

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Commune de Fleury

Mairie de Fleury
9 Grande rue
60240 FLEURY
Téléphone : 03 44 49 04 61
Courriel : mairie.fleury@orange.fr



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 : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Participation financière :

Conseil Départemental de l'Oise



Avril 2025

FLEURY

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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 (PADD) 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 PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Fleury 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 PADD a été présenté à l'ensemble des services de l'État et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors de trois réunions de travail en date du 11 juillet 2024, du 3 février 2025 et du 12 mars 2025. Le 21 mai 2025, 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 PADD (document mis en ligne sur le site internet de la commune, en support papier en mairie, par une présentation dans un document de synthèse diffusé dans tous les foyers à l'été 2025), sera étudié le volet réglementaire du PLU qui traduit ce projet communal.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, une gestion adaptée de l'eau et des risques engendrés, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Les enjeux en matière d'environnement et de biodiversité sont limités sur le territoire de Fleury. En effet, le territoire communal n'est directement concerné que par deux périmètres de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I très localisés, ainsi qu'un Espace Naturel Sensible (ENS), un corridor écologique, et une zone à dominante humide qui se recoupent avec la ZNIEFF du ru du Mesnil. Il n'y a de réservoir de biodiversité identifié au SRADDET, sur la commune et ses environs (périmètre de 10 km) ce qui limite les incidences directes sur les secteurs agglomérés et les perspectives d'aménagement de la commune. Le **fond de vallée du ru du Mesnil et celui de la Troësne à l'extrémité sud de la commune regroupent les principales sensibilités écologiques à prendre en compte.**

- La **ressource en eau** présente dans la vallée n'est pas exploitée, à Fleury, pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine. En revanche, elle est **support d'une trame bleue où des actions d'amélioration de la gestion des masses d'eau sont déjà 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). Les **milieux humides associés au fond de vallée identifiée en zone à dominante humide, participent pleinement à la régulation du niveau des eaux issues du ruissellement** à l'échelle communale, mais également pour les communes situées en aval hydraulique.

- Le territoire communal est principalement concerné par le **risque naturel lié aux remontées de nappe (aléa très fort à nappe sub-affleurante) et au débordement des cours d'eau, notamment à l'endroit des secteurs bâtis (ru du Mesnil).** Des aménagements ont été mis en place pour limiter ce risque. De plus, **la frange est du village est sujette à des aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau modéré.**

- La CCVT porte l'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial. **La commune a engagé des réflexions sur la valorisation des énergies renouvelables dans le cadre des dispositions de la loi APER (Accélération de la Production des Énergies Renouvelables)** en ciblant la géothermie, le photovoltaïque ou encore la méthanisation. La traduction de ces réflexions dans le PLU révisé implique de **réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à l'objectif de réduction de la consommation énergétique dans la construction, voire à la production d'énergie renouvelable, **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Éviter les incidences négatives du projet communal sur les milieux et la biodiversité :

- Les secteurs identifiés comme présentant un intérêt pour la **biodiversité et non aménagés, sont confirmés au PLU révisé en zone naturelle** afin de les protéger, notamment les périmètres de ZNIEFF et les abords des cours d'eau.

- Les choix de développement urbain contribuent à la préservation des milieux naturels et agricoles, en **limitant l'étalement urbain**, en concentrant la majorité du **développement dans le tissu bâti existant** et en limitant l'urbanisation en deuxième rideau répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles. N'a pu être évité la délimitation d'une emprise vouée à accueillir un équipement public d'intérêt collectif près du stade sur un terrain déjà aménagé (ancienne station d'épuration du lotissement des Aunaies) *qui ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide.*

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les milieux et la biodiversité :

- Préserver les espaces ayant un **intérêt pour la biodiversité au sein de la trame bâtie** (fonds de jardin et cœurs d'îlots végétalisés) qui participent aux corridors boisés. La commune porte avec le Syndicat Mixte du Bassin de l'Epte la valorisation d'une emprise près du ru du Mesnil, aux caractéristiques de milieu humide.

- Poursuivre les **actions de gestion adaptée des milieux humides** présentant un intérêt pour la biodiversité, le long de la Troësne et du ru du Mesnil, en lien avec les futures dispositions du SAGE.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur la ressource en eau :

- **Maintenir la traduction réglementaire au PLU révisé** (zone naturelle recoupant la zone à dominante humide) **des dispositions relatives aux milieux humides**, visant à une protection stricte et allant dans le sens de la réglementation à venir du SAGE. Garantir la bonne fonctionnalité hydraulique des cours d'eau.

- **Veiller à un usage des sols adapté à proximité du cours d'eau** afin de contribuer à atteindre les objectifs de qualité des eaux et à garantir la fonctionnalité des milieux humides, notamment dans la zone à dominante humide, par le principe d'évitement ou de réduction des aménagements possibles sur les terrains déjà urbanisés.

