Plan Local d'Urbanisme de FAY-LES-ETANGS

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

25 FEV. 2020

3

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU.

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

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

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

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

CONTENU DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fay les Etangs, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

À l'issue du diagnostic établi dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus doivent se réunir afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes. Elles vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent. Elles s'articulent autour de 2 thèmes :

- ***préserver et améliorer le cadre de vie,***
- ***maîtriser le développement urbain.***

Chacun de ces grands thèmes fonde le projet communal de Fay les Etangs pour les années à venir : pour chacun d'entre eux, les enjeux, les différentes actions ou orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont clairement exposés.

1. PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

La Commune de Fay-les-Etangs appartient à la vaste entité paysagère du « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne ». Le territoire présente deux grands types de paysage : un plateau agricole au nord, et une vallée humide au sud.

Les grands paysages et …

Le plateau agricole partage les caractéristiques du Plateau de Thelle, soit un relief vallonné et de grands champs ouverts animés par des boisements. Cette partie du territoire surplombe le village et la vallée. Elle offre des perspectives lointaines vers les territoires voisins et offre de beaux points de vue sur la cuesta du Vexin qui marque le paysage au sud du territoire communal. Les ondulations du relief et la présence des boisements offrent des paysages dits semi-ouverts.

La vallée humide partage les caractéristiques de la vallée de la Troësne, ici canalisée. La présence de l'eau est une des caractéristiques principales (canal de Marquemont, rû du Moulin). Le relief y est relativement tabulaire et le territoire est couvert de vastes étendues agricoles, de peupleraies et de pâtures. Le paysage du sud du territoire est alors semi-ouvert voire fermé dans les parties boisées.

Les étendues agricoles couvrent les ¾ du territoire communal, sur le plateau comme dans la vallée. Si l'activité agricole joue un rôle fondamental dans la formation des paysages et dans leur maintien, c'est également le support d'une économie locale.

… les éléments de paysage

Les grands paysages participent à la qualité du cadre de vie et constituent une part de l'identité communale. Cette dernière repose également sur des éléments paysagers plus ponctuels.

La commune dispose en effet d'**édifices de grande qualité**: le Château, le pigeonnier, l'Eglise, ainsi que de **petits éléments bâtis** tels que des calvaires, des murs anciens, etc., qui témoignent de l'histoire de la commune et façonne son identité.

Au sein même du village, un **secteur ancien** se distingue des extensions plus récentes aux extrémités du village, de part l'implantation des constructions, leur architecture et les matériaux utilisés. Il témoigne lui aussi de l'histoire urbaine du village et participe fortement à l'image de celui-ci.

- **Le territoire communal offre des paysages diversifiés qui participent à la qualité du cadre de vie, que la Municipalité souhaite conserver, entretenir et rendre accessible en :**

↳ *Protégeant les espaces naturels de la commune ;*
↳ *Protégeant l'activité agricole, support d'une économie locale et acteur principal pour le maintien des paysages locaux ;*
↳ *Préservant les cheminements pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées qui favorisent la découverte du paysage communal.*

- **La Municipalité souhaite affirmer l'identité de son territoire en prenant en compte les éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti communal.**
- **La Municipalité désire préserver le secteur ancien de son village, en règlementant le volume des constructions et leurs teintes afin d'assurer au mieux leur intégration dans le paysage.**
- **La Municipalité souhaite assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions sur l'ensemble du village en encadrant davantage leur aspect.**

Au sein du village, l'aménagement des espaces publics participent également à la qualité du cadre de vie. Ces espaces peuvent être traités de manière végétale, alimentant alors la trame végétale intra-urbaine de la commune. C'est le cas des accotements enherbés rue Corneboeuf par exemple, de l'espace autour de la salle des fêtes, des abords de l'église ou bien encore de la place au sein du lotissement des marais.

- **La Municipalité désire conforter et renforcer la trame végétale du village :**

↳ *en aménageant de nouveaux espaces verts,*
↳ *en privilégiant les clôtures végétales sur le village.*

○○○

En termes de déplacements, le village est aujourd'hui desservi par un réseau linéaire. Seul l'accès à la mairie, à l'école et à l'église ne s'avère pas totalement satisfaisant. Il se fait principalement par la rue de l'Eglise depuis la rue Corneboeuf. Cependant, le sens de circulation actuel de la fin de la rue de l'Eglise et de la rue de l'Ouest, ne permet pas de tirer entièrement profit du bouclage existant et contraint aujourd'hui les véhicules à faire demi-tour devant la mairie pour rejoindre à nouveau la rue Corneboeuf.

Par ailleurs, un nombre important de chemins ruraux a été relevé lors du diagnostic, en périphérie immédiate mais aussi à l'intérieur du village. Ils témoignent du caractère rural de la commune. Certains de ces chemins ruraux constituent des axes de circulation à l'intérieur même du village (chemin vert, sente du moulin etc.), permettant par exemple de relier à pied la rue Corneboeuf à la mairie, l'église et l'école ou encore la rue de l'Eglise à la rue du Château, par la salle des fêtes. Ce réseau de chemins présente une alternative à la voiture et un support à l'activité de loisirs intéressant.

