

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

Commune de
FRANCIÈRES
- Oise -

Projet de

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Octobre 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Francières a été approuvé le 28 septembre 2017 et rendu exécutoire le 10 octobre 2017.

La commune de Francières est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé de la Plaine d'Estrées. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U. portant sur le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1AUm (site de l'ancien château) et sur l'article 8 de la zone UV.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du PLU de Francières approuvé le 10 octobre 2017.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Deux types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustements aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur 1AUm (site de l'ancien château).
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 8 de la zone UV.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.

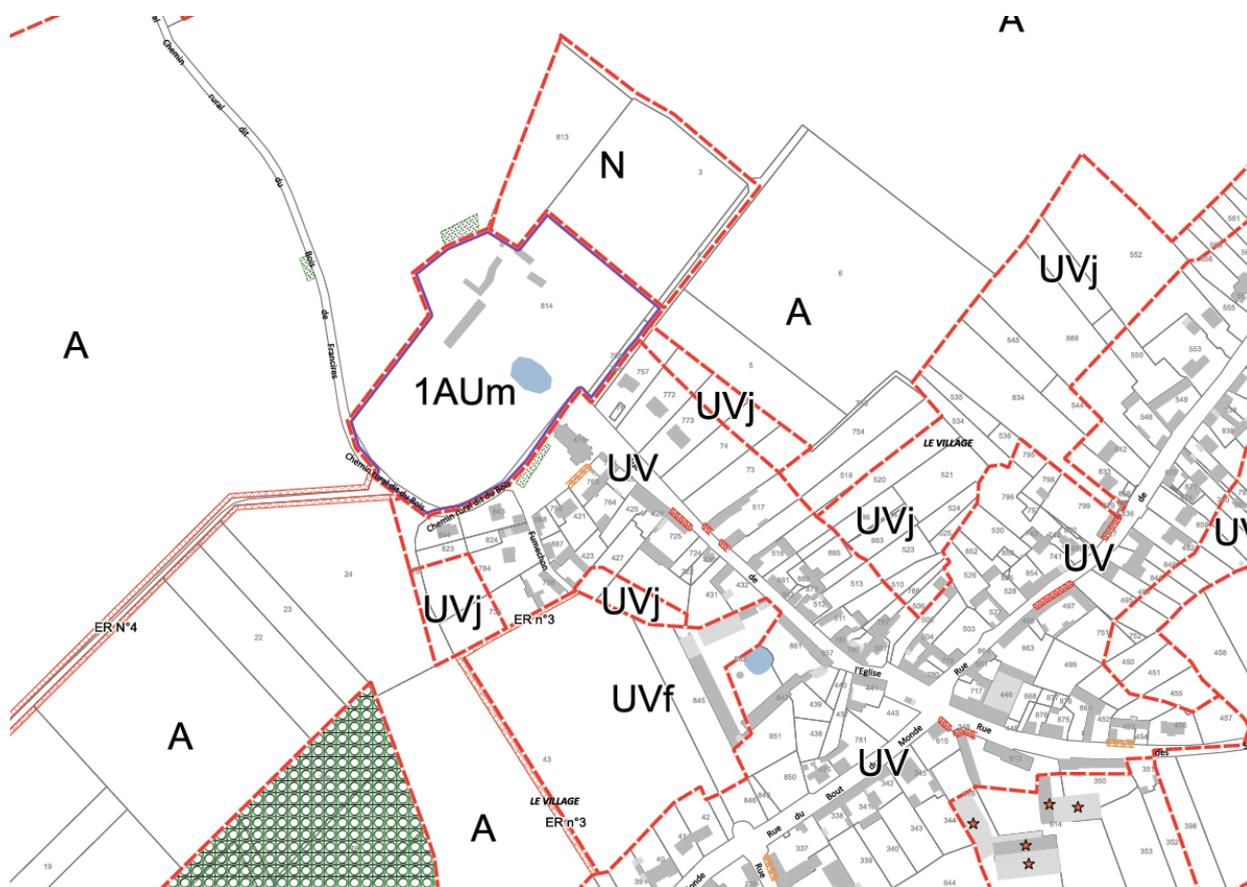
La procédure de modification du PLU ne nécessite pas une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche au cas par cas.

1 – AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU SECTEUR 1AUm (site de l'ancien château)

Le dossier PLU approuvé en septembre 2017 contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, plus particulièrement la zone à urbaniser (secteur 1AUm).

