directement desservis par les réseaux le long de la rue du moulin) ont été protégés par la zone UL, doublé d'un emplacement réservé sur le terrain au sud, assurant le libre écoulement de l'eau sur ce secteur.

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés et le milieu naturel, sauf impossibilité technique avérée qui résulterait notamment de la nature des sols. Il est également prévu à l'article 13 du règlement de maintenir non imperméabilisées au moins 25% à 35% des emprises des terrains destinés à l'habitat.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal compte le site d'activités économiques de Neuville, pouvant être source de nuisances. Ce site est éloigné des secteurs agglomérés de Fleury et se situe le long de la RD3, entre le bourg et le hameau.

Par ailleurs, les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

Le territoire communal compte actuellement une activité agricole pratiquant l'élevage située à l'écart des secteurs habités, ainsi que la ferme du Trocadéro qui hébergent des chevaux. Le projet communal en tient compte en évitant toute nouvelle

forme d'urbanisation à proximité afin de limiter les gênes réciproques entre les besoins de fonctionnement de cette activité et le voisinage habité.

En revanche, le territoire n'est pas concerné par des nuisances particulières liées aux infrastructures de transport.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Afin de limiter les nuisances dues aux activités sans contraindre leur développement, le projet communal prévoit de conforter le site économique de Neuville. Ce site restant en dehors de la trame urbaine habitée pourra accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et installations classées (en cohérence avec les activités déjà développées sur le site) à condition que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Dans la zone UE, les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont limitées et les constructions à usage d'activité agricole sont interdites de façon à éviter une occupation du sol incompatible avec la vocation économique de la zone.

Outre les sites d'activités économiques existants, les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone à urbaniser. Pour les activités autorisées en zone urbaine ou en zone à urbaniser, la réglementation d'urbanisme définie demande également à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Le hangar voué à l'élevage, auparavant situé dans le corps de ferme au sud de l'église, a été relocalisé à l'ouest de la zone d'activités de Neuville, donc à l'écart du tissu bâti résidentiel du bourg et du hameau. Les orientations du projet communal ont exclu toute forme de développement urbain possible, même à vocation d'activités, sur la partie à l'ouest de la RD3, privilégiant ainsi le maintien de la vocation agricole de ce secteur. Dès lors, le développement sur place de l'activité agricole reste possible.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Les déchets ménagers collectés sont éliminés au centre d'enfouissement de Lierville – Liancourt-Saint-Pierre. La collecte des ordures ménagères et des déchets triés à l'initiative des habitants se fait au porte à porte. La collecte des ordures résiduelles est organisée une fois par semaine

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

le vendredi. Ce même jour le bac jaune (plastique, métal) est collecté tous les 15 jours en alternance avec le bac bleu (carton, papier). La collecte du verre est organisée une fois par mois et celle des encombrants deux fois par an.

La prise de conscience des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme de profiter de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à enjeux d'aménagement pour optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village et organiser des bouclages facilitant les déplacements, notamment sur le secteur au sud de l'église. Cette orientation pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets, en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'article 3 du règlement imposent à ce que les nouveaux accès présentent des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de l'enlèvement des déchets ménagers. La dimension des voies et les raquettes de retournement dans l'éventualité d'impasses seront donc dimensionnés pour permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions en zone UA, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage de type pompe à chaleur et dispositifs de climatisation (s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois,

etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Fleury conduisent à cet objectif, tout en tenant compte du projet de réalisation de la liaison Méru/Chaumont-en-Vexin/Gisors qui pourrait passer entre le bourg et la zone d'activités de Neuville.

Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs à enjeux d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de son organisation urbaine constituée d'un bourg-ancien, d'extensions récentes à l'est, d'un pôle d'emploi et d'un hameau plus au sud.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les orientations du projet communal visent à profiter de la réalisation de la liaison Méru/Chaumont-en-Vexin/Gisors pour proposer au Conseil Départemental d'aménager le croisement prévu entre ce futur axe et la RD3 et profiter de ce carrefour important du territoire pour prévoir une centralité liée aux déplacements et à l'intermodalité.

Le développement du secteur à enjeu au sud de l'église permettra de mailler la trame viaire entre la ruelle Brunette et le chemin de la Messe et d'améliorer les circulations dans le centre-ancien de Fleury ; tandis que le développement de la dernière tranche des Aunaies permettra un éventuel bouclage à long terme entre la rue des Aunaies et le chemin neuf, raccordant ainsi les secteurs d'habitat récents au bourg ancien.

Le projet d'aménagement de Fleury vise également à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée depuis le bourg vers le site d'activités et le hameau de Neuville par la mise en valeur du chemin de la Messe. Ce cheminement permettra ainsi de faciliter l'accès aux équipements du bourg (mairie/école/église/stade et salle communale) pour les habitants du hameau et incitera aux déplacements piétons entre les secteurs résidentiels et le site d'activités.

Une attention particulière est portée au maintien et à la valorisation des chemins conduisant vers les villages voisins, vers Fresne-l'Eguillon à l'est et vers Fay-les-Etangs et Tourly au sud, dans une logique de circuit de promenade à travers le territoire, en lien aussi avec la réorganisation scolaire engagée sur ces communes.

I- Évaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence des sites à fortes sensibilités écologiques dues à une zone à dominante humide dans les vallées et aux boisements au nord du territoire communal, mais le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte de ces milieux sensibles et des enjeux environnementaux.

L'évaluation des incidences du projet communal sur l'environnement indique des incidences souvent positives sur la prise en compte des milieux, et des risques ou des incidences qui restent limitées et maîtrisées au regard des mesures prévues par le PLU.