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur les risques naturels :

- **Interdire les constructions sur sous-sol dans les parties urbanisables de la commune soumises à un aléa fort à très fort de risque de remontées de nappes** et à une **risque lié au débordement des cours d'eau ; veiller à maintenir des emprises non imperméabilisées adaptées** pour réguler les risques d'accumulation des eaux et assurer le bon entretien des aménagements et dispositifs déjà réalisés pour gérer correctement les eaux pluviales.

- **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau** en améliorant le traitement des eaux pluviales (assurer les aménagements et l'entretien des dispositifs existants) et des eaux usées (raccordement obligatoire au réseau public existant) au sein des tissus bâtis par une gestion à la parcelle, en évitant l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

- **Rappeler la réglementation en vigueur pour toute nouvelle construction dans les zones d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.**

Prévoir des orientations ayant des incidences positives sur l'économie d'énergie :

- Établir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un intérêt patrimonial. **Traduire, autant que possible, au PLU révisé, les orientations retenues par la commune au titre de la loi APER, qui visent à la valorisation des énergies renouvelables.**

Un paysage de qualité à gérer et une architecture locale à préserver et à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal 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. L'enveloppe bâtie se compose de trois noyaux distincts (village, zone d'activités, hameau) du nord au sud, entre la RD3 et la vallée du ru du Mesnil. La **gestion des coupures d'urbanisation entre ces trois noyaux ainsi que le traitement des lisières des parties urbanisées constituent un enjeu fort** dans la lecture globale de la commune.

- Toute 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. **Les aménagements et les nouvelles constructions sont donc à limiter**.

- La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes et des documents de gestion. Les **éléments de végétation au sein de l'espace agricole jouent également un rôle important** (bosquets, alignements d'arbres, haies, arbres isolés...). Les jardins potagers et arborés des propriétés situées sur les franges du tissu bâti du village participent pleinement à l'insertion du bâti au paysage, il en va de même des cœurs d'îlots. Les dispositions déjà mises en place au PLU avant révision, sont à confirmer pour **garantir la préservation de ces éléments de végétation**.

- Les secteurs bâtis (village et hameau) sont dotés d'un patrimoine bâti ancien et homogène, caractérisé par son aspect minéral qui mélange la pierre du Vexin, la pierre à silex du Thelle, la brique rouge ou encore le pan de bois. La commune compte plusieurs éléments bâtis qui présente un intérêt patrimonial, l'église étant Monument Historique. **Plusieurs façades, murs et murets font déjà l'objet de mesures de préservation au PLU avant révision**, il pourra être **identifié d'autres éléments** tandis que la **mutation possible de plusieurs terrains et/ou bâtiments situés au cœur des emprises déjà urbanisées, conduit à s'interroger sur le respect de l'architecture locale par les projets qui pourraient s'y réaliser**. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image rurale et l'identité de Fleury.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

Éviter les incidences négatives du projet communal sur les paysages et le patrimoine :

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites d'urbanisation nouvelle, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords des bâtiments et des aménagements autorisés) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** dans l'espace agricole et aux limites des zones urbaines, **en respectant les deux grandes coupures d'urbanisation entre les trois noyaux urbains constitués**. Le développement possible se fera essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée évitant donc les formes d'extension urbaine qui pourraient impactées le paysage. **Prévoir le déploiement d'une nouvelle trame végétale sur le pourtour des terrains nouvellement rendus constructibles, notamment autour de l'extension prévue au nord de la zone d'activités** et avancer un principe d'extension à confirmer à plus long terme vers l'est et non plus vers le nord pour éviter tout rapprochement avec le village.

- **Éviter les aménagements et les constructions possibles dans le périmètre du site classé et les limiter dans le périmètre du site inscrit**. Pour ceux qui ne peuvent être évités, mettre en place une réglementation locale qui concourt à des solutions respectueuses des paysages et du patrimoine.

Prévoir des incidences positives sur le paysage :

- **Confirmer au PLU révisé les mesures de protection des couverts boisés** qui sont peu nombreux mais qui participent pleinement à la diversité des paysages et sont nécessaires à la biodiversité ordinaire locale.

Préserver les trames végétales qui soulignent les abords des entités bâties venant au contact des espaces ouverts de grande culture, ainsi que les bosquets et haies qui ponctuent l'espace agricole. **Préserver les cœurs d'îlots et fonds de jardins, largement végétalisés** qui contribuent à la qualité paysagère perçue depuis les différentes rues de la commune, tout en maintenant des emprises non imperméabilisées dans le fond de vallée de la Troësne et du ru du Mesnil.

Prévoir des incidences positives sur le patrimoine bâti :

- **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 traduisant la plaquette de recommandations architecturales établie pour les communes du Vexin-Thelle. **Maintenir l'identification des éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres, les façades remarquables de bâtiment**, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural et historique, au titre de l'article L.151-19.