Il est ainsi déterminé des OAP sur le site de l'ancien château se trouvant dans le prolongement ouest de la rue de l'Église. Cette emprise est propriété de la commune de Francières. Un des bâtiments est occupé par un logement communal tandis que d'autres bâtiments sont utilisés pour stocker du matériel communal.

Une grande partie de cette emprise a été inscrite en zone à urbaniser, secteur 1AUm, à vocation mixte, autorisant ici l'accueil de nouveaux logements, mais aussi l'aménagement d'un lieu public fort à l'échelle du village dans la continuité de l'église.



Extrait du plan de découpage en zones du PLU approuvé en septembre 2017.

En effet, les orientations du projet communal mettent en avant la création ici d'une nouvelle centralité forte à l'échelle de la trame urbaine du village, complémentaire à la centralité aujourd'hui formée par la mairie et l'école.

Aussi, il est proposé de rendre possible une valorisation du site de l'ancien château vers un usage mixte où sur au moins une partie de son emprise, pourront être aménagés un espace public venant en continuité de l'église, un espace voué aux activités sportives et de loisirs ouvertes à tous, en assurant en conséquence une bonne desserte depuis les autres quartiers. Dans le même temps, les objectifs chiffrés du PADD rendent possible l'urbanisation pour du logement d'une partie de l'emprise inscrite en secteur 1AUm, tandis qu'il est, par ailleurs,

proposé d'envisager sur ce site, un déploiement d'une activité de services liée aux nouvelles technologies en lien avec l'arrivée de la fibre optique.

Ces orientations générales d'aménagement ont conduit à la délimitation du secteur 1AUm d'une superficie totale de 2,33 ha. Les OAP définies au PLU prévoient notamment sur ce secteur :

- la réhabilitation et transformation des bâtiments existants situés à l'ouest vers un usage à vocation économique de services et/ou des équipements présentant un intérêt général ;
- l'aménagement d'une vaste emprise publique proposant du stationnement entre l'église et les bâtiments réhabilités vers un usage de services ou d'équipement d'intérêt général ;
- la création d'un espace public et de détente intergénérationnel largement végétalisé (surface perméable dominante) ;
- une emprise au sud-ouest du secteur en mesure de recevoir 5 à 6 logements ;
- une desserte du secteur organisée autour d'une voie reliant la rue de l'église au chemin dit du Bois au sud de la zone ;
- une emprise (au nord) conservée en réserve foncière pour un aménagement à plus long terme.

Courant 2018, la commune a mené une étude pré-opérationnelle d'aménagement de ce secteur (voir annexe à cette notice), en mesure de proposer un schéma d'aménagement du site intégrant la faisabilité économique d'un projet.

Les conclusions de cette étude nécessitent d'apporter quelques ajustements au contenu des OAP afin de mieux tenir compte de la réalité économique inhérente à la réalisation des aménagements souhaités. En effet, l'importance des emprises publiques proposées aux OAP actuelles engendre un coût financier difficilement supportable pour un aménageur (même si la commune venait à engager des fonds), d'autant que la surface cessible (celle en mesure de dégager des recettes) est trop limitée (0,45 ha sur un total de 2,33 ha à aménager).

En premier point, il s'avère préférable d'aménager l'ensemble du secteur 1AUm délimité au plan (même si l'aménagement global pourra s'étaler sur plusieurs années) faisant que le principe de la réserve foncière au nord est à supprimer.

En second point, et du fait que l'emprise à aménager englobe la totalité du secteur 1AUm, il convient de modifier le principe de desserte viaire en déplaçant vers le nord la voie interne à aménager depuis la rue de l'église pour rejoindre au sud le chemin dit du Bois et ensuite la voie communale vers la route entre le village de Francières et la ferme de Fresnel.

En troisième point, le nombre de logements pouvant être réalisé sur le secteur 1AUm est à augmenter dans le but de pouvoir dégager suffisamment de recettes permettant à l'opération d'aménagement de tendre vers un équilibre financier la rendant réalisable. L'étude pré-opérationnelle conduit à la réalisation d'une quinzaine de logements au total sur l'ensemble des 2,33 ha.

Il convient de préciser ici que les orientations du projet communal prévoient environ 35 résidences principales supplémentaires sur la période 2014 – 2030 dont 25 dans la trame urbaine déjà constituée et une dizaine sur des secteurs à aménager. Le rythme annuel moyen de création de logements sur la période 2014 – 2030 d'application du PLU, est de 2 logements par an.