CHAPITRE 5



LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I - La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2013, Total logements = 205 Résidences principales = 197 Résidences secondaires = 2 Logements vacants = 6			
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En 2013, Maisons = 198 Appartements = 7 Logements locatifs = 31			
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En 2013, population totale = 525 habitants			

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- Autorisations de construire délivrées	En 2016, zone U = 43,75 ha			
- Évolution de la surface agricole utilisée	- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)	En 2014, SAU = 532 ha			

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole	En 2013, 145 emplois dans la zone			
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- Recensement INSEE	En 2013, 273 Actifs 235 Actifs ayant un emploi 38 chômeurs			
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage	En 2013, indicateur de concentration d'emploi = 61,1			

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	En 2016 : • 1 ligne de bus régulière Ligne 17 : Bléquencourt - Valdampierre - Beauvais • 2 lignes de cars scolaires			
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2016, aucun, raccordement prévu en 2018			

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	• 18,5 ha d'espaces boisés classés			
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL (Zones à dominante humide - ZNIEFF - ENS), application Carmen de la DREAL Picardie	• Totalité des zones à dominante humide inscrit en zone naturelle (Nhu) • Totalité du périmètre de ZNIEFF situé hors des terrains présentant un caractère constructible (desservis par les réseaux) inscrit en zone naturelle (N ou Nhu)			
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales)	• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains (hors ceux présentant un caractère constructible)			
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée	- Données de la structure en charge du suivi du futur SAGE, données de l'ARS	• Teneur moyenne (eau potable) en 2014 (captage ru de Pouilly) : nitrate : 39,3 mg/l atrazine et déséthyl-atrazine : conforme			
- Évolution de la mise au normes des dispositifs d'assainissement et de leur entretien	- Données du syndicat (SPANC ou de la commune) et du gestionnaire du réseau	• Tous les dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés sont aux normes • Mise en place de l'assainissement collectif prévu dès 2017-2018			
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2015			

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
FLEURY
- Oise -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Février 2021

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 5 Février 2021***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fleury a été approuvé le 23 octobre 2017.

La commune de Fleury est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé du Vexin-Thelle. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U. portant sur le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1AU et de la ferme au sud de l'église (zone UA), sur l'ajout d'un emplacement réservé en entrée de village est par la RD105 et sur des ajustements réglementaires en zones urbaines (UA et UB) et en zone à urbaniser (1AU) portant sur les constructions annexes, le stationnement, les clôtures et le raccordement aux réseaux publics.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Fleury approuvé le 23 octobre 2017. Une enquête publique s'est tenue du 5 décembre 2020 au 5 janvier 2021 inclus, avec un avis favorable du commissaire-enquêteur à la modification n°1 du PLU de Fleury, sans avoir à apporter d'ajustements au contenu de cette modification présentée à l'enquête publique.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Six types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustements aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur 1AU et le site de la ferme situé au sud de l'église (zone UA). Ajustements réglementaires à la zone UA en conséquence. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Les Aunaies » venant compenser la réduction du nombre de logements initialement envisagés sur le site au sud de l'église.
- 2 - Ajout d'un emplacement réservé n°4 en entrée est du village, en lien avec l'aménagement de la RD105, sur la parcelle cadastrée section X n°8 au lieu-dit « Les Glaises ».
- 3 - Ajustements réglementaires en zones UA et UB concernant les annexes à une construction principale (article 2 des zones UA et UB, article 8 de la zone UB, article 11 de la zone UA).
- 4 - Ajustement réglementaire à l'article 4 des zones UA et UB, et de la zone AU, relatifs aux conditions d'assainissement des constructions.
- 5 - Ajustement réglementaire à l'article 12 des zones UA et UB, et de la zone 1AU portant sur les conditions de réalisation des places de stationnement.
- 6 - Ajustement réglementaire à l'article 15 des zones UA et UB, concernant l'installation en toiture de capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques).

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. Lors de l'élaboration du PLU, l'autorité environnementale saisie dans le cadre de la démarche au cas par cas sur le projet de PLU révisé avait décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du PLU, considérant donc que son contenu n'était pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement.

La procédure de modification du PLU ne nécessite pas une saisine systématique de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme. En effet, il n'est effectué aucun changement de zonage qui serait susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, de même que les ajustements réglementaires envisagés ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au regard de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent.

Il a donc été décidé de ne pas effectuer cette démarche, considérant que les ajustements apportés au dossier PLU dans le cadre de cette procédure n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

1 – AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU SECTEUR 1AU (au sud de l'église), AJUSTEMENT DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA ET OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AU LIEU-DIT « Les Aunaies »

Le dossier PLU approuvé en octobre 2017 contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, plus particulièrement la zone à urbaniser (secteur 1AU) situé au sud de l'église englobant une possible mutation de l'emprise occupée par l'exploitation agricole.

Le second secteur soumis à des OAP correspond à l'opération en cours d'urbanisation au lieu-dit « Les Aunaies », suivant les dispositions du permis d'aménager accordé.

Afin de répondre aux objectifs chiffrés avancés au PADD, à savoir la réalisation possible de 86 logements entre 2016 et 2030 sur la commune, il est délimité deux zones à urbaniser à plus long terme inscrite en zone 2AU : la première se trouve au nord de l'opération en cours des Aunaies sur 0,6 ha environ, la seconde correspond à des terrains situés en frange ouest du village sur 0,8 ha.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il s'avère que le déplacement de l'activité agricole de l'exploitation située au sud de l'église qui aurait permis la reconversion de ce site vers du logement n'est plus d'actualité, au moins sur les parties déjà bâties de la propriété. Sur la première période d'application du PLU (entre 2017 et 2023), les orientations du projet communal prévoyaient ici au moins 15 à 20 logements au total, venant s'ajouter aux 32 logements du lotissement des Aunaies en cours d'urbanisation et aux 17 logements estimés au sein des zones urbaines déjà constituées. La vingtaine de logements supplémentaires pour atteindre l'objectif de 86 logements d'ici 2030 serait réalisée sur les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans la seconde période d'application du PLU (entre 2023 et 2030).

Cette nouvelle donne quant au site occupé par l'exploitation agricole au sud de l'église, implique de revoir les conditions de l'urbanisation sur le village, notamment dans les zones AU, afin de pouvoir prétendre approcher les objectifs chiffrés globaux avancés au PADD d'ici 2030. Il est utile de rappeler que la commune de Fleury est identifiée au SCOT du Vexin-Thelle, en tant que bourg relais à l'échelle intercommunale, qu'à ce titre, elle se doit de porter un effort vers l'accueil de nouveaux habitants pour aider au maintien et au développement des équipements, services, commerces et activités situés sur la commune.

Les derniers chiffres INSEE exploitables (2017) indiquent que la commune compte 553 habitants pour 211 résidences principales, avec un taux de variation annuel moyen 2012 – 2017 de 1,4%. La commune s'inscrit donc dans une dynamique de croissance allant dans le sens des orientations affichées au PLU, mais à un rythme inférieur à celui envisagé (taux de variation annuel moyen de 1,57% entre 2015 et 2030). Avec 211 résidences principales recensées en 2017, il resterait 80 logements à réaliser jusqu'en 2030 pour atteindre le nombre estimé (291) par le scénario de croissance retenu au PADD. La part des résidences secondaires (2) et des logements vacants (5) en 2017, est insignifiante pour agir de manière notable sur la production de logements jusqu'en 2030 (d'ailleurs cette part n'évolue plus depuis 2007).

