

URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX

Téléphone : 03.44.45.17.57

Fax : 03.44.45.04.25

Commune de

FRANCASTEL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

03 mai 2010



Maire, Hubert VANYSACKER

3

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

SOMMAIRE

| | Page |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <u>INTRODUCTION</u> | |
| A) Le PADD - Aspects généraux | 3 |
| B) Contenu du document | 3 |
| <u>CHAPITRE UNIQUE - LES ORIENTATIONS DU PADD</u> | 4 |
| - Le positionnement du territoire à l'échelle intercommunale | 5 |
| - La maîtrise du développement dans le temps et l'espace | 7 |
| - Le paysage et l'environnement au service de la cohésion du territoire | 9 |
| Cartes de synthèse des orientations générales du PADD | 13 |

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A) Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

B) Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Francastel, 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 aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable 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 l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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 3 thèmes :

- ***la prise en compte du contexte territorial ;***
- ***la maîtrise du développement dans le temps et l'espace ;***
- ***le paysage et l'environnement au service de la cohésion du territoire.***

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

LES ORIENTATIONS DU PADD

LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE TERRITORIAL

CONSTATS...

A l'échelle communautaire, Francastel est située au sein de l'Oise Picarde aux confins de plusieurs influences

Le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Oise Picarde fait référence au contexte du territoire, en bordure de l'aire urbaine de Paris, et non loin de l'agglomération amiénoise. Pour conserver l'équilibre du territoire, il est précisé qu'il importe de prendre en compte :

- *Le risque d'un développement anarchique et dissocié des emplois et des logements (« banlieue résidentielle » ou « banlieue-dortoir », sur fonds d'évasion commerciale et économique) ;*
- *Le risque de perte de compétitivité du tissu industriel, les entreprises se repliant sur des bassins plus denses ou vers des pays de main d'œuvre moins onéreuse, ou bien encore ne conservant que des unités de production de basse technologie, conduisant à une trop grande spécialisation dans les emplois peu qualifiés ;*
- *Le risque de l'aggravation non contrôlée des pollutions et la dégradation des paysages par mitage progressif des espaces agricoles, situation qui conduirait à une perte d'attractivité du territoire et, donc, à un vieillissement et à une diminution de la population totale, les jeunes actifs partant vers l'extérieur tandis que seuls les seniors resteraient.*
- *Le risque de perte de l'identité rurale du territoire : l'Oise Picarde est actuellement attractive parce qu'elle est différente de l'immense agglomération parisienne, de l'agglomération beauvaisienne ou amiénoise, qu'elle est un territoire peu dense où les bourgs conservent leur typicité de bourgs ruraux. Cette situation constitue un équilibre complexe, dont la préservation impose un développement (pour éviter le vieillissement de la population et la perte des services qui accompagnerait la décrue démographique) et des mesures de conservation/préservation pour que ce développement ne se réalise pas au détriment de la qualité de vie du territoire.¹*

- ***Quel positionnement à l'échelle intercommunale et communautaire voire intercommunautaire ?***
- ***Quelle image pour la commune ?***
- ***Comment maintenir et renforcer la dynamique du village ?***
- ***Quel avenir pour le tissu économique local ? Comment articuler activités et cadre de vie des habitants ? Comment favoriser la pérennité des activités ?***

¹ Extraits du PADD de SCOT de l'Oise Picarde approuvé

ENJEUX...

Les membres du Conseil Municipal ont souhaité dessiner les contours d'un village dynamique et attractif, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Oise Picarde. La commune présente encore des caractéristiques typiques (couronne herbagère, bourg resserré et maillé par un réseau dense de voies). **Il s'agit donc d'articuler un certain développement source de dynamisme avec la préservation des éléments qui fondent l'identité du territoire.**

Un village compact posé sur la partie sommitale du Pays de Chaussée



UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

CONSTATS...