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

Miser sur la réalisation d'une soixantaine de nouvelles résidences principales de 2021 à 2040, en mobilisant les disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et en proposant un secteur en mesure d'accueillir des constructions nouvelles.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires (5,5% du parc en 2021) n'offre pas un potentiel significatif d'accueil de nouveaux habitants. En revanche, une dizaine de logements est en cours venant achever l'opération des Aunaies d'ici fin 2024 ; une dizaine de dents creuses (emprises libres de construction en zones urbaines) **offre encore des possibilités d'aménagement de logement dans la trame urbaine déjà constituée**. Environ une dizaine de logements pourraient résulter de division de grandes bâtisses existantes, interrogeant, par ailleurs, quant aux conséquences sur la préservation du patrimoine bâti local. **L'urbanisation de ces espaces pourra être encadrée par la commune** afin d'adapter l'offre de logements aux besoins des ménages. Au total, le **potentiel foncier au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune est donc estimé entre 40 et 45 logements**.

- **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (67% 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, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le bourg. L'offre locative, importante sur la commune et pour près de la moitié en locatif aidé mais caractérisé par une tendance à la baisse, n'est pas toujours adaptée aux besoins (taille des logements, localisation, etc.). Il convient donc de **s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé**.

- Il convient de **fixer un objectif de réalisation de logements sur la période d'application du PLU révisé**, afin d'en déduire la consommation foncière engendrée et la rendre compatible avec celle prévue au SCOT du Vexin-Thelle rendu compatible avec les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), sachant que **cet objectif peut conduire à réinterroger les zones à urbaniser délimitées au PLU avant révision**.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Sur la base du rythme récent d'évolution du nombre de résidences principales sur la commune, **miser sur la réalisation d'environ 65 logements entre 2021 et 2040 (sachant qu'au moins 25 ont été réalisés entre 2021 et 2024), 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**, la commune profitant d'une bonne accessibilité vers la région parisienne et d'une qualité du cadre de vie. **Maîtriser ainsi l'accueil de nouveaux habitants** sur la commune au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces en compatibilité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience introduisant l'objectif de réduction par 2 sur la période 2021-2031 de la consommation constatée sur les dix dernières années (2011-2021), la commune disposant d'un seuil maximal de 1 ha au titre de la garantie rurale.

- **Sur la base du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine constituée**, la production de logements à l'horizon 2040 **est estimée à environ 65 résidences principales supplémentaires**. Ce scénario repose pour 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. Le nombre de résidences principales ainsi estimé résulterait :

- de la réalisation d'environ 25 logements (dont une quinzaine dans le quartier récent des Aunaies) entre 2021 et 2024 ;
- d'une réduction des logements vacants et des résidences secondaires à hauteur de 4 unités au total ;
- de la division de quelques bâtiments déjà occupés par un logement, en plusieurs logements, et de la reconversion vers du logement de bâtiments existants, pour une dizaine de logements au total ;
- de la réalisation d'une dizaine de nouveaux logements sur des emprises, libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine constituée du village (dents creuses) ;
- de la confirmation de la zone à urbaniser en prolongement nord du quartier des Aunaies, sur une superficie totale d'environ 1 ha en mesure de recevoir de 15 à 20 logements.

Adapter les dispositions réglementaires du PLU révisé pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation de cet **objectif, limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers à 1 ha entre 2021 et 2040**.

- Porter un effort vers **la réalisation de quelques logements de petite et moyenne tailles** (3-4 pièces) en encourageant la diversification du mode d'occupation (accession aidée, location) afin de permettre à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. Envisager des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans ce but.

Scénario basé sur le fait de compter environ 65 logements de plus (foncier disponible optimisé) entre 2021 et 2040

2010	taux d'évol. annuel moyen de Fleury 10/21	2021	Taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Taux d'évol. annuel moyen 30/35	2035	Taux d'évol. annuel moyen 35/40	2040	Évolution 2021/2040	Moyenne annuelle 2021/2040
186	1,70%	224	1,74%	240	1,22%	255	1,00%	268	1,52%	289	+ 65 logements	+ 3 lgts/an

Poursuivre l'accueil de population à un rythme adapté au village

Tendre vers une population qui pourrait approcher 700 habitants en 2040. Maintenir l'équilibre des tranches d'âge en évitant un trop fort vieillissement de la population.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a connu une hausse globale et régulière, ces 40 dernières années, passant de 307 à 575 habitants de 1975 à 2020. Depuis les années «1980», le taux d'évolution annuel moyen est d'environ 1,1%, sauf sur la période 1999 - 2009 où il était réduit à 0,2%. Depuis 2009, le rythme d'évolution de la population sur la commune (1,2 %) est supérieure à celui observé sur la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (0,54 %). L'objectif de croissance au rythme de 1,5% en moyenne par an entre 2014 et 2030, affiché au PLU approuvé en 2017 (soit +140 habitants) est presque atteint sur la période observée. Fleury est donc une commune attractive en raison de son statut de bourg relais identifié au SCOT, de son niveau d'équipements et de services, de la présence d'emplois sur place, dans un secteur rural préservé en mesure d'attirer des jeunes et des couples avec enfants, notamment en provenance de la région parisienne. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.**