L'abandon du projet de reconversion du corps de ferme situé au sud de l'église, au moins sur les terrains déjà urbanisés, réduit d'au moins un dizaine de logements, le nombre prévu dans les OAP qui viennent traduire les objectifs chiffrés du PADD.

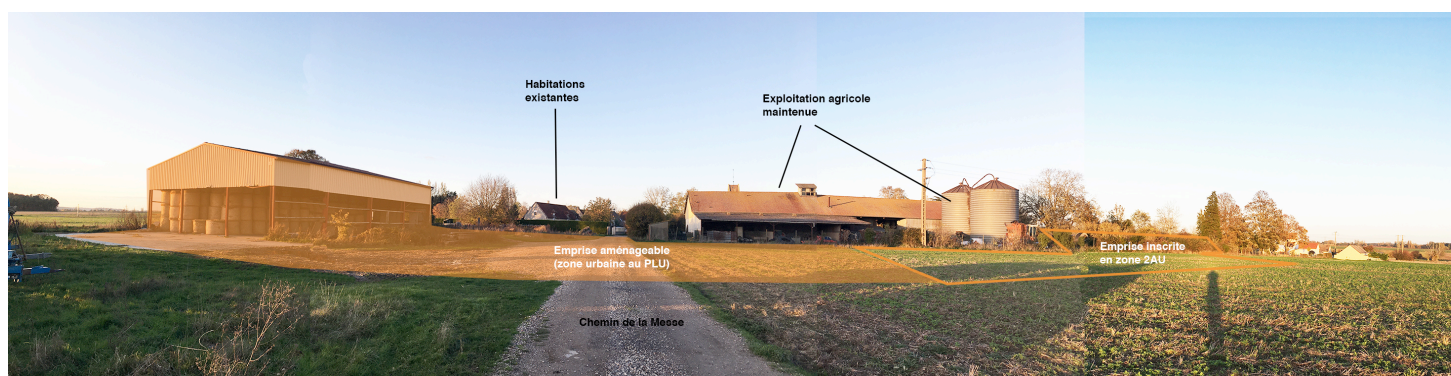
Il est donc proposé d'apporter quelques ajustements au dossier PLU en modifiant le contenu des OAP sur le secteur 1AU au sud de l'église en recentrant le périmètre sur les emprises en mesure d'accueillir rapidement quelques logements, à savoir celles qui sont directement desservies par une voie publique suffisamment équipées en réseaux publics,

notamment depuis la mise en place de l'assainissement collectif au cours de l'année 2019. Le découpage en zones sur ce secteur est également ajusté.



Vue sur le village et les emprises, objet des ajustements proposés.

Ainsi, les terrains non bâtis (présence uniquement d'un bâtiment agricole léger que l'exploitant n'envisage pas de conserver) situés de part et d'autre de la rue de la Messe sont à inscrire en zone UA, il en est de même de la parcelle n°312 donnant sur la ruelle Brunette. Ces emprises donnent un potentiel de 6 à 8 nouveaux logements. L'aménagement de la partie centrale entre ces deux emprises est plus difficile à envisager dans l'immédiat, il est donc proposé de l'inscrire en zone à urbaniser à plus long terme (2AU).



Vue sur les terrains inscrits en zone urbaine de part et d'autre du chemin de la Messe aujourd'hui équipé par les réseaux publics.

En conséquence de cet ajustement sur ce secteur au sud de l'église, la partie du corps de ferme vouée à conserver cet usage au moins jusqu'en 2030, est à reclasser en zone urbaine en mettant en avant l'usage agricole sur ce site (secteur UAf).

Afin d'assurer une desserte optimale des constructions possibles autorisées au sud de la rue de la Messe, il est utile d'élargir l'emprise de cette rue dans sa partie longeant le corps de ferme en activité. Ce principe déjà proposé dans les OAP initiales est maintenu.

Il s'agit aussi d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, située au lieu-dit « Les Aunaies », directement contiguë à l'opération de lotissement en cours d'achèvement sur les terrains inscrits en zone 1AU et UB aujourd'hui entièrement desservis par la voirie et les réseaux. Cette ouverture à l'urbanisation sur 0,6 ha environ doit permettre de compenser la dizaine de logements perdue dans le cadre du projet initial de reconversion du corps de ferme au sud de l'église. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est d'autant plus justifiée qu'elle est désormais directement desservie par la voirie aménagée en lien avec la seconde tranche du lotissement des Aunaies en cours d'urbanisation, et par les réseaux notamment d'assainissement collectif, apportés courant 2019. Ce n'est pas le cas de la seconde zone 2AU située en frange ouest du village.



Vue sur les terrains passant de zone 2AU à 1AU au nord du quartier des Aunaies.



Depuis la zone 2AU actuelle, vue sur l'opération en cours d'aménagement sur le quartier des Aunaies.

La délimitation d'un secteur UAf au plan de découpage en zones (pièce 4c du dossier PLU) conduit à compléter le règlement de la zone UA. Ainsi, l'article 2 de la zone UA est ajusté en ajoutant l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur UAf, à savoir la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et à sa diversification, afin de lui permettre de répondre correctement à ses besoins de fonctionnement. Les parties de l'exploitation agricole vouées à conserver cette destination dans les années à venir ne sont plus concernées par les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le contenu des OAP (pièce n°3 du dossier PLU) est modifié en ce qui concerne le secteur du chemin de la messe au sud de l'église (voir ci-après les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification n°1 et après modification n°1).

Le périmètre soumis aux OAP est réduit, en excluant les parties de l'exploitation agricole vouées à conserver cette destination.

Par ailleurs, il est ajouté un nouveau secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondant à la partie du secteur des Aunaies passant d'un zonage 2AU à un zonage 1AU. Il est rappelé que cette nouvelle emprise de la zone 1AU n'est pas concernée par le permis d'aménager déjà accordé sur le lotissement des Aunaies en cours d'urbanisation dont une partie est également inscrite en zone 1AU. Les nouvelles OAP proposées (voir ci-après les Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification n°1 et après modification n°1) se limitent donc aux terrains situés au nord du chemin rural dit du Chemin neuf.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4c du dossier PLU)

Le découpage en zones au sud de l'église est ajusté avec la création d'un secteur UAf englobant les terrains occupés par une exploitation agricole en activité (bâtiments de l'exploitation et logement de l'exploitant) correspondant aux parcelles cadastrées section C n°134, n°316 et n°315 (en grande partie) figurant avant modification n°1 du PLU en zone UA et

soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en lien avec la reconversion possible du corps de ferme. Le secteur UAf n'est plus concerné par des OAP.

