FRANCHEVILLE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :

Signature du Maire :

Tampon de la Mairie :

TOPOS URBANISME



Définition



Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

- « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics […] ».