- Depuis l'entrée en vigueur du PLU (2017), il est constaté que l'**objectif visant à freiner la tendance au vieillissement de la population est atteint**. En effet, la part des 60 ans et plus a diminué (18,4% des habitants en 2021, contre 19,3% en 2014). Dans le même temps, la part des 0-29 ans s'est stabilisée à 37% des habitants, en notant une perte de 1 point des 0-14 ans (22,5% en 2021). La part des 45-59 ans est celle qui augmente le plus (+2,3 points), laissant supposer qu'une tendance à l'installation de ménages plus âgées sur la commune se dessine. **L'équilibre des tranches d'âges est à préserver dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux à long terme. Il convient d'agir sur le parc de logements, caractérisé par un faible renouvellement** (60% des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans) et de mettre à disposition une offre adaptée aux jeunes ménages.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir**, compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle, et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants nécessaires au maintien et au développement des commerces, services, équipements et activités, en tenant compte des données précédemment évoquées, en particulier du possible renouvellement des occupants dans les logements existants.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale et territoriale pour maintenir la croissance démographique sur la commune. L'évolution démographique proposée sur la commune résulte du nombre de nouveaux logements possibles à l'horizon 2040** sachant que le potentiel foncier estimé au sein de l'enveloppe urbaine déjà constitué peut ne pas se concrétiser en autant de logements que prévus. Au regard de l'objectif national de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, il convient de limiter les nouveaux secteurs à aménager et de miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2040, **visant à préserver l'équilibre des tranches d'âge et à éviter le vieillissement de la population comme cela a pu être observé entre 2010 et 2021, sur la base d'un rythme annuel moyen de production de logements identique à celui proposé sur la période 2021 -2040.**

- Dans l'hypothèse probable d'une poursuite de la baisse du nombre moyen d'occupants par logement d'ici 2040 sur l'ensemble du parc de logements, **les 65 résidences principales estimées pourraient se traduire par une augmentation d'environ 110 habitants sur la commune. Ces logements répondent également aux besoins liés au desserrement des ménages (à hauteur de 18 logements)**. Toutefois, il convient de ne pas écarter l'hypothèse d'un renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2040, favorable à l'arrivée de ménages avec enfants, comme cela s'est déjà produit au début des années 2000. Les équipements publics sont en capacité de répondre à ce scénario et en conséquence d'assurer leur bon fonctionnement au regard des investissements engagés ces dernières années. **L'accueil de nouveaux habitants vise également à concourir au maintien des activités commerciales encore présentes sur la commune et à offrir des possibilités de logements à proximité immédiate des emplois offerts à Fleury** (présence de la zone d'activités économiques appelée également à s'agrandir légèrement).

Scénario de population sur la base du scénario de logements

2010	taux d'évol. annuel moyen de Fleury 10/21	2021	Taux d'évol. annuel moyen 21/25	2025	Taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Taux d'évol. annuel moyen 30/35	2035	Taux d'évol. annuel moyen 35/40	2040	Évolution 2021/2040	Moyenne annuelle 2021/2040
512	1,16%	581	0,93%	603	0,94%	632	0,93%	662	0,95%	694	+ 113 habitants	+ 6 habts/an

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

Conforter et renforcer les espaces de centralité de la commune en anticipant les besoins éventuels d'extension des équipements publics qui s'inscrivent dans le rôle de bourg relais donné à Fleury par les dispositions du SCOT.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 pôle, situé au croisement de l'artère nord/sud principale (Grande Rue) et l'axe est/ouest (RD105) est quelque peu excentré par rapport aux différentes entités de la commune. Une **centralité secondaire de sports et de loisirs occupe les terrains, situés dans le fond de vallée du ru du Mesnil**, à l'articulation entre le vieux village et le quartier récent des Aunaies. Afin de continuer à assurer le bon fonctionnement de ces équipements il convient d'étudier les possibilités d'aménagement et d'extension en tenant compte de leur environnement bâti ou naturel, mais aussi d'assurer le renouvellement des ménages, notamment jeunes, sur la commune pour garantir leur fréquentation. Il convient **également d'anticiper l'éventuel mise en place d'équipements d'intérêt collectif** (parcours de santé, jardin pédagogique, etc.) participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

- La **mise en valeur de l'espace public entre l'église, la mairie, l'école et les commerces de proximité**, proposée au PLU de 2017 n'a pas été engagée. Sont néanmoins prévus à court terme, des travaux sur l'église. Il convient donc de **réinterroger l'aménagement de cet espace visant à caractériser la centralité du village**, à intégrer les problématiques de stationnement et de circulations (véhicules, piétons, cycles, engins agricoles).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter de la centralité principale du village autour 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 par les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle.