Les parcelles cadastrées section C n°153, n°154, une partie de la parcelle cadastrée section C n°315 et une partie de la parcelle cadastrée section W n°7 sont inscrites en zone 2AU au lieu de zone 1AU, du fait qu'il n'est plus possible d'envisager leur aménagement à court terme, ces terrains ne sont pas directement desservis par une voie publique équipée par les réseaux publics.

En revanche, la partie de la parcelle cadastrée section C n°315, la partie de la parcelle cadastrée section W n°7 et la partie de la parcelle cadastrée section W n°187 qui sont directement desservies par la rue de la Messe aujourd'hui équipée par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité) sont inscrites en zone UA puisqu'elles présentent désormais un caractère constructible avec cependant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent les conditions de leur urbanisation. Il en est de même de la parcelle cadastrée section C n°312 donnant sur la ruelle Brunette qui peut être urbanisée puisque desservie une voie publique équipée en réseau, tout en conservant un principe d'accès à prévoir vers les parcelles inscrites en zone 2AU.

Au nord du lotissement des Aunaies en cours d'urbanisation, les parties des parcelles cadastrées section B n°136 et n°140, initialement inscrites en zone 2AU au PLU, passent en zone 1AU considérant qu'elles peuvent aujourd'hui être ouvertes à l'urbanisation en étant desservies par la rue des Aunaies et la rue de la Garenne récemment aménagées et équipées par les réseaux publics.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT (pièce 4a du dossier PLU)

- La rédaction de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UA, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique et en barré ci-après) :

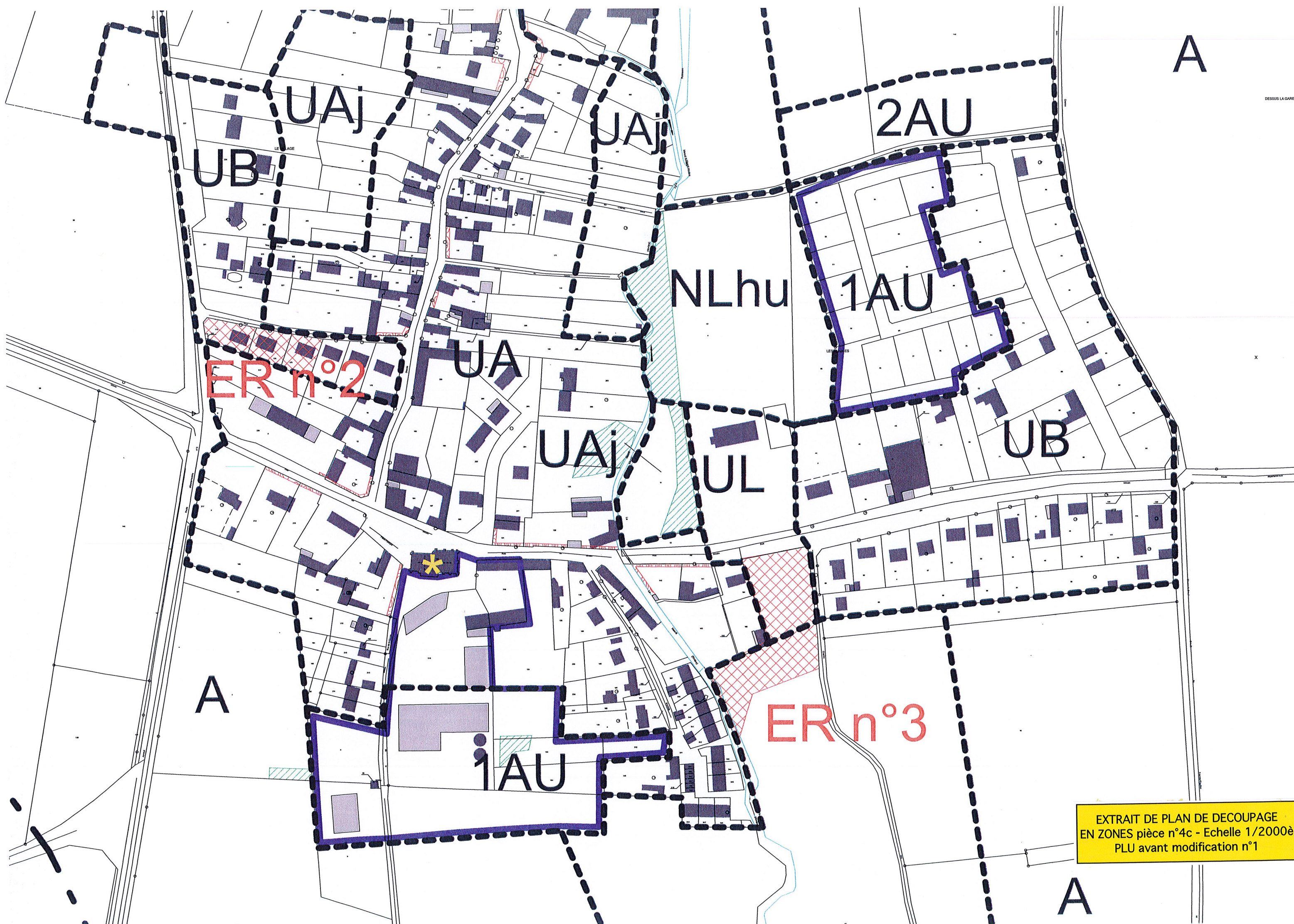
En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UAj :