Les chiffres communiqués par l'INSEE en 2016 donnent 222 résidences principales pour 220 recensées en 2014 (chiffre de base pour calculer les projections au PLU). Depuis 2016, la commune ne compte que 3 logements supplémentaires. En conséquence, il est constaté un retard dans la réalisation de logements par rapport aux orientations générales du projet communal. Ce retard s'explique principalement par un faible taux de réalisation de logements dans les zones urbaines délimitées au plan. Le fait d'augmenter le nombre de logements

possibles sur le secteur 1AUm (seule zone à urbaniser délimitée au PLU) permet donc de compenser le retard constaté dans la mise en œuvre des objectifs chiffrés du PADD.

Le schéma des OAP est donc ajuster en agrandissant l'emprise dans laquelle peuvent s'implanter des logements et des équipements au sud-ouest de la zone 1AU tandis qu'une nouvelle poche pouvant accueillir quelques logements est ajoutée au nord de la zone 1AU.

Il est donc proposé de rectifier le schéma et la formulation écrite des OAP suivant ce qui figure ci-dessus. Les plans de découpage en zones et le règlement de la zone 1AUm ne nécessitent pas de modification.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La pièce n°3 du dossier PLU est ajustée sur le schéma et dans le texte relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUm ancien site du château situé à l'ouest du village (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement et de programmation avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 28 septembre 2017 restent inchangées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Site de l'ancien château)

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle peuvent s'implanter des logements et des équipements d'intérêt général
- Emprise dans laquelle peuvent s'implanter des activités économiques de services et des équipements présentant un intérêt général
- Emprise d'intérêt patrimonial pouvant être valorisée
- Emprise publique à organiser proposant notamment du stationnement
- Emprise vouée à un espace public de loisirs et de détente intergénérationnel (surface perméable dominante)
- Réserve foncière (aménagement à définir à long terme)
- ~ Frange paysagère à constituer
- Emprise paysagée pour gestion des eaux pluviales
- Principe de desserte interne à privilégier
- Accès aux véhicules agricoles à maintenir



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (Site de l'ancien château)

LEGENDE :

- Périmètre du secteur soumis aux OAP
- Emprise dans laquelle peuvent s'implanter des logements et des équipements d'intérêt général
- Emprise dans laquelle peuvent s'implanter des activités économiques de services et/ou des équipements présentant un intérêt général
- Emprise d'intérêt patrimonial pouvant être valorisée
- Emprise publique à organiser proposant notamment du stationnement
- Emprise vouée à un espace public de loisirs et de détente intergénérationnel (surface perméable dominante)
- Réserve foncière (aménagement à définir à long terme)

- ~ Frange paysagère à constituer
- Emprise paysagée pour gestion des eaux pluviales
- Principe de desserte interne à privilégier
- ↔ Cheminement doux à prévoir
- Accès aux véhicules agricoles à maintenir

APRÈS MODIFICATION N°1 DU PLU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 1AUm site de l'ancien château (parcelle n°814 en partie) : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AUm, sur la frange ouest du village, vouée à recevoir de nouvelles constructions à court, moyen et plus long terme dans la continuité de la trame bâtie du village Francières, en proposant une mixité de l'usage des sols.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'un projet d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches. Il est notamment prévu une réserve foncière dont l'aménagement est à définir à plus long terme. Cette réserve foncière pourra être ouverte à l'urbanisation s'il est observé, sur la période d'application du PLU révisé (2017-2030), un rythme de construction moindre que ce qu'il a été estimé dans la zone urbaine délimitée au PLU.

Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de cet aménagement doit contribuer à renforcer cette autre centralité du village de Francières autour de l'église et d'un espace de loisirs et de détente intergénérationnel. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Il est ainsi demandé de conserver autant que possible le portail d'entrée au parc de l'ancien château, qui structure l'accès à la propriété depuis la rue de l'Église. En revanche, au droit de l'espace public à organiser (type parvis, place publique, etc.) contenant du stationnement, il sera possible d'abaisser la hauteur de l'ancien mur d'enceinte, afin d'ouvrir l'espace depuis l'église vers ce secteur aménagé.

- En limite ouest du secteur, la présence de l'ancienne butte féodale peut justifier sa valorisation dans un but patrimonial et touristique.