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. Au **sud de ce secteur, valoriser la zone à dominante humide** par l'aménagement d'un espace pédagogique de milieux humides pouvant conduire à créer une zone humide effective.

Au **nord du quartier des Aunaies, l'aménagement d'un parcours de santé dans l'espace naturel est envisagé** dans la mesure où la commune aurait la maîtrise du foncier concerné, le long du chemin rural n°10 de Fresnes-L'Éguillon au Breuil, proposant ainsi un équipement complémentaire qui répond à un objectif de santé publique et vient compléter l'offre existante en équipements sportifs sur la commune.

- **Confirmer l'aménagement des espaces publics entre la mairie et l'église** (de type parvis ou place de village qui pourrait faciliter la lisibilité de la centralité principale) sachant que des travaux de restauration de l'église sont prévus. L'aménagement devra permettre d'améliorer les conditions de stationnement et d'accès aux équipements et commerces ainsi qu'à l'exploitation agricole, de sécuriser la circulation des piétons en continuité de l'aménagement des trottoirs le long de la RD105, tout en mettant en évidence l'appel vers cette centralité depuis le carrefour routier RD105/RD3, afin de capter les gens de passage qui contribueront à la pérennité des commerces de proximité.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Apporter des réponses adaptées aux besoins économiques sur la commune, offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, et prendre en compte l'intérêt touristique de la commune

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 la zone d'activités économiques communautaire** se trouvant le long de la RD3. Cette dernière est aujourd'hui totalement urbanisée. La **commune a connaissance de demandes d'implantation de nouvelles activités sur cette zone**. Les possibilités d'optimisation foncière sont limitées et sont à privilégier pour l'extension des entreprises installées. Est donc **posée la question d'une extension de cette zone vers le nord déjà affichée au PLU de 2017**, en continuité de l'emprise occupée par la station de traitement des eaux usées, voire à plus long terme d'une possible extension à l'est du chemin de la Messe, en fonction des orientations retenues par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle compétente pour le développement économique.

- **L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. La présence de plusieurs exploitations agricoles sur la commune conduit à tenir compte de leur besoin et de leur projet** (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants en particulier ceux situés dans l'enveloppe déjà urbanisée du bourg, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.) en modérant la consommation de l'espace agricole et en définissant une réglementation adaptée quant à l'usage des sols au regard des caractéristiques du milieu naturel et des zones habitées.

- **La commune a un potentiel touristique limité reposant principalement sur son patrimoine bâti** (monument historique, bâti vernaculaire), **sur son patrimoine naturel** constitué par la vallée de la Troësne et ses affluents (ru du Mesnil à Fleury), sur la **présence d'un circuit de promenade balisé**, sur sa **situation intéressante entre Vexin et Pays de la Nacre**. En lien avec la Communauté de Communes qui a la compétence, l'offre touristique mérite d'être confortée.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales ou de services, de se développer au sein des emprises déjà urbanisées**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées, notamment en raison de la configuration des rues du village qui ne sont pas toujours adaptées pour recevoir une augmentation du trafic. S'appuyer aussi sur la reconversion possible de bâtiments agricoles vers l'accueil d'autres activités économiques.

Prévoir, à court terme, une extension sur une emprise de 2,7 ha au nord de la zone d'activités économiques intercommunale qui est totalement urbanisée en 2025, enveloppe foncière compatible avec les orientations économiques prévues au SCOT et s'inscrivant dans la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) compétente, afin de répondre aux demandes régulièrement déposées en mairie et conforter le rôle de bourg relais de Fleury. En fonction des dispositions du SCOT après 2030 (en attente de la révision du document), intégrer dès à présent au PLU, l'hypothèse d'une extension (à plus long terme), vers l'est de cette zone d'activités économiques, sans traduction réglementaire.

- **Préserver les secteurs agricoles du développement urbain** en privilégiant la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée et en limitant l'extension de la trame urbaine (un peu moins de 4 ha d'emprises agricoles pourraient être consommées d'ici 2040). Veiller au bon fonctionnement des exploitations agricoles implantées sur la commune. **Rendre possible l'évolution de l'activité agricole** en permettant le développement des corps de ferme et bâtiments annexes existants. **Encadrer le devenir des bâtiments agricoles qui s'inscriraient dans une logique de diversification, voire qui résulteraient d'une cessation de l'activité.**

- **Valoriser les cheminements qui existent sur la commune** en les connectant au sentier de randonnée balisé, passant par le centre du village. Préserver le bâti ancien du village d'intérêt patrimonial en rappelant que la restauration de l'église pourrait permettre d'envisager sa réouverture au public. **Rendre possible la création d'équipements touristiques** (hébergement notamment) qui viendrait répondre aux besoins constatés et au développement touristique envisagé sur le Vexin-Thelle et le Pays de la Nacre, en rappelant que la commune accueille déjà un restaurant.