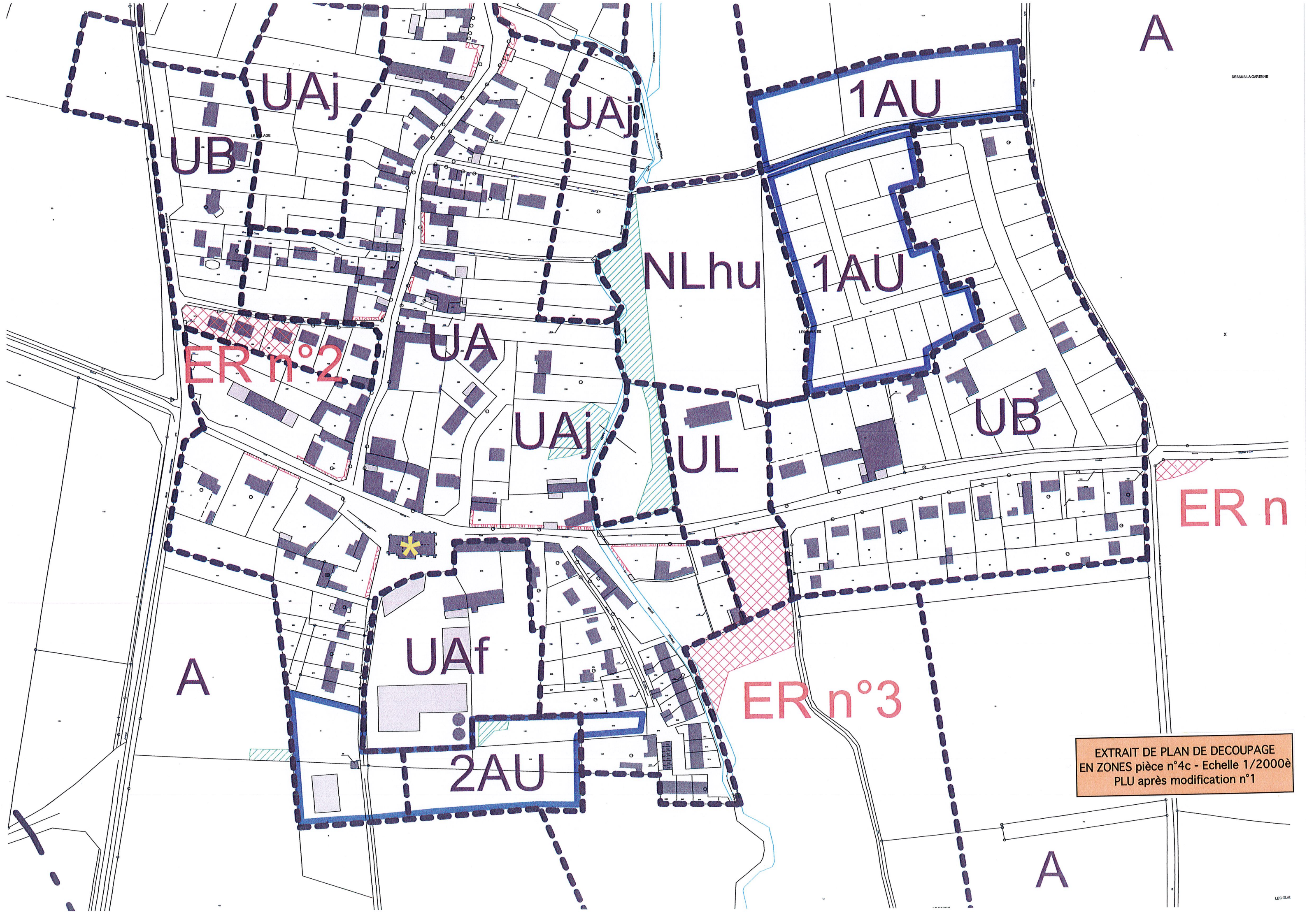
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m² et un abri pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 50 m².
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol. En outre, dans une bande de 20 m comptés depuis les berges du cours d'eau, seulement les piscines hors sol sont autorisées.

Dans le secteur UAa :

- Les constructions nouvelles ou installations nouvelles dans la limite où leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m², ainsi que l'aménagement et la réfection des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où il n'y a pas de changement de destination par rapport à celle constatée au moment de l'entrée en vigueur du PLU, et cela dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1



A

DESSUS LA GARENNE

X

ER n

A

A

LES GLAI

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

Dans le secteur UAf:

- *La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole qui existe au moment de l'entrée en vigueur du plan, et celles liées et nécessaires à leur diversification, dans la mesure où est suffisamment pris en compte l'environnement habité suivant les dispositions du règlement sanitaire départemental.*

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les constructions à usage de commerce auront une emprise ne devant pas excéder 300 m² de surface de vente.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- ~~La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et celles liées et nécessaires à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (au sens d'une même entité bâtie).~~
- Les constructions annexes isolées (en dehors des piscines) par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- L'urbanisation et l'aménagement du secteur délimité au plan de découpage en zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Le reste du règlement de la zone UA n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTÉE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (pièce 1 du dossier PLU)

Les tableaux de répartition des superficies des zones urbaines et de la zone à urbaniser sont rectifiés afin de tenir compte de ces ajustements de découpage en zones entre la zone UA, la zone 1AU et la zone 2AU (voir annexe à la présente notice).

La zone UA gagne au total 1,02 ha suite aux ajustements apportés chemin de la Messe (parcelles section C n°315 (pour partie), section W n°7 (pour partie) et section W n°187 (pour partie) et sur la parcelle section C n°312 ruelle Brunette.

La zone AU est réduite en conséquence de 1,02 ha nouvellement inscrit en zone UA, tandis que la répartition entre la zone 1AU et la zone 2AU est ajustée (la zone 2AU est légèrement réduite en superficie totale).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

2 – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4 EN ENTRÉE DE VILLAGE EST

Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés permettant de mettre en œuvre les orientations du projet communal.

Le développement de l'urbanisation à l'est du village, avec le quartier des Aunaies, venant s'ajouter aux constructions déjà desservies par le chemin du Breuil qui constitue physiquement la limite est du périmètre urbanisé du village, et les aménagements portés par le Département visant à améliorer la bande roulante sur la RD105 à l'est du village, crée un secteur d'insécurité routière en entrée est de Fleury. En effet, la forme rectiligne de la RD105 en arrivant de Méru et la vue dégagée, font que la plupart des véhicules arrivent à vive allure dans le village alors même que le chemin du Breuil marque l'entrée dans la trame urbanisée et la voie d'entrée et de sortie du quartier des Aunaies se trouvent à moins d'une cinquantaine de mètres de cette entrée. Le chemin du Breuil est également utilisé par de nombreux promeneurs, appelés à traverser la RD105 à cet endroit peu sécurisé.

La commune souhaite la réalisation d'un aménagement le long de la RD105 afin d'obliger les véhicules à ralentir avant d'entrée dans le village. La typologie de cet aménagement reste à déterminer avec le Service des Routes du Département, sachant qu'il pourrait reposer sur un principe de dévoiement de la chaussée afin de « casser » sa forme rectiligne qui conduit aux vitesses excessives observées.

