

Les principales caractéristiques de Fleury :

- Fleury est aujourd'hui rattaché à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Son statut de **bourg relais identifié au SCoT**, son niveau d'équipements et de services, la présence d'emplois sur place et sa proximité avec la région parisienne, dans un secteur rural préservé rend la **commune attractive**.

- Le territoire communal est concerné par deux périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I très localisés, un Espace Naturel Sensible (ENS), un corridor écologique et une zone à dominante humide. Ces **sensibilités écologiques sont principalement situés dans le fond de vallée** du ru du Mesnil et dans celui de la Troësne à l'extrémité sud de la commune.

- La ressource en eau présente dans la vallée est **support d'une trame bleue où des actions d'amélioration de la gestion des masses d'eau sont entreprises** par le Syndicat Mixte du Bassin de l'Epte, périmètre sur lequel est prévu l'élaboration d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

- Fleury s'inscrit dans le **paysage ouvert du rebord méridional du Plateau de Thelle**, au contact de la vallée de la Troësne qui souligne la limite sud de la commune. Le couvert végétal est peu important mais joue un rôle significatif dans la lecture du **grand paysage largement dominé par les champs de grandes cultures**. La partie du territoire communal au sud de la RD105 se situe dans le périmètre du site inscrit du Vexin français, l'extrémité sud-est de la commune se trouve dans le périmètre du site classé des Buttes de Rosne. L'enveloppe bâtie se compose de trois noyaux distincts (village, zone d'activités, hameau) du nord au sud.

- La commune possède des **bâtiments d'intérêt architectural** à savoir l'église (Monument Historique), la mairie, les moulins et anciens corps

Paysage ouvert de terres agricoles



Zone d'activités de Neuville



de ferme, ainsi que le petit patrimoine hydraulique comme le lavoir.

- Les surfaces agricoles, majoritairement vouées aux cultures, occupent une large partie du territoire communal (85,91%). Plusieurs exploitants en activité ayant leur siège sur la commune sont recensés sur le territoire. Dans sa configuration actuelle, la **zone d'activités de Neuville n'offre plus de possibilités d'accueil d'entreprises, alors que la demande existe**.

- Le fonctionnement urbain de Fleury repose sur un **centre bourg majeur**, constitué de l'église, de la mairie, de l'école et des commerces de proximité, situé en partie sud-ouest du secteur bâti ; un **pôle secondaire à destination des sports et loisirs**.

- Fleury compte **586 habitants** selon les chiffres INSEE de **2022**. Depuis 1982, la croissance communale augmente, avec un **taux de croissance annuel moyen de 0,96% entre 1982 et 2022**, soit un taux de croissance supérieur à ceux du département (0,58%) et de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (0,90%).

- Le parc résidentiel est essentiellement composé de **maisons (95,7%) et de grands logements (81,8% ont 4 pièces et plus)**, pas forcément adaptés aux besoins des jeunes ménages en décohabitation ainsi qu'aux personnes âgées. L'offre locative est limitée à 17,2% des résidences principales, en hausse depuis 2016.

Les principales orientations du P.A.D.D. :

- Mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en **respectant les deux grandes coupures d'urbanisation entre les trois noyaux urbains constitués**.

- Contenir la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, en **privilegiant le remplissage des espaces disponibles au sein du village**, en tenant compte de la possible reconversion vers du logement de bâtiments existant.

- Miser sur la **réalisation d'environ 65 logements entre 2021 et 2040** en portant un effort vers la réalisation de quelques logements de petites et moyenne taille en mesure de répondre aux besoins de desserrement des ménages et de conforter le rôle de bourg relais de la commune à l'échelle du Vexin-Thelle. Ce scénario repose sur **deux tiers sur les disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué** (en tenant compte des logements déjà réalisés entre 2021 et 2024) et pour **un tiers en extension urbaine sur une emprise d'environ 1 ha en continuité nord du quartier des Aunaies**.

- Confirmer les mesures de **protection des couverts boisés, préserver les trames végétales qui soulignent les abords des entités bâties**, ainsi que les cœurs d'îlots et fonds de jardins largement végétalisés. Préserver et **mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** et maintenir l'identification des éléments bâtis les plus caractéristiques (murs en pierres, façades remarquables, etc.).

- Conforter la centralité principale du village autour de l'emprise occupée par la mairie, l'église, l'équipement scolaire et les commerces en anticipant d'éventuels besoins d'extension sur

place de ces équipements et petites activités de proximité, dans un environnement déjà largement urbanisé, ces derniers justifiant le rôle de bourg relais donné à Fleury. **Rendre possible sur la centralité secondaire du village autour des terrains de sports et de loisirs la réalisation limitée d'aménagements et d'une construction** nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements, tout en tenant compte des enjeux liés à l'environnement.

- Laisser la possibilité aux activités artisanales ou de services de se développer au sein des emprises déjà utilisées, sans nuisances pour les riverains. **Prévoir une extension sur une emprise de 2,7 ha au nord de la zone d'activités économiques intercommunale de Neuville**. Préserver les secteurs agricoles du développement urbain, rendre possible l'évolution de l'activité agricole et encadrer le devenir des bâtiments agricoles qui s'inscriraient dans une logique de diversification, voire qui résulteraient d'une cessation de l'activité.