- Sur le bâtiment existant (anciennes écuries du château), il est proposé d'accueillir des activités économiques de services en envisageant un espace de travail partagé par exemple (suivant le concept de « co-working ») en lien avec la desserte numérique à très haut débit (fibre optique) du village à court terme. Des équipements d'intérêt général pourront également être envisagés dans le but de valoriser ce bâti d'intérêt patrimonial.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer ce secteur au reste du village et au site historique de l'ancien château.
- Une qualité paysagère sur le site est souhaitée. De ce fait, une frange paysagère est à constituer en limite ouest, dans le but aussi d'atténuer les effets des vents dominants arrivant de la plaine agricole. L'emprise vouée à l'espace public de loisirs et de détente intergénérationnelle pourra être paysagée ; elle devra d'ailleurs restée en surface perméable dominante.
- Il convient de maintenir et de valoriser le dispositif existant qui sert à la régulation des eaux de ruissellement en entrée est du secteur.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté pourra proposer jusqu'à 5 à 6 **une quinzaine de logements** dans la partie prévue à cet effet **sur le schéma**, en précisant que le nombre pourra être plus élevé si les logements envisagés sont liés à un équipement d'intérêt général (structure d'accueil pour personnes handicapés par exemple).

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- L'axe arrivant du village par la rue de l'Église est à prolonger vers le bâtiment existant à conserver qui pourrait accueillir des activités, **sous forme d'un cheminement réservé aux piétons et aux vélos**.
- Un ~~autre~~ axe **circulable pour les véhicules** est à privilégier reliant un point d'accès au site depuis le chemin rural dit du Bois (au sud-ouest) à ~~l'axe venant dans le prolongement de~~ la rue de l'Église, **axe principal desservant le secteur à aménager**. Il est à signaler que cet ~~autre~~ axe remettrait en scène la perspective historique qui existait sur le château. Cet axe permettra de desservir l'emprise vouée au logement et pourra trouver un prolongement vers le nord-est dans la partie restant actuellement en réserve foncière, **puis au-delà vers le reste de l'emprise communale**.
- Intégrer à l'aménagement de ce secteur, le maintien de l'accès agricole, longeant à l'est l'ancien mur d'enceinte, afin de garantir l'accès des engins aux espaces cultivés situés au nord et à l'est.

2 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 8 DE LA ZONE URBAINE (UV)

Le PLU délimite une zone UV qui englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et aux constructions récentes en retrait de l'alignement, mais qui dans les deux cas de figure présentent une architecture traditionnelle généralement bien préservée contribuant à la qualité du patrimoine bâti.

Elle englobe l'ensemble des constructions du village (hors hameaux et écarts) à l'exception des deux corps de ferme jouxtant l'espace agricole qui sont intégrés à la zone A.

C'est dans cette zone UV qu'est prévu l'essentiel de la réalisation de nouveaux logements (environ 25 sur un total de 35) rendus possibles par les objectifs chiffrés du projet communal sur la période 2014 – 2030.

A l'article 8 de la zone UA, est fixée une distance minimale de 15 mètres entre deux constructions à usage d'habitation qui seraient situées sur un terrain issu d'une division de moins de 10 ans. Cette règle est motivée au PLU dans le but d'éviter une division parcellaire d'une unité foncière en terrains peu larges avec un accès limité sur la voie publique voués à être construits, venant en décalage avec les caractéristiques de la trame urbaine observée sur le village.

Il s'avère que cette règle est contraignante pour les terrains qui ont actuellement une longueur sur la voie publique qui les dessert, de 20 mètres et plus, en limitant la possibilité de détacher une nouvelle unité foncière capable d'accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation, ce qui va à l'encontre des dispositions du Grenelle de l'Environnement visant à favoriser la densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée afin de modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

Il paraît donc intéressant d'ajuster cette règle en précisant qu'elle ne s'applique pas si le terrain nouvellement créé, dans le cadre d'une division de moins de 10 ans d'une unité foncière, compte au moins 15 mètres de façade sur la voie publique qui le dessert. Dans ce cas, la réglementation qui s'applique entre deux constructions à usage d'habitation est d'une part, celle définie au premier alinéa de l'article 8 (une distance d'au moins 3 mètres), d'autre part celle définie dans les autres articles du règlement, notamment l'article 7 correspondant à l'implantation à respecter par rapport aux limites séparatives ou encore l'article 9 correspondant à l'emprise au sol.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