Ce type d'aménagement nécessite d'élargir un peu l'emprise de la voirie départementale, ce qui amène à délimiter un nouvel emplacement réservé afin d'acquérir le foncier nécessaire.



Vue sur l'entrée actuelle de village est par la RD105, avec l'emprise (en mauve) à acquérir pour réaliser un aménagement de sécurité routière.

Il est donc proposé d'inscrire en emplacement réservé n°4 sur la parcelle cadastrée section X n°8, au lieu-dit « Les Glaises », dans sa partie se trouvant à l'angle du chemin du Breuil et la RD105 (côté sud) pour y réaliser un aménagement de mise en sécurité de l'entrée de village est.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème}
(pièce 4c)

Il est créé un emplacement réservé n°4 situé sur une partie de la parcelle cadastrée section X n°8 à l'angle du chemin du Breuil et la RD105, côté sud (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1). Cet emplacement réservé est voué à la réalisation d'un aménagement associant une mise en sécurité routière de cette entrée de village et un traitement paysager qualitatif. Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune. Sa superficie est de 300 m2.

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 4d)

Le tableau des emplacements réservés est rectifié en ajoutant un emplacement réservé n°4 créé au bénéfice de la commune, sur une partie de la parcelle cadastrée section C n°8, pour une emprise totale de 300 m2. Il est destiné à un aménagement associant une mise en sécurité routière de cette entrée de village et un traitement paysager qualitatif.

Il est ajouté un plan au 1/1000^{ème} où figure l'emplacement réservé n°4.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

A

DESSUS LA GARENNE

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU avant modification n°1

2AU

1AU

UB

ER n°3

A

A

DESSUS LA GARENNE

EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

1AU

1AU

UB

ER n°4

ER n°3

A

3 – AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES EN ZONES URBAINES (UA ET UB) CONCERNANT LES ANNEXES ISOLÉES (ARTICLES 2, 8 ET 11)

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti. La zone UA couvre l'essentiel de la trame urbaine du bourg, à l'exception des extensions urbaines les plus récentes inscrites en zone UB.

Le PLU délimite également une zone UB qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, en grande majorité sous forme de tissu pavillonnaire ou maisons groupées.

À l'article 2 de chacune de ces deux zones sont définies les conditions de réalisation d'une annexe isolée à la construction principale pour chaque unité foncière. Au moment de l'élaboration du PLU, il a été décidé de limiter la superficie maximale des annexes isolées (à l'exception des piscines) considérant que celles-ci devaient principalement répondre à des besoins de rangement et/ou de stationnement des véhicules, sans pouvoir adopter une emprise trop importante qui pourrait atteindre ou dépasser l'emprise au sol de la construction principale. La règle retenue fixe l'emprise maximale à 40 m² permettant notamment la réalisation d'un garage en mesure de stationner deux véhicules. Il est souvent constaté que plus l'emprise au sol de l'annexe isolée est importante, plus le risque de voir la destination de cette annexe muter notamment vers un usage de logement est fort, ce qui peut entraîner alors des problèmes de stationnement des véhicules, de desserte par les réseaux publics ou encore de promiscuité entre voisins, d'autant que ce changement de destination de l'annexe fait alors rarement l'objet d'une autorisation préalable demandée à la commune.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il est constaté que la règle limitant l'emprise au sol des annexes isolées à 40 m² pose problème pour les grandes propriétés où la dimension du terrain à entretenir peut nécessiter un local de rangement plus important venant s'ajouter aux stationnements des véhicules dans un garage. En outre, il est souvent constaté que les personnes qui optent pour acheter une grande propriété le font parce qu'ils ont des besoins spécifiques comme par exemple la collection de véhicules ou autres objets qui nécessitent des locaux annexes au logement aux dimensions importantes.

Il est donc proposé de compléter la règle définie jusqu'alors en augmentant la taille minimale d'une annexe isolée de la construction principale en fonction de superficie totale du terrain mais aussi de la construction principale. Au regard de la dimension moyenne de la superficie des terrains observée sur la commune, le seuil de 1000 m² est retenu. Jusqu'à ce seuil, la règle ne change pas considérant qu'une annexe isolée de 40 m² d'emprise au sol suffit à répondre aux besoins des habitants.

Au-dessus de ce seuil, il est proposé d'admettre une annexe isolée pouvant atteindre 100 m² d'emprise au sol ou encore atteindre jusqu'à 4% de la superficie totale du terrain (ce qui est le cas d'une annexe de 40 m² sur un terrain de 1000 m²) sans pouvoir toutefois, dans ce cas, dépasser l'emprise totale de la construction principale, il paraît logique qu'une construction dite annexe isolée à la construction principale ait une superficie totale inférieure à cette dernière.

En outre, sur les grandes propriétés, il est proposé de préciser que la réalisation de nouvelles annexes isolées telles que précisées juste avant, est limitée à deux par unité foncière afin de tenir compte de la dimension importante du terrain en permettant d'implanter une annexe à deux endroits différents éloignés, tout en évitant la multiplication de ces constructions à l'échelle de l'unité foncière ne correspondant pas aux formes bâties observées sur le village.

En zone UB, l'article 8 du règlement définit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il est notamment demandé que les annexes isolées

des habitations soient situées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de les réaliser à l'arrière. Cette règle a pour but principal d'éviter l'implantation d'annexes qui seraient particulièrement visibles depuis l'espace public, sachant que ces constructions adoptent souvent un aspect extérieur moins élaboré que celui de la construction principale, ce qui peut altérer la perception globale du bâti depuis l'espace public.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il est constaté que cette règle peut poser problème lorsque la configuration du terrain (en particulier son exiguïté) ou encore les conditions d'accès au terrain vers l'annexe à aménager, ne permettent pas d'implanter l'annexe isolée à l'arrière de la construction principale ou au même niveau de celle-ci.

Il est donc proposé de compléter la règle en admettant une implantation ailleurs que celle demandée (à l'arrière ou au même niveau par rapport à la construction principale), lorsque la configuration du terrain ou encore des difficultés d'accès depuis la voie publique le nécessitent. Toutefois, afin de maintenir une perception globale cohérente des tissus bâtis, depuis la voie publique, il est précisé que cette possibilité sera accordée si l'annexe isolée reste non visible de l'espace public, plus particulièrement si le terrain qui la reçoit est bordé d'une clôture pleine (mur par exemple) ou encore de plantations qui masquent l'annexe isolée projetée.

