

PLAN LOCAL D'URBANISME

12U13

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Octobre 2017

2

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

12U13

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :
Octobre 2017

2a

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)

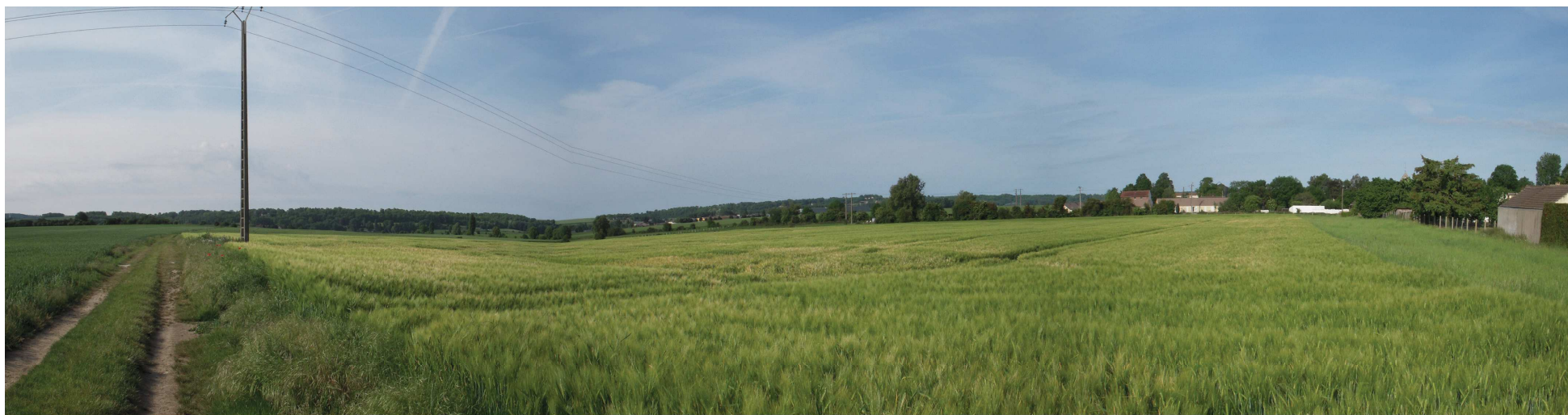
Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





Commune de Fleury

9 Grande Rue
60240 FLEURY
tél : 03 44 49 04 61



FLEURY

Urbanistes

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)

Participation financière :

Conseil Général de l'Oise



Juin 2015

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Vaudancourt en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en Janvier 2015. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 17 mars 2015. En avril 2015, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 2 pages diffusé dans tous les foyers début juin 2015, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants pour conforter le rôle de bourg à l'échelle intercommunale

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **accepter la croissance démographique en respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle**, dans l'optique de **conforter le rôle de «bourg» tenu par Fleury** à l'échelle intercommunale (frange est du Vexin-Thelle). **L'évolution démographique de la commune est maîtrisée** au regard des évolutions passées et de leur traduction en termes de consommation d'espaces, en limitant les secteurs à aménager et en misant sur des opérations d'aménagement, à l'horizon 2030, permettant de rééquilibrer la répartition par tranches d'âge.

- Adapter l'offre en logements **par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Fleury, surtout dans l'hypothèse d'une augmentation du foncier, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation** des secteurs identifiés en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- **Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste d'environ 1,50%** de 2014 à 2030, engendrant un **gain d'environ 140 habitants**, soit 660 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une **moyenne de 5 à 6 nouveaux ménages par an**. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis lors de la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation, en particulier sur les corps de ferme, l'urbanisation des terrains encore libres de construction dans la trame urbaine constituée et sur l'opération des Aunaies, ainsi que par l'urbanisation progressive des secteurs identifiés.

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

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/11	2011
307	1,45%	516

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
533	1,56%	576	1,57%	623	1,57%	673

+ 140 habitants
Soit près de 9
habitants en
moyenne par an,
entre 3 et 4
ménages par an

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/14	2014
167	1,21%	200

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
205	2,33%	230	2,37%	259	2,36%	291

+ 86 logements
Soit entre 5 et 6
logements en
moyenne par an

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Rendre possible la réalisation d'environ 86 résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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.

- 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.

- **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 décohabitation 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Privilégier l'accueil de nouveaux logements au sein de la trame urbaine déjà constituée** notamment sur l'opération en cours de commercialisation des Aunaies (un trentaine de logements possibles) à laquelle s'ajoute une vingtaine de logements possibles sur des terrains encore libres de construction dans le bourg ou sur le hameau et par transformation de bâtiments existants (plus particulièrement sur les deux corps de ferme près du centre du bourg, appelés à évoluer dans leur fonctionnement) au sein des tissus urbains constitués du bourg

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés implique **environ 86 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière, **le nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait compris entre 30 et 35**, pouvant être ajusté en cours d'application du document suivant le degré de renouvellement constaté des occupants au sein des logements existants et suivant la confirmation du desserrement des ménages. Il est proposé de délimiter **2,3 hectares à urbaniser avec une densité moyenne globale de 15 logements à l'hectare suivant le SCOT**. Il s'agit de : la poche d'environ 0,8 ha entre la Grande Rue et la RD3 en prévoyant une sécurisation de la desserte depuis la RD3 et un renforcement électrique, 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, une poche de 0,6 ha environ en continuité nord de l'opération des Aunaies urbanisable une fois cette première opération comblée.

- Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement (en collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement plus adapté. Il est proposé d'atteindre **au moins 20% des résidences principales en offre de logements répondant à un objectif de mixité, en particulier sur les opérations nouvelles autorisées**.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

S'assurer du bon fonctionnement et du développement des polarités identifiées en envisageant leurs évolutions en lien avec le développement de la commune et des communes du secteur

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- 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.

- Laisser la **possibilité à chacune de ces centralités de pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du bourg et en confirmant leur vocation dominante. Les choix de **délimitation des nouvelles zones à urbaniser contribuent à renforcer la polarité principale** «équipements publics/commerces» qui tient un rôle majeur dans la fonction de bourg relais tenu par Fleury à l'échelle de l'intercommunalité.

Rendre possible une valorisation du fond de vallée du ru du Mesnil dans l'espace non bâti **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. **Prévoir l'aménagement d'un espace public de loisirs à l'ouest de Neuville.**

- **Engager une réflexion sur l'aménagement de la place de l'église et des abords des équipements scolaires** au regard des besoins à venir et des espaces pouvant entrés en mutation (cas du corps de ferme jouxtant l'église par exemple), tout en anticipant le renforcement du carrefour routier sur les axes est/ouest (Méru A16/Gisors) et nord/sud (Beauvaisis/Cergy-Pontoise) à proximité de cette centralité principale à conforter. L'aménagement devra permettre d'améliorer les conditions de stationnement et d'accès aux équipements et commerces, tout en mettant en évidence l'appel vers cette centralité depuis le carrefour routier afin de capter aussi les gens de passage.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Garantir une évolution adaptée des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune** qui répond à une partie des besoins des habitants du secteur, **en confirmant le site d'activités existant** qui constituent une offre d'emplois locale **et en lui laissant une perspective d'évolution à confirmer à plus long terme** en lien avec les besoins des entreprises installées et la valorisation de sa desserte depuis la future liaison directe vers Méru et l'A16.

Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales ou de services, de se développer au sein du périmètre urbanisé, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Le maintien et le renforcement d'une activité commerciale et de services de proximité participent pleinement au rôle de boug relais.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, hors agglomération, en prenant en compte les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère. Tenir compte des projets agricoles identifiés par le diagnostic par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Améliorer les conditions de desserte de la commune en lien avec le projet de liaison routière Méru A16/Chaumont-en-Vexin / Gisors, mieux répartir les flux de circulations dans le bourg en encourageant les déplacements en modes doux, améliorer progressivement la desserte par les réseaux

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 viaire 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'éirement 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de la réalisation de la liaison Méru A16 / Chaumont-en-Vexin / Gisors qui pourrait passer entre le bourg et la zone d'activités pour **proposer au Conseil Départemental de l'Oise** (compétent sur les routes départementales) **d'aménager à l'ouest du bourg de Fleury le croisement entre cet axe est/ouest et la RD3 (axe nord/sud) couplée à la RD923** (liaison actuelle Méru/Chaumont-en-Vexin). Cela permettrait de dévier la portion de la RD3 jouxtant la trame urbaine du bourg tout en permettant d'économiser l'aménagement plus à l'ouest du croisement entre la liaison Méru A16 / Chaumont-en-Vexin / Gisors et la RD923. **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, la desserte de Neuville.

Profiter de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour organiser des bouclages de circulation 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 la zone d'activités économiques puis vers le hameau. Est ainsi avancée l'**idée d'une liaison forte depuis les polarités du village jusqu'à Neuville** (et au-delà vers Fay-les-Etangs et l'équipement intercommunal de tennis situé à Tourly) **par le chemin rural existant** venant se raccorder sur les voies douces existantes vers le nord (quartier des Aunaies et au-delà vers Fresnes-L'Eguillon). Relier les cheminements à l'échelle du bourg avec ceux s'inscrivant dans les circuits de promenade à l'échelle du territoire et au-delà, dans le cadre d'une valorisation touristique et une amélioration du cadre de vie.

- 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 oeuvre 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)**. **Se rapprocher des opérateurs pour améliorer la couverture en téléphonie mobile**.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis visant à accompagner l'insertion des développements urbains possibles dans le paysage ouvert et cherchant à valoriser le patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **territoire communal s'inscrit dans un paysage ouvert** entre le fond de vallée de la Troësne 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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. Le développement du village retenu privilégie le remplissage des emprises libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, en cherchant à préserver **les trames végétales qui bordent la frange est et les cœurs d'îlot occupés par des jardins**, afin de contribuer à l'insertion du village dans ce paysage largement ouvert du rebord du plateau agricole. L'extension possible au sud s'accompagnera de la constitution d'une frange végétale venant souligner les abords du village. Veiller à la préservation des perspectives visuelles donnant sur le village et l'espace agricole.