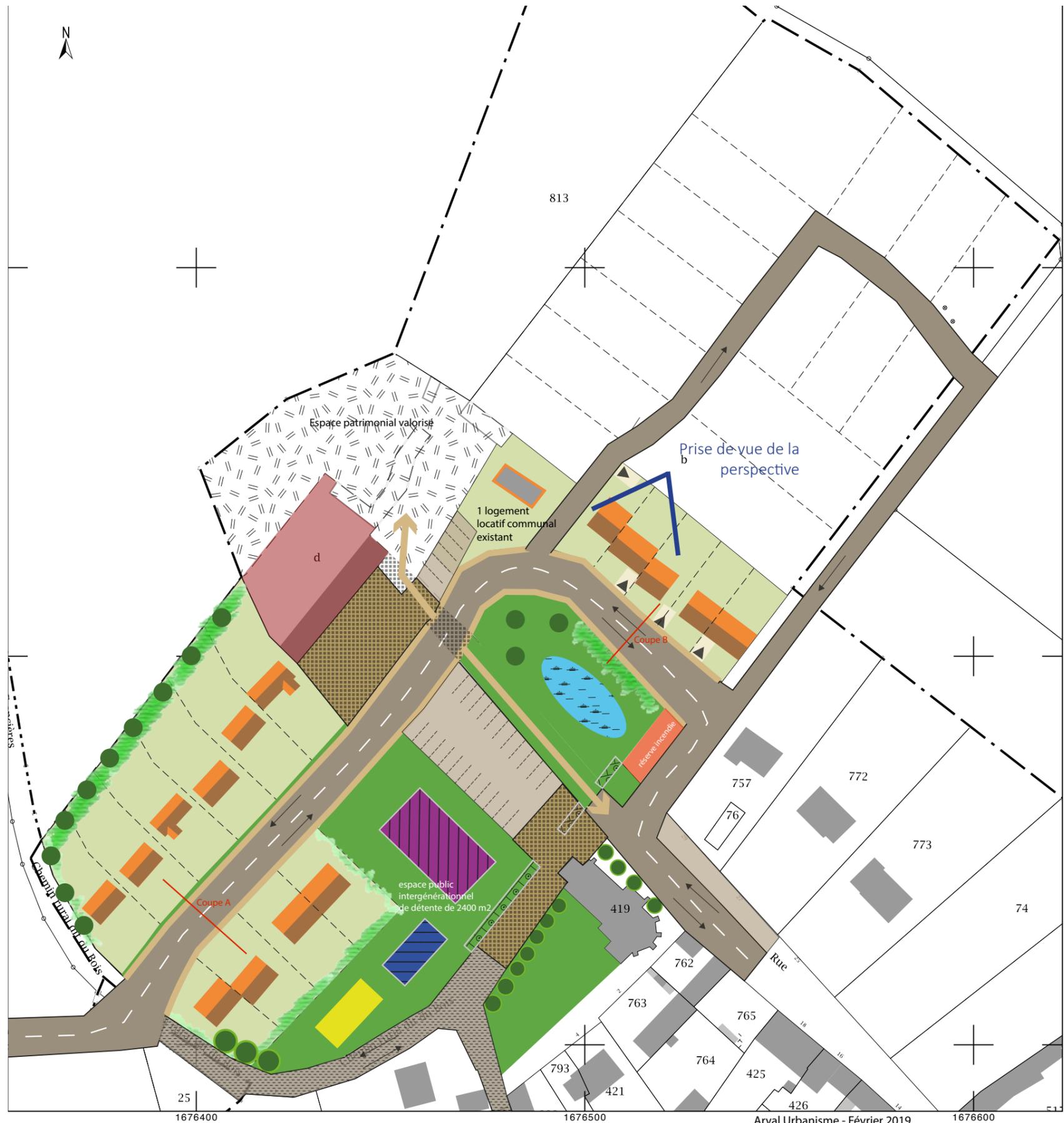
- La rédaction de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) de la zone UV, est complétée de la manière suivante, au second alinéa (figurant en gras italique ci-après) :
 - Entre deux constructions, si elles ne sont pas accolées, une distance d'au moins 3 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.
 - Dans tous les cas, sur les terrains issus d'une division de moins de 10 ans, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sera d'au moins 15 mètres. *Cette disposition ne s'applique pas si le terrain nouvellement créé compte au moins 15 mètres de façade sur la voie publique qui le dessert.*

Le reste du règlement de la zone UV n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 28 septembre 2018 restent inchangées.