En zone UA, l'article 11 du règlement portant sur l'aspect extérieur des constructions autorisées, contient une rubrique relative aux garages, vérandas et abris de jardin. Là aussi, dans cette rubrique, il est demandé que les garages, vérandas, verrières de plus 3 m² soient autorisés sur la façade côté jardin. Cette règle a pour but principal d'éviter l'implantation d'annexes ou d'appendice à la construction principale qui seraient particulièrement visibles depuis l'espace public, sachant que ces annexes et appendices adoptent souvent un aspect extérieur moins élaboré que celui de la construction principale, ce qui peut altérer la perception globale du bâti depuis l'espace public.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il est constaté que cette règle peut poser problème lorsque la configuration du terrain (en particulier son exiguïté) ou les conditions d'accès au terrain vers l'annexe à aménager ou encore la recherche d'un ensoleillement adapté pour les vérandas et les verrières, ne permettent pas d'implanter le garage, la véranda ou la verrière de plus de 3 m² sur la façade côté jardin.

Il est donc proposé de compléter la règle en admettant une implantation ailleurs que celle demandée (sur la façade côté jardin), lorsque la configuration du terrain ou encore des difficultés d'accès depuis la voie publique le nécessitent. Toutefois, afin de maintenir une perception globale cohérente des tissus bâtis, depuis la voie publique, il est précisé que cette possibilité sera accordée si l'annexe isolée reste non visible de l'espace public, plus particulièrement si le terrain qui la reçoit est bordé d'une clôture pleine (mur par exemple qui sont nombreux en zone UA) ou encore de plantations qui masquent l'annexe isolée projetée.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UA, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique et/ou en barré ci-après) :

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

(...)

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés

voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les constructions à usage de commerce auront une emprise ne devant pas excéder 300 m² de surface de vente.

- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- ~~La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et celles liées et nécessaires à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme (au sens d'une même entité bâtie).~~
- Les constructions annexes isolées (en dehors des piscines *qui sont autorisées sans conditions particulières*) par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière, *sur un terrain jusqu'à 1000 m² de superficie. Sur un terrain de plus de 1000 m² de superficie, la dimension des constructions annexes isolées pourra atteindre 100 m² d'emprise au sol. Elle pourra également atteindre jusqu'à 4% de la superficie totale du terrain, dans la limite de deux constructions annexes isolées, sans toutefois pouvoir dépasser pour chacune d'elles, l'emprise au sol de la construction principale.*
- L'urbanisation et l'aménagement du secteur délimité au plan de découpage en zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

• La rédaction de l'article 2 (Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) de la zone UB, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique ci-après) :

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Les constructions à usage de commerce auront une emprise ne devant pas excéder 300 m² de surface de vente.
- Les constructions annexes isolées (en dehors des piscines) par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière, *sur un terrain jusqu'à 1000 m² de superficie. Sur un terrain de plus de 1000 m² de superficie, la dimension des constructions annexes isolées pourra atteindre 100 m² d'emprise au sol. Elle pourra également atteindre jusqu'à 4% de la superficie totale du terrain, dans la limite de deux constructions annexes isolées, sans toutefois pouvoir dépasser pour chacune d'elles, l'emprise au sol de la construction principale.*
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 20 m².

Le reste du règlement de la zone UA ou de la zone UB n'est pas modifié.

- La rédaction de l'article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) de la zone UB, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique ci-après) :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 6 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m², ni aux constructions à usage d'activités, ni aux piscines.

L'annexe isolée de l'habitation sera située à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière. *En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou à des difficultés d'accès depuis la voie publique, les annexes isolées peuvent être autorisées ailleurs sur le terrain, dans la mesure où elles resteront non visibles de l'espace public, notamment en raison de la présence d'une clôture ou de plantations les masquant.*

Le reste du règlement de la zone UB n'est pas modifié.

- La rédaction de l'article 11 (Aspect extérieur) en ce qui concerne la rubrique « Les garages, vérandas et abris de jardin » de la zone UA, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique ci-après) :

(...)

- Les garages, vérandas et abris de jardin :

Les garages, vérandas, verrières de plus de 3 m², piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. *En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou à des difficultés d'accès depuis la voie publique, les annexes isolées peuvent être autorisées ailleurs sur le terrain, dans la mesure où elles resteront non visibles de l'espace public, notamment en raison de la présence d'une clôture ou de plantations les masquant.*

La pente de la toiture des garages, vérandas et verrières de plus de 3 m² sera de 10° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Le reste du règlement de la zone UA n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

4 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 4 DES ZONES URBAINES (UA ET UB) ET DE LA ZONE À URBANISER (1AU)

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti. La zone UA couvre l'essentiel de la trame urbaine du bourg, à l'exception des extensions urbaines les plus récentes inscrites en zone UB.

Le PLU délimite également une zone UB qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, en grande majorité sous forme de tissu pavillonnaire ou maisons groupées.

Le PLU délimite une zone à urbaniser (AU) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. La zone 1AU est aménageable dès l'entrée en vigueur du PLU .

À l'article 4 de chacune de ces deux zones sont définies les conditions de raccordement aux réseaux publics, en autorisant notamment la possibilité d'une installation d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées pour les constructions qui le requiert.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, le village est désormais totalement desservi par un réseau d'assainissement collectif réalisé entre 2019 et 2020. La règle qui prévaut maintenant est l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Il est donc proposé de supprimer à l'article 4 du règlement de la zone UA et de la zone UB, toute possibilité de création d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées, initialement autorisé en l'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 4 (Desserte par les réseaux) de la zone UA et de la zone UB, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique et/ou en barré ci-après) :

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif *public* en respectant ses caractéristiques *s'il existe (prévu en 2019)*. ~~A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur. Pour les constructions ou installations à usage d'activité, une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.~~

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et sont à la charge exclusif du propriétaire. Pour

les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s) ou accès nouveaux, les réseaux seront aménagés en souterrain.

Le reste du règlement de la zone UA ou de la zone UB n'est pas modifié.

- La rédaction de l'article 4 (Desserte par les réseaux) de la zone 1AU, est rectifiée de la manière suivante (figurant en gras italique et/ou en barré ci-après) :

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif *public* en respectant ses caractéristiques, *s'il existe (prévu en 2019). A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.*

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Le reste du règlement de la zone 1AU n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

5 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 12 DES ZONES URBAINES (UA ET UB) ET DE LA ZONE À URBANISER (1AU)

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti. La zone UA couvre l'essentiel de la trame urbaine du bourg, à l'exception des extensions urbaines les plus récentes inscrites en zone UB.