En matière de forme urbaine

- Le bourg de Francastel présente une forme particulièrement compacte posée sur un bombement du relief. Cette forme donne l'impression d'un village développé « tout en rondeur » (Cf. photographie aérienne de la page précédente).
- L'agglomération ne se dévoile pas par ses constructions mais par sa couronne herbagère. L'impression de compacité est également liée à la présence d'un couvert végétal qui ceinture les parties bâties qui tend à occulter complètement le village sur le plateau. Cette ceinture herbagère est remarquable car relativement épaisse sur l'ensemble des lisières du village. Elle présente à ce titre un double intérêt : elle permet une bonne intégration de village dans le paysage, elle joue le rôle d'abri naturel et concourt à la qualité du cadre de vie.
- La croissance des dernières décennies s'est opérée par l'accueil de nouvelles constructions en comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe agglomérée. Cela explique le rythme particulièrement régulier et mesuré de la croissance de la population sur les quatre dernières décennies. Aujourd'hui, il reste un certain nombre de dents creuses mais celles-ci ne permettent pas d'avoir une bonne visibilité de l'avenir du village à l'échelle des 30 ou 40 prochaines années.
- Enfin, l'étude de la forme urbaine a permis de souligner le lien étroit entre Francastel et la Neuve Rue qui s'explique par l'existence d'une continuité bâtie entre les deux entités. Cette continuité donne l'impression qu'on est en présence d'une seule unité bâtie.

En matière de dynamique

- la commune présente une forte vocation résidentielle. La croissance démographique récente s'explique par la proximité de pôles d'emplois (aire urbaine beauvaisienne en premier lieu, mais aussi Breteuil, Froissy, Crèvecœur le Grand...).
- un espace central concentrant les flux a été localisé autour de la mairie et de l'école. Son rôle structurant contraste avec sa faible accessibilité.
- La qualité du cadre de vie est par ailleurs assurée par une certaine densité des aménagements et espaces publics. En particulier, la Grande Rue/ Place Verte constitue une entrée de caractère, un espace structurant sur le plan symbolique.

En matière de contraintes

- La principale contrainte dont la prise en compte est incontournable est liée à l'adduction en eau potable. Le point de captage actuel n'est pas satisfaisant en termes d'alimentation en eau potable. Des solutions doivent être trouvées en vue de normaliser cette situation. En l'état, le réseau communal ne permet pas d'envisager un accroissement conséquent de la population ; tout développement éventuel passe par une normalisation de la desserte en eau potable.

- **Quel rythme de développement et quelle forme de développement ? Quelle taille de commune dans 15 ans ?**
- **Quelle politique de l'habitat ? Comment et pour qui construire ?**
- **Quel avenir pour les activités existantes ?**

ENJEUX...

Préalablement à tout développement significatif, il faut donc prendre dès aujourd'hui des dispositions afin de solutionner ce problème à court terme (recherche et mise en place d'un nouveau point de captage, raccordement à un réseau d'adduction existant conforme aux normes en vigueur). Il va de soi que le développement communal tel que défini (pour ses grands principes) dans les pages suivantes ne pourra être mis en œuvre qu'après avoir procédé à des améliorations substantielles de l'alimentation en eau potable.

Le rythme du développement et la forme du développement

- **Privilégier le comblement des dents creuses à l'étalement linéaire.** Pour cela, il est nécessaire de **définir les conditions d'un développement maîtrisé et limité à l'intérieur ou dans la continuité de l'espace aggloméré actuel**, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Oise Picarde. Dans ce contexte, seul le secteur du « Pré de Bulle » apparaît susceptible d'accueillir des constructions à moyen ou long termes, lorsque les conditions de l'alimentation en eau potable auront été reconsidérées. Dans cette perspective, **la croissance annuelle moyenne à Francastel est à 1,4 % par an entre 2010 et 2025**, ce qui représente un gain total d'environ 100 habitants sur la période, soit environ 45 logements (à raison de 2,2 personnes par logement). Par ailleurs, en vue de pallier les effets du desserrement de la taille des ménages, on considère qu'il y a lieu de prévoir en plus 1,6 logements par an, soit près de 25 logements sur la période considérée.

Au total, le projet communal consiste à définir les conditions favorables en vue de l'accueil de 70 logements (environ) sur la période 2010-2025.

La politique de l'habitat

- **Veiller à éviter la standardisation du parc de logements et envisager des formes urbaines nouvelles** (maisons de ville, semi-collectif...), économes en termes de consommation d'espace et abordables par une population élargie au vu du marché foncier.
- Conforter une certaine **diversité du parc de logements** (logements locatifs, accession à la propriété, ...) et définir pour ce faire, un pourcentage minimal de logements locatifs dans les zones d'extension, conformément à l'article L. 123-2 (d) du Code de l'Urbanisme. Ce seuil est de 20 % dans le secteur du lieu-dit « le Pré de Bulle ».