- **Maintenir les coupures naturelles entre les différentes entités bâties** implantées du nord au sud ; ces coupures pourront continuer à être exploitées par l'activité agricole en évitant cependant d'y implanter de nouveaux bâtiments. **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois organisés en massif déjà soumis à la législation forestière et/ou à un plan simple de gestion, et les éléments plantés plus ponctuels (remise boisée, haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. Il est proposé d'inscrire une grande partie des boisements de massifs en espace classé boisé (EBC) tandis que les éléments plus isolés sont à préserver au titre des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

- 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 réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en s'appuyant sur la plaquette de recommandations architecturales sur le Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres ou en briques rouges**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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. 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- 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. 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 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. La pérennité des principaux espaces boisés en partie nord du territoire communal ainsi que les choix de développement urbain contenant l'urbanisation aux limites actuelles du périmètre déjà aggloméré, mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort et répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités de la trame verte et bleue. Les orientations du projet communal visent à garantir une bonne fonctionnalité des cours d'eau qui traversent le territoire.

- Etablir 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME

12U13

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Octobre 2017

2b

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

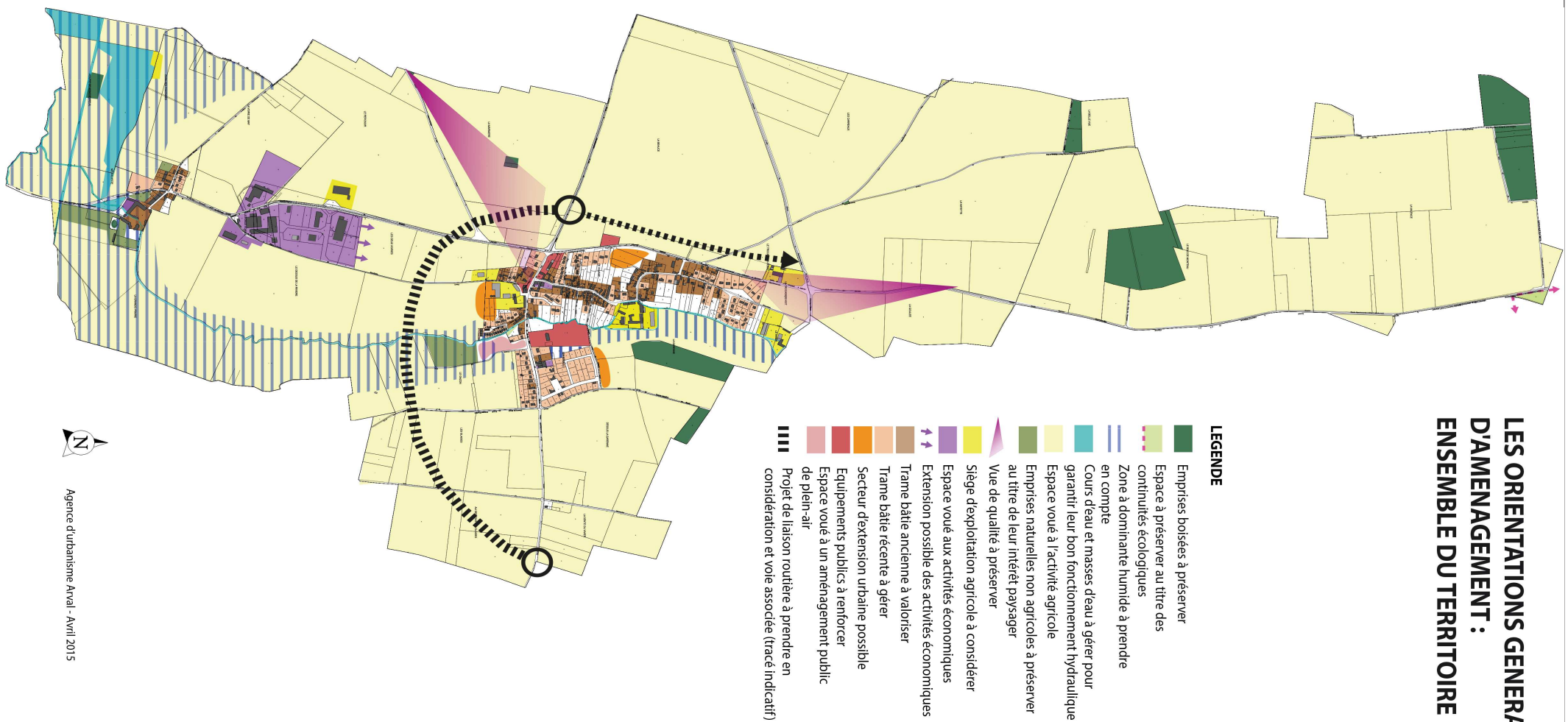
Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire



Agence d'urbanisme Arval - Avril 2015