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

Veiller à l'amélioration des conditions de circulations au sein de la commune, valoriser les modes de déplacement doux et les autres modes de transport aux impacts limités sur l'environnement, tenir compte des enjeux énergétiques.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune bénéficie d'une bonne desserte vers les pôles urbains à proximité grâce à la RD3 (axe nord/sud reliant le Beauvaisis à la région de Cergy-Pontoise) et de la RD105 (axe est/ouest reliant l'A16 à Chaumont-en-Vexin et Gisors). **Toutefois, ces deux routes départementales génèrent un trafic de transit notable à l'intérieur du bourg.** Le projet de contournement Est-Ouest affiché au SCOT du Vexin-Thelle n'est pas une priorité pour le Département. Sur la période d'application du PLU révisé, il peut dès lors être **utile de réfléchir à des conditions d'amélioration des circulations (motorisées, en modes actifs (piétons, vélos)) à l'échelle du bourg intégrant les problématiques de stationnement** compte tenu du taux croissant de motorisation des ménages et de la configuration de certaines rues.
- **L'offre en transport collectif est très réduite sur la commune**, en reposant uniquement sur les lignes de cars scolaires. Le recours à la voiture individuelle est donc largement privilégié par les habitants. **Un plan des mobilités simplifié est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, il conviendra d'en tenir compte au PLU révisé**, sachant que pourrait être encouragé des déplacements à partir de véhicules partagés, en particulier vers les principaux lieux d'emplois ou d'accès au réseau de transport collectif.
- La configuration urbaine étirée du nord au sud, en 3 entités distinctes (bourg, zone d'activités, hameau de Neuville), et la proximité d'équipements publics partagés (tennis à Tourly, équipements scolaires à Fresnes-l'Eguillon et Fay-lès-Étangs) **interroge sur la mise en place d'axes sécurisés pour les piétons et les cycles, entre ces différents lieux, afin de favoriser le recours aux mobilités douces qui répondent aussi à un objectif de santé publique, et en mettant à profit les cheminements existants : chemin de la Messe, chemin de la Garenne.** Un bouclage des chemins ruraux avec les communes voisines permettrait de développer l'activité de randonnée, en support des circuits élaborés par la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui s'inscrivent, par ailleurs, dans un objectif de valorisation touristique.
- **Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité répondent aux besoins actuels et sont en mesure de répondre à de nouveaux besoins.** La couverture par les réseaux de télécommunications est **satisfaisante**, tandis que **l'offre numérique est aujourd'hui proposée sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.** Le territoire communal ne présente pas un potentiel significatif en termes de développement des énergies renouvelables, sans écarter les potentialités qui pourraient être exploitées.