En matière de dynamique urbaine

- **Mettre en valeur l'espace central** et permettre une cohabitation entre les différents usagers de l'espace public.
- **Envisager un redéploiement des équipements publics**, notamment de l'école et de la mairie, considérant que l'enclavement des installations actuelles ne permet pas d'y envisager un développement cohérent.
- S'appuyer sur la grande densité des chemins ruraux et les lisières végétales pour **renforcer l'homogénéité du village et les cheminements doux**, ainsi que les chemins de randonnée et les différents parcours pédestres à vocation touristique.

En matière d'activités économiques

La commune souhaite mettre en œuvre les conditions pour encourager l'artisanat et conforter son tissu de commerces et de services de proximité.

Les orientations sont les suivantes :

- **Encourager le maintien et le développement des activités existantes** voire leur diversification,
- **Développer l'activité touristique et de loisirs** (tourisme rural, gîte, chambres d'hôtes, ...),
- Permettre et encourager **la création de commerces et de services de proximité**.

LE PAYSAGE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE AU SERVICE DE LA COHESION DU TERRITOIRE

CONSTAT...

- La commune présente la particularité d'être implantée sur la partie plane du Pays de Chaussée. Ce positionnement dominant est matérialisé par l'orientation des talwegs, au nord, à l'ouest, au sud et à l'est. Cette orientation des faisceaux de talwegs illustre la situation du territoire sur le bombement du plateau. Cette dernière explique la grande homogénéité du relief, dont l'amplitude sur la commune est inférieure à 20 mètres. Francastel occupe donc une position dominante sur le plateau, le territoire est très exposé car visible de loin.
- L'occupation du sol est à très large dominante agricole, près de 90% du territoire sont constitués de grandes étendues cultivées. Le parcellaire agricole révèle une pratique intensive qui façonne des paysages de grandes cultures, où les lignes d'horizon sont très lointaines. Les perspectives sont donc ouvertes, seulement rythmées par les ondulations du relief.
- Les boisements sont rares, Seule se dégage la masse des bois de Francastel, au sud du territoire communal, sorte de frontière naturelle.

- Comment pérenniser les paysages et les équilibres entre les différentes entités ?



Les ondulations du relief sur le plateau contrastent avec les perspectives resserrées de la couronne herbagère