Le PLU délimite également une zone UB qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, en grande majorité sous forme de tissu pavillonnaire ou maisons groupées.

Le PLU délimite une zone à urbaniser (AU) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. La zone 1AU est aménageable dès l'entrée en vigueur du PLU .

À l'article 12 de chacune de ces deux zones sont définies les conditions de stationnement des véhicules. Les règles proposées visent notamment à distinguer le nombre de places de stationnement à réaliser sur l'emprise de la propriété qui reçoit le projet, en fonction de la destination de la construction.

Compte tenu que la gestion du stationnement est un enjeu majeur à l'échelle du bourg, dans un contexte de taux de motorisation croissant des ménages, puisqu'il n'est plus rare d'observer plus de deux véhicules par ménage avec souvent le renvoi d'au moins des véhicules en stationnement sur l'espace public, le règlement prévoit également une dimension minimale des places de stationnement à réaliser dans l'emprise de la propriété.

Il s'avère que cette réglementation n'est pas toujours suffisante pour éviter au maximum le report du stationnement des véhicules sur l'espace public avec ses conséquences en termes de gêne à la circulation des piétons, des vélos ou encore des véhicules de services (camion de collecte des poubelles par exemple). En effet, pour répondre à la règle demandant au moins 2 places de stationnement par logement, à aménager dans l'emprise de la propriété, il est constaté des projets où les places de stationnement sont prévues en enfilade (l'une derrière l'autre) faisant qu'en réalité, il est fréquemment constaté qu'une seule de ces places est véritablement utilisée puisque ce type de stationnement pose le problème du véhicule qui se gare le premier le soir mais qui doit repartir également en premier le matin, obligeant alors à manœuvrer le second véhicule garé. En conséquence, pour éviter ces manœuvres complémentaires, un des véhicules est laissé en stationnement dans la rue.

Pour éviter ce type d'aménagement de places de stationnement peu pratique à l'usage, il est proposé de compléter le dernier alinéa des règles fixées à l'article 12, en ajoutant que les places de stationnement aménagées devront être accessibles indépendamment les unes des autres.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 12 (Stationnement des véhicules) de la zone UA et de la zone UB, est complétée de la manière suivante (figurant en gras italique et/ou barré ci-après) à l'alinéa précisant le dimensionnement des places :

(...)

Les places de stationnement doivent être ~~facilement accessibles~~ et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m. ***Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres.***

Le reste de la rédaction de l'article 12 et le reste du règlement de la zone UA ou de la zone UB n'est pas modifié.

- La rédaction de l'article 12 (Stationnement des véhicules) de la zone 1AU est complétée de la manière suivante (figurant en gras italique et/ou barré ci-après) à l'alinéa précisant le dimensionnement des places :

(...)

Les places de stationnement doivent être ~~facilement accessibles~~ et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m. ***Les places de stationnement doivent être accessibles indépendamment les unes des autres.***

Le reste de la rédaction de l'article 12 et le reste du règlement de la zone 1AU n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

6 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 15 DES ZONES URBAINES (UA ET UB)

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti. La zone UA couvre l'essentiel de la trame urbaine du bourg, à l'exception des extensions urbaines les plus récentes inscrites en zone UB.

Le PLU délimite également une zone UB qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, en grande majorité sous forme de tissu pavillonnaire ou maisons groupées.

À l'article 15 de chacune de ces deux zones sont définies les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Concernant les capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques), la règle actuelle précise que sur les constructions nouvelles ou en cas réfection de la totalité du pan de toiture, la teinte de ces installations placées en toiture devra être analogue à la teinte des matériaux de couverture de la construction. Le but de cette règle est de permettre, à l'échelle de la construction, une insertion harmonieuse de ces installations souvent très visible depuis l'espace public. Cette rédaction ne prend pas en compte la pose de ces installations que sur une partie d'un pan de toiture qui pourrait aussi être admise dans la mesure où là aussi, la teinte utilisée est analogue à celle des matériaux de la couverture de la construction.

Il est donc proposé de compléter la règle en autorisant la pose de capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques) sur une partie du pan de toiture d'une construction, uniquement si leur teinte est analogue à celle des matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 15 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matières de performances énergétiques et environnementales) de la zone UA et de la zone UB, est complétée de la manière suivante (figurant en gras italique) :

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. ***Dans la mesure où les matériaux de la couverture de la construction a une teinte analogue à celle des capteurs solaires (ou panneaux photovoltaïques), ceux-ci pourront recouvrir qu'une partie du pan de toiture.*** Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Le reste du règlement de la zone UA ou de la zone UB n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 23 octobre 2017 restent inchangées.

ANNEXE

1 - Tableau de superficie de zones urbaines et tableau de superficie de la zone à urbaniser (avant modification n°1 et après modification n°1).

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES
(Avant modification n°1)**

ZONES	SUPERFICIE
UA <i>dont les secteurs UAj et UAa</i>	17,2 ha 4,2 ha 0,3 ha
UB	9,14 ha
UL	1,8 ha
UE	11,11 ha
TOTAL	43,75 ha

La superficie totale des zones urbaines représentent 43,75 ha soit environ 7% de la superficie totale du territoire communal (629 ha).

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES
(Après modification n°1)**

ZONES	SUPERFICIE
UA <i>dont les secteurs UAj et UAa et UAf</i>	18,22 ha 4,2 ha 0,3 ha 1,22 ha
UB	9,14 ha
UL	1,8 ha
UE	11,11 ha
TOTAL	44,77 ha

La superficie totale des zones urbaines représentent 44,77 ha soit environ 7,1% de la superficie totale du territoire communal (629 ha).

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(Avant modification n°1)

ZONES	SUPERFICIE
1AU	3,08 ha
2AU	1,74 ha
TOTAL	4,82 ha

La superficie totale des zones urbaines représentent 4,82 ha soit environ 0,8% de la superficie totale du territoire communal (629 ha).

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(Après modification n°1)

ZONES	SUPERFICIE
1AU	2,28 ha
2AU	1,52 ha
TOTAL	3,80 ha

La superficie totale des zones urbaines représentent 3,80 ha soit environ 0,6% de la superficie totale du territoire communal (629 ha).