La Municipalité souhaite :

- **Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants au sein du village en menant diverses actions visant à faciliter les déplacements motorisés et doux et les accès aux équipements publics en :**

- *Améliorant le stationnement ;*
- *Menant une réflexion sur l'aménagement de la circulation dans le village ;*
- *Réalisant des cheminements piétons ;*
- *Protégeant le caractère naturel de la cressonnière et de ses abords, secteur qui pourra être rendu accessible pour des activités de loisirs.*

○○○

Enfin, la commune de Fay-les-Etangs abrite plusieurs activités de type artisanal. Elles assurent une mixité fonctionnelle relative à l'échelle du territoire. En revanche, il n'y a pas de commerce dans le village.

- **Si la Municipalité souhaite maintenir sur la commune une certaine dynamique économique, afin de ne pas devenir une commune seulement résidentielle, elle souhaite avant tout maintenir les activités existantes, sans chercher à favoriser l'accueil de nouvelles activités. L'objectif est de ne pas dégrader la qualité de vie des habitants par une augmentation des nuisances.**

2. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Fay les Etangs appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale.

Le village de Fay-les-Etangs s'est développé sous la forme originale d'un fer à cheval. L'urbanisation s'est principalement faite de façon linéaire, avec peu d'impasses, créant au cœur même du village un espace libre d'une grande superficie (6 ha environ). S'il existe un centre ancien qui se distingue nettement des extensions plus récentes, le développement urbain du village n'a pas façonné de centre-bourg. La concentration de la mairie, de l'église et de l'école n'a pas suffi à engendrer un sentiment de centralité et ces équipements restent déconnectés du reste du village. Cet isolement est en partie du à la non urbanisation du centre du village.

Actuellement, il ne reste que peu d'espace libre potentiellement urbanisable de suite (dents creuses). Ainsi, compte tenu de la croissance démographique annuelle moyenne sur la dernière décennie (1 %) et de la tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages, la capacité d'accueil direct dans les dents creuses semble très limitée. En ne comptant que sur ce potentiel direct, la commune compromettrait à long terme son développement futur, entrainant alors une perte de dynamisme et un déclin progressif de sa population. Or, si la commune souhaite maîtriser le développement de sa population, elle ne souhaite pas s'empêcher à long terme tout développement.

Compte tenu de ces spécificités, la Municipalité souhaite à travers son PLU mettre en œuvre un projet de développement urbain maîtrisé afin de permettre un développement à court, moyen et très long terme. Le parti pris de développement permettra de structurer davantage le bâti en confortant le bouclage existant, en densifiant le centre de l'espace aggloméré et en reliant des secteurs du village aujourd'hui peu connectés.

C'est pourquoi la Municipalité souhaite :

- **Assurer la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale.**
- **Privilégier le comblement des dents creuses,**
- **Permettre une mixité et une diversification de l'offre en logements,**
- **Rendre possible un développement urbain de part et d'autre de la rue de l'Eglise, ce qui nécessitera une extension du réseau électrique et un renforcement du réseau d'eau.**
- **<u>A plus long terme</u>, reconnaître l'îlot foncier situé de part et d'autre de l'actuel chemin vert comme un secteur potentiellement urbanisable.**

En termes de développement démographique, la Municipalité table sur la production d'environ 22 logements pour les 10 prochaines années, soit une population estimée à 501 habitants à l'horizon 2030, avec une évolution démographique de l'ordre de +0,65 % par an (dans l'hypothèse d'un taux d'occupation des ménages de 2,65 personnes par ménage) ;

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

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

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

○○○

Le territoire communal a une sensibilité hydrogéologique forte. La partie sud du territoire est reconnue comme zone à dominante humide c'est-à-dire un milieu plus ou moins gorgé d'eau douce ou saumâtre, temporairement ou en permanence, et dont la végétation a un caractère hygrophile (qui absorbe l'eau) marqué. En outre, à l'échelle communale, l'Atlas des Risques Naturels Majeurs met en évidence l'existence d'une nappe sub-affleurante sur une large partie sud du territoire dont une partie du village. En effet, le village s'étant développé dans une cuvette, il s'avère sensible aux cumuls d'eaux de ruissellement et aux remontées de nappe.

- **La Municipalité consciente de cette caractéristique communale souhaite se prémunir au mieux des risques liées aux cumuls d'eau et inondations en :**

↳ *Appliquant les mesures préconisées par l'étude d'assainissement pour une meilleure gestion du réseau d'eaux pluviales et des apports directs au milieu naturel*

PLAN DE SYNTHÈSE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

- Préserver la qualité et la diversité des paysages
- Protéger les espaces naturels de la commune
- Préserver l'activité agricole
- Préserver les cheminements pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Tenir compte des éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti

- Préserver le cœur ancien du village
- Assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions
- Conforter et renforcer la trame végétale du village

Faciliter les déplacements motorisés et doux ainsi que l'accès aux équipements publics

- Améliorer le stationnement et aménager une aire de retournement près de la Mairie
- Mener une réflexion sur l'aménagement de la circulation dans le village
- Réaliser des cheminements piétons
- Protéger le caractère naturel de la cressonnière et de ses abords, secteur qui pourra être rendu accessible pour des activités de loisirs.
- Maintenir la pérennité des activités existantes

II - La maitrise du développement urbain

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

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : FAY-LES-ETANGS
URBA-SERVICES 3, rue de Wilten - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservice.fr

SCOT VEXIN-THELLE

COMMUNE DE BOISSY LE BOIS
COMMUNE DE LOCONVILLE
COMMUNE DE FLEURY
COMMUNE DE LIANCOURT-SAINT-PIERRE
COMMUNE DE TOURLY

Zoom Village au 1/2500e