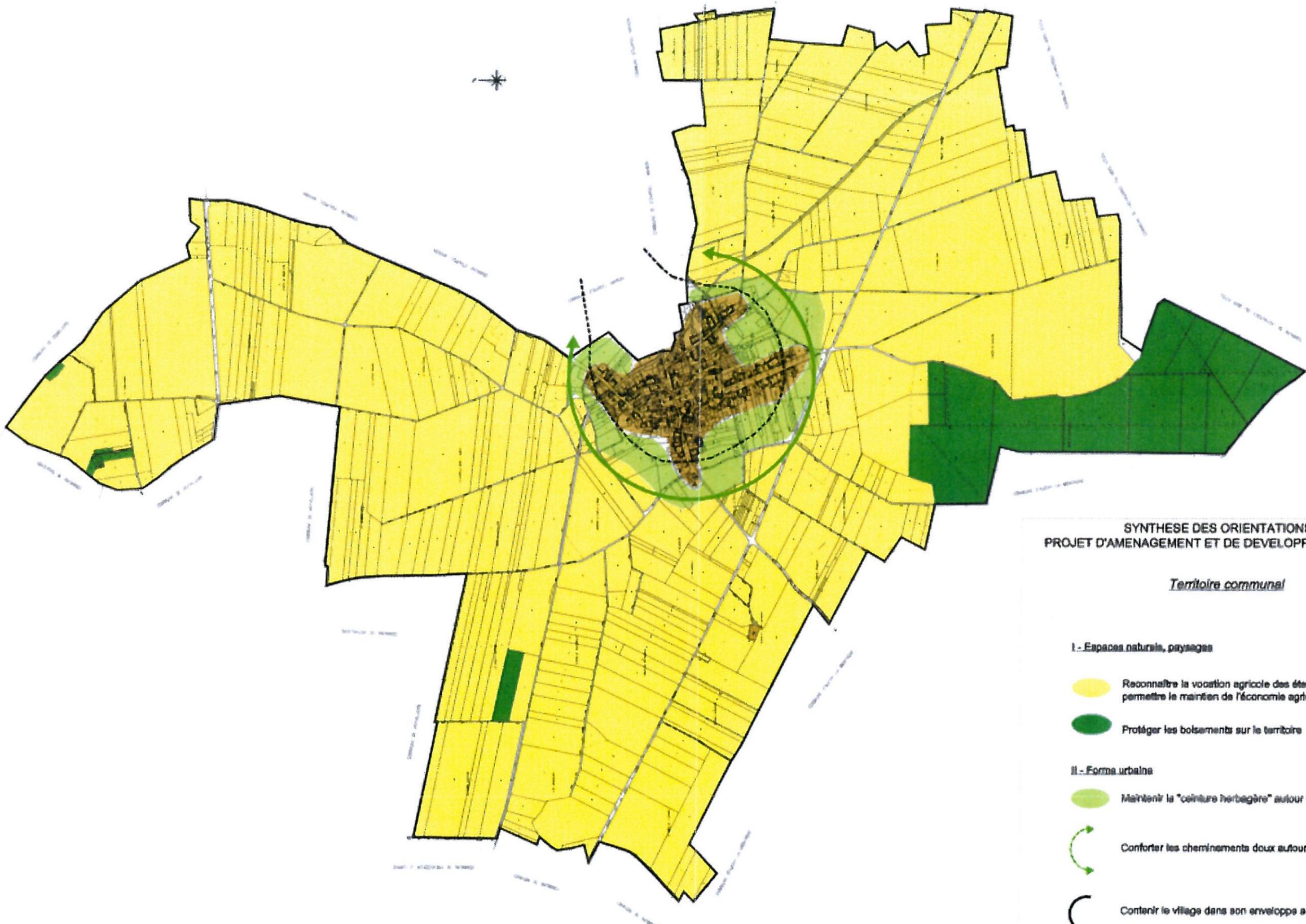
ENJEUX...

- Préserver le paysage résultant de l'activité agricole, en **pérennisant la destination agricole des grandes étendues cultivées**, ce qui revient à classer en zone agricole près de 90% du territoire communal.
- Protéger les boisements existants, et notamment les bois de Francastel, qui font l'objet d'un classement en zone naturelle de protection.
- **Préserver les haies et les espaces pâturés en périphérie du village.** Les éléments végétaux linéaires (haies, alignement d'arbres,...) sont primordiaux pour maintenir l'intégrité de la couronne herbagère. Leur protection est assurée par l'article L123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme.
- **Mettre en valeur le patrimoine ancien**, et notamment l'ancienne motte féodale dont la présence témoigne de l'histoire locale. Le secteur de la motte est aujourd'hui enclavé et en friche, il y a donc lieu d'envisager sa mise en valeur ; c'est pourquoi le secteur fait l'objet dans le PLU d'un zonage spécifique qui garantit sa protection.



La protection des éléments végétaux linéaires (haies, alignement d'arbres,...) est assurée grâce à l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme