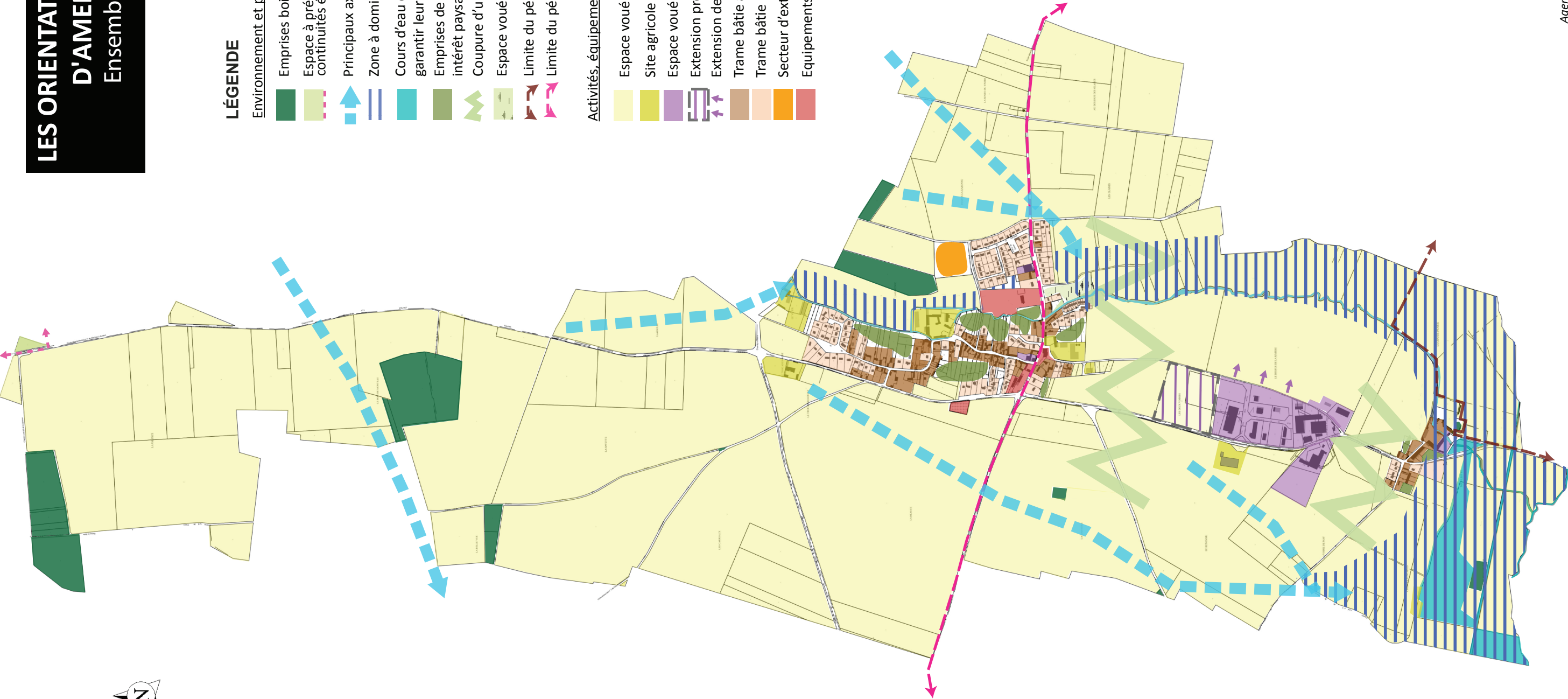
ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Dans l'attente de l'éventuelle réalisation d'un projet routier de contournement du village, porté par le Département, **veiller à la sécurisation des flux au niveau des intersections jugées dangereuses voire très dangereuses** : carrefour R3/RD923, RD105/RD3, l'accès à la zone d'activités économiques, la desserte de Neuville. Au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de faciliter la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.), **il convient, dans le périmètre aggloméré, de maintenir de bonnes conditions de circulation sur les voies de desserte existantes en adoptant une réglementation adaptée concernant le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre de nouvelles constructions.** Envisager de nouvelles places de stationnement, lorsque la configuration de la voie ou de ses abords le permet, au niveau des axes les plus contraints et repenser l'offre en stationnement sur la place de l'église.
- **Traduire les dispositions du plan des mobilités simplifié, en accueillant deux nouvelles bornes de recharge pour véhicules électriques, en encourageant, entre autres, le recours à des modes de transport partagés**, moins impactant pour l'environnement, notamment le co-voiturage vers les lieux d'emplois ou encore vers la région parisienne (une aire de co-voiturage sera prochainement aménagée près du cimetière sur le parking existant).
- **Valoriser les chemins présents sur la commune qui participent à la qualité du cadre de vie en constituant des lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits à l'échelle supra-communale tout en contribuant à renforcer l'offre touristique et à assurer l'accès à l'équipement scolaire intercommunal. Envisager la mise en valeur d'un axe fort, pour les piétons et les cycles, allant du hameau de Neuville au sud à Fresnes-l'Eguillon au nord, en passant par la zone d'activités économiques et le village.** Veiller au maintien de la vocation de desserte des parcelles agricoles des chemins également valorisés à des fins de promenade.
- Garantir le **maintien d'une bonne qualité de la desserte par les réseaux publics existants.** Tenir compte des **emprises foncières nécessaires à la gestion des eaux pluviales** à l'échelle des terrains, adapté à la nature des sols. **Ne pas écarter les possibilités de valorisation des énergies propres et renouvelables** à l'échelle du territoire communal sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement habité et naturel ainsi que l'intérêt paysager et patrimonial des lieux, suivant les dispositions retenues dans le cadre de la loi APER.

Traduction graphique des orientations
d'aménagement proposées

Schéma d'aménagement à l'horizon 2040 : ensemble du territoire

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT Ensemble du territoire



LÉGENDE

Environnement et paysage :