- Veiller à la **sécurisation des flux routiers au niveau des intersections jugées dangereuses voire très dangereuses**. Valoriser les cheminements qui existent sur la commune, envisager un axe fort pour les piétons et les cycles reliant les trois noyaux urbains.

- **Tenir compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction tout en préservant la qualité architecturale du village**. Traduire autant que possible les orientations retenues par la commune au titre de la loi APER, qui visent à la valorisation des énergies renouvelables.

UN REGISTRE DE CONCERTATION PUBLIQUE EST DISPONIBLE EN MAIRIE AUX HEURES D'OUVERTURE

Informations municipales - Spécial PLU FLEURY



Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2024, la **municipalité a engagé les études nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 octobre 2017, afin de permettre à la commune de définir une nouvelle feuille de route pour les 10-15 ans à venir** en matière de perspectives d'aménagement du territoire communal, intégrant notamment les dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Le PLU doit également être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vexin-Thelle approuvé en décembre 2014 et appelé à mis en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Le PLU est **doté d'un volet réglementaire, support à l'instruction des demandes de construction** ou d'aménagement, telles qu'il convient de les respecter suivant le code de l'urbanisme.

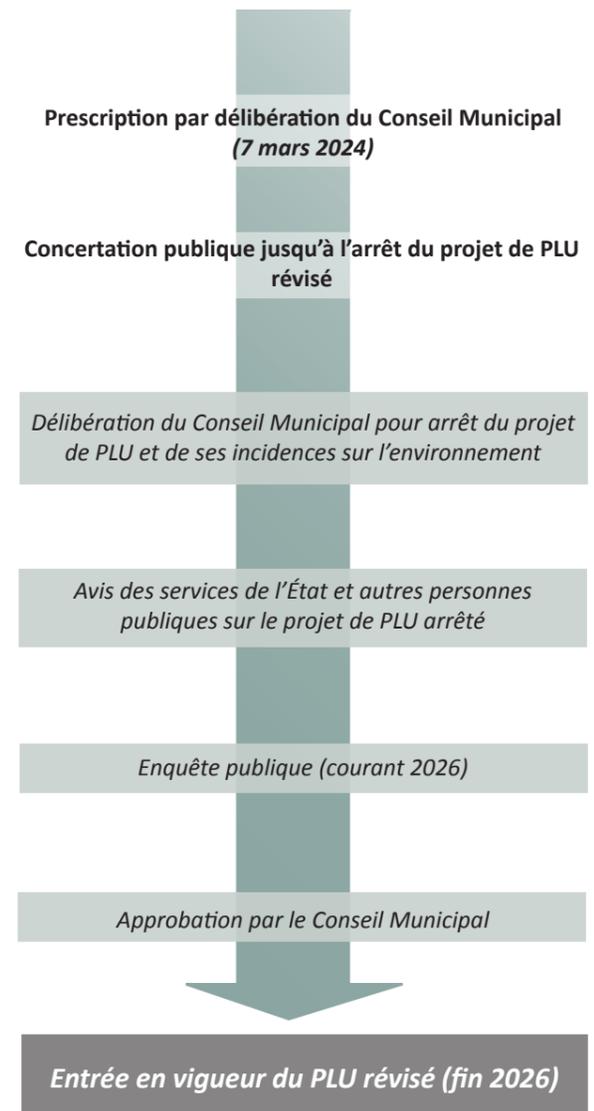
Les **études engagées** début 2024, avec les membres du conseil municipal, les personnes publiques qui ont demandé à être associées et le bureau d'études, permettent, dans un premier temps, **d'établir un état des lieux de la commune** contenant entre autres l'état initial de l'environnement et rappelant les enjeux portés par les différents partenaires de l'aménagement. Dans un second temps, sur la base de cette analyse, a pu être défini un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** pour la commune à l'horizon 2040. Le PADD aborde la prise en compte des paysages et de l'environnement, les perspectives en matière d'habitat et d'équipements, le développement économique, la gestion des déplacements, les réseaux. Quelques extraits figurent ci-après.

Il paraît essentiel que ces informations sur le devenir de la commune de Fleury soient exposées, avant d'engager la rédaction d'une réglementation d'urbanisme sur la commune, qui s'appliquera aux projets d'aménagement et de construction. C'est pourquoi **vous êtes invités à prendre connaissance du contenu du PADD par le biais de cette note de présentation**, en précisant que la version complète est disponible à la Mairie, **et lors d'une réunion publique prévue le 10 septembre 2025**. L'enquête publique envisagée au second semestre 2026 permettra à la population de s'exprimer sur l'ensemble des pièces du PLU révisé.

Nous comptons sur votre participation à cette démarche qui se veut interactive entre la municipalité et les habitants, de manière à partager ensemble les questions d'aménagement et d'urbanisme relatives à l'avenir de notre commune.

Le Maire, Sébastien MARIE

Les principales étapes de la procédure



Une réunion de présentation du PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES est prévue le mercredi 10 septembre à 18 h 30 à la salle multifonctions

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Traduction graphique à l'échelle du territoire et des secteurs urbanisés