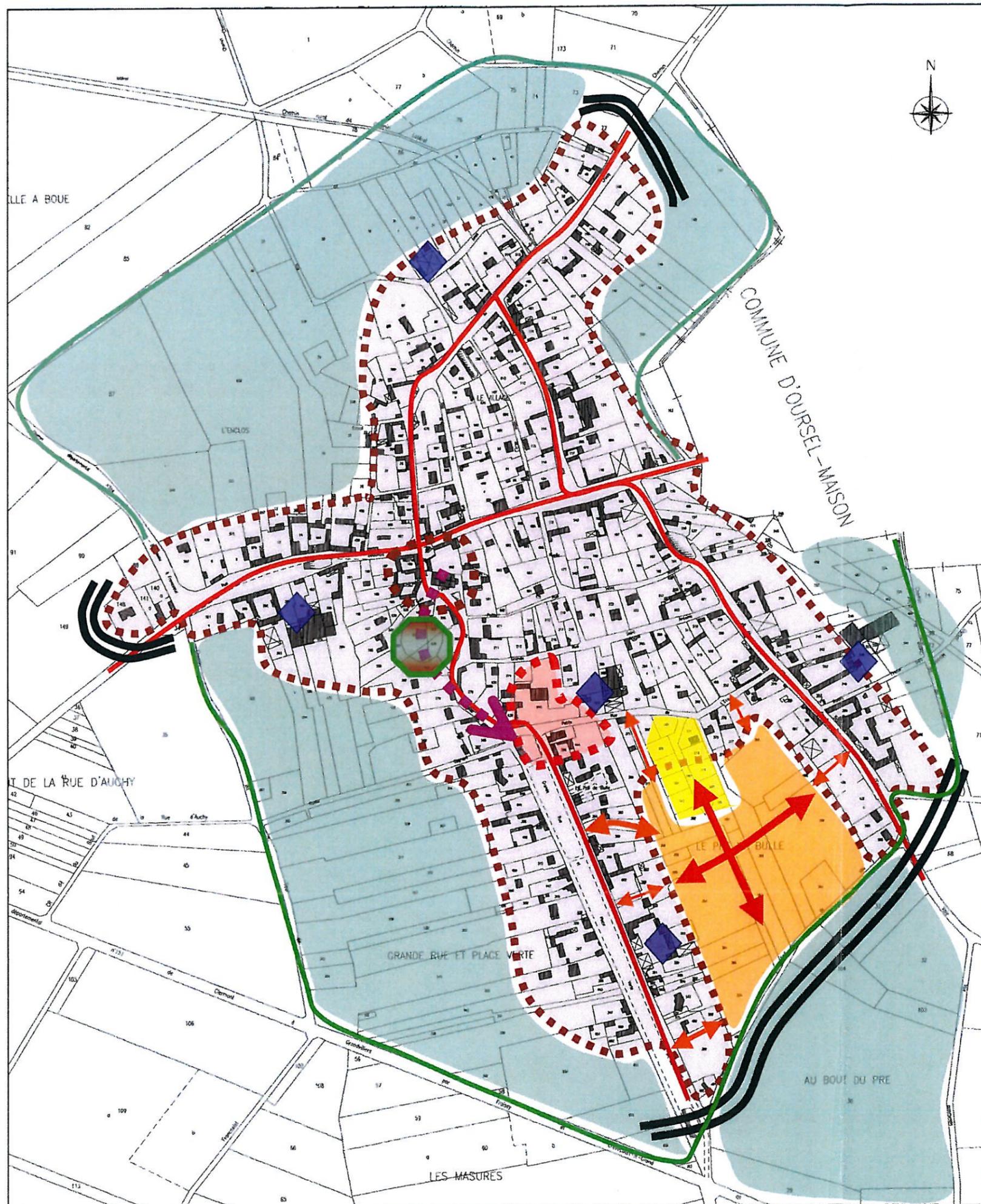




**SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Territoire communal

- I - Espaces naturels, paysages**
- Reconnaître la vocation agricole des étendues cultivées, permettre le maintien de l'économie agricole
 - Protéger les boisements sur le territoire
- II - Forme urbaine**
- Maintenir la "ceinture herbagère" autour du village
 - Conforter les cheminements doux autour du village
 - Contenir le village dans son enveloppe actuelle



Synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le bourg

À l'échelle du village



Privilégier le comblement des dents creuses à l'étalement linéaire



Éviter la standardisation du parc de logements, définir des règles adaptées à l'hétérogénéité des constructions existantes

Envisager un développement :



à court terme (gérer un « coup parti »),



organiser le développement futur après refonte du système d'alimentation en eau potable, au niveau du lieu-dit « le Pré de Bulle », en assurant un aménagement cohérent et respectueux d'une structure urbaine maillée par les axes de communication...



...tout en garantissant de nombreuses connexions avec le reste du village



Dynamique urbaine

En préambule, le développement de Francastel est lié à une refonte profonde des conditions de l'alimentation en eau potable sur le territoire



Renforcer l'accessibilité de l'espace central...



...et redéployer les équipements publics,



Renforcer l'homogénéité du village par les cheminements doux en lisière



Prendre en compte les activités existantes

Cadre de vie



Préserver les haies et espaces pâturés en lisière de village,



Protéger le patrimoine ancien et en particulier la motte féodale.