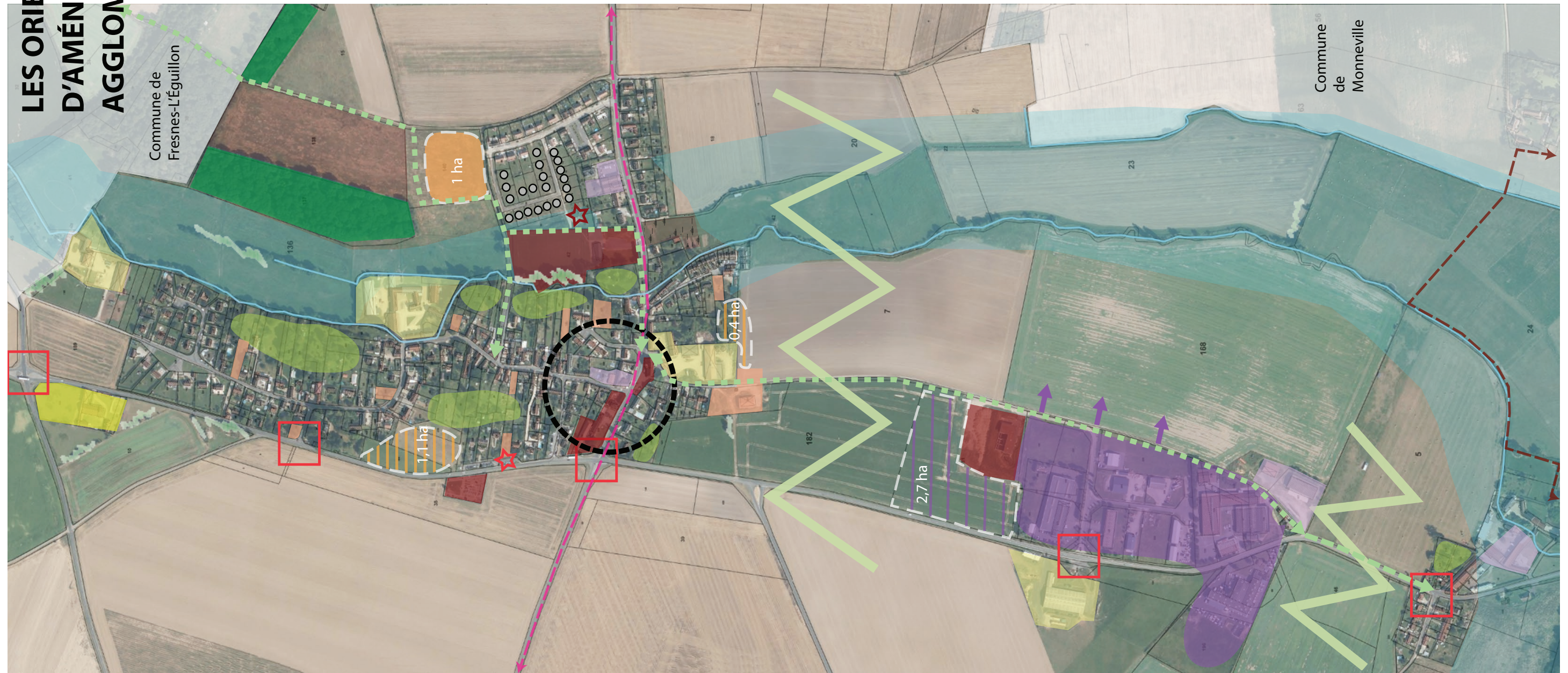
- Emprises boisées à préserver
- Espace à préserver au titre des continuités écologiques
- Principaux axes de ruissellement à considérer
- Zone à dominante humide à prendre en compte
- Cours d'eau et masses d'eau à gérer pour garantir leur bon fonctionnement hydraulique
- Emprises de jardin à préserver au être de leur intérêt paysager
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Espace voué à une valorisation de milieux humides
- Limite du périmètre du site classé à considérer
- Limite du périmètre du site inscrit à considérer

Activités, équipements et habitat :

- Espace voué à l'activité agricole
- Site agricole à considérer
- Espace voué aux activités économiques
- Extension proposée des activités économiques
- Extension des activités économiques à confirmer
- Trame bâtie ancienne à valoriser
- Trame bâtie récente à gérer
- Secteur d'extension urbaine proposé
- Equipements publics à renforcer

Schéma d'aménagement à l'horizon 2040 : les enveloppes urbaines

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : SECTEURS AGGLOMÉRÉS



LEGENDE

Environnement :

- Cours d'eau et zone à dominante humide associée à prendre en compte
- Boisement d'intérêt paysager à conserver
- Fond de jardin à préserver
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Limite du périmètre du site classé à considérer
- Limite du périmètre du site inscrit à considérer
- Éléments ponctuels d'intérêt paysager à préserver

Déplacements :

- Croisement sur Route Départementale à sécuriser
 - Chemins existants à valoriser
 - Aménagement de chemin à envisager
 - Projet d'aire de co-voiturage
- #### Équipements :
- Principaux équipements publics à renforcer
 - Espace public de plein air à envisager (valorisation de zone à dominante humide)
 - Autre espace public de plein air à envisager (parcours de santé)
 - Centralité principale à conforter
 - Projet d'équipement public (local pour le sport)

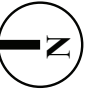
Activités économiques :

- Exploitation agricole en activité à prendre en compte
- Activité équestre à prendre en compte
- Zone d'activités économiques existante
- Extension possible de la zone d'activités économiques
- Développement possible de la zone d'activités économiques à confirmer par rapport au SCOT à actualiser
- Autres activités économiques existantes à conforter

Habitat (destination principale) :

- Terrain aujourd'hui bâti (ou en cours)
- Potentiel constructible dans la trame urbaine existante
- Secteur d'extension possible de la trame urbaine
- Emprise urbanisable écartée au PLU révisé

0 200 m



Agence d'urbanisme Anval - Mars 2025