ANNEXE

Esquisse d'aménagement retenue



LÉGENDE

-  VOIE AMÉNAGÉE (et sens de circulation associé)
-  VOIE À CIRCULATION RESTREINTE AUX RIVERAINS
-  PARVIS AMÉNAGÉ (traversée sécurisée)
-  AIRE DE STATIONNEMENT MUTUALISÉE
-  EXEMPLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS
-  CHEMINEMENT PIÉTONS MATÉRIALISÉ
-  ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF À DÉFINIR
-  AIRE DE JEUX POUR ENFANTS ET ADOLESCENTS
-  AIRE DE JEUX POUR LES PETITS
-  TERRAIN DE JEU DE BOULES
-  PORTION DE MUR CONSERVÉE
-  ARBRE EXISTANT CONSERVÉ / ARBRE À PLANTER
-  HAIE À PLANTER

PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

1ère tranche :

- 6 terrains à bâtir (600 à 675 m²)
- 4 terrains à bâtir (environ 450 m²)
- 5 lots vendus bâtis (250 à 300 m²)
- 1 logement locatif communal existant

2ème tranche :

- 6 terrains à bâtir (600 à 650 m²)
- 6 terrains à bâtir (500 à 530 m²)
- 2 terrains à bâtir (environ 1000 m²)
- 1 macro-lot (1 500 m²)

Vue en perspective des aménagements envisagés

Vue depuis le nord en regardant vers le sud de la première tranche aménagée
(au premier plan figurent en transparence les constructions qui seraient réalisées)

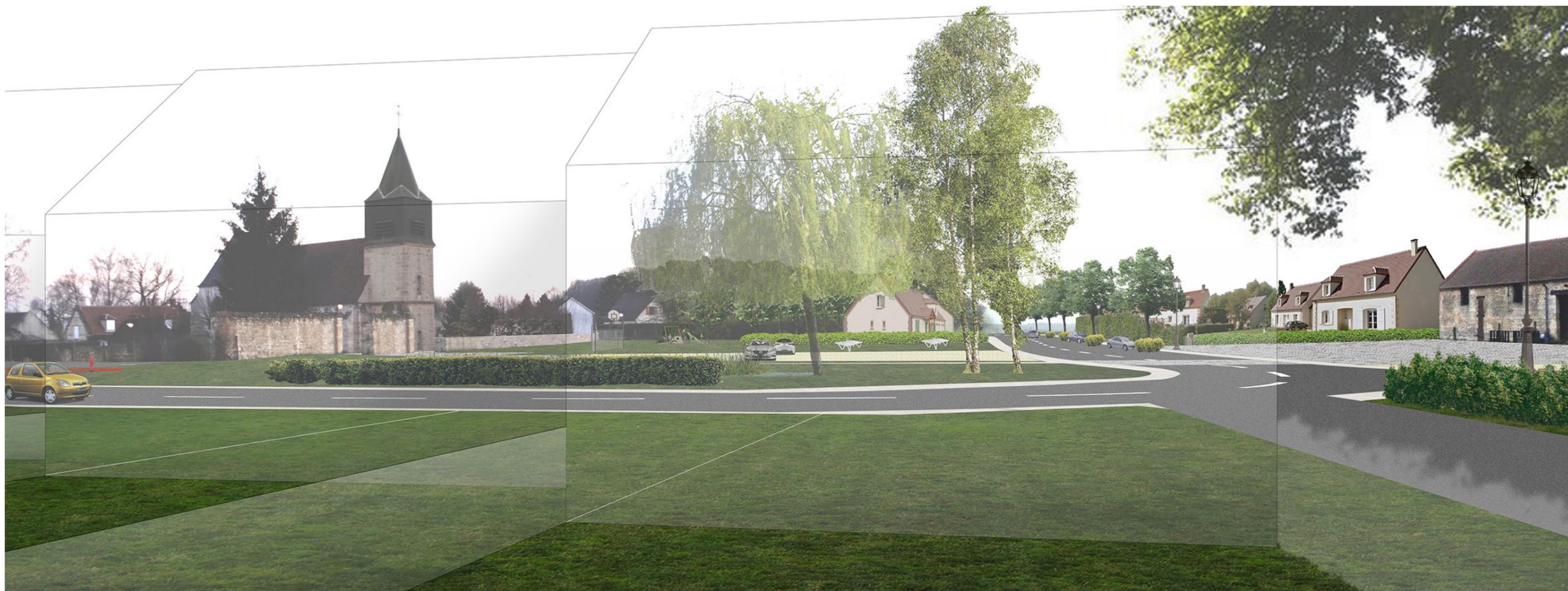


Image non contractuelle visant simplement à donner un aperçu de l'ambiance globale du site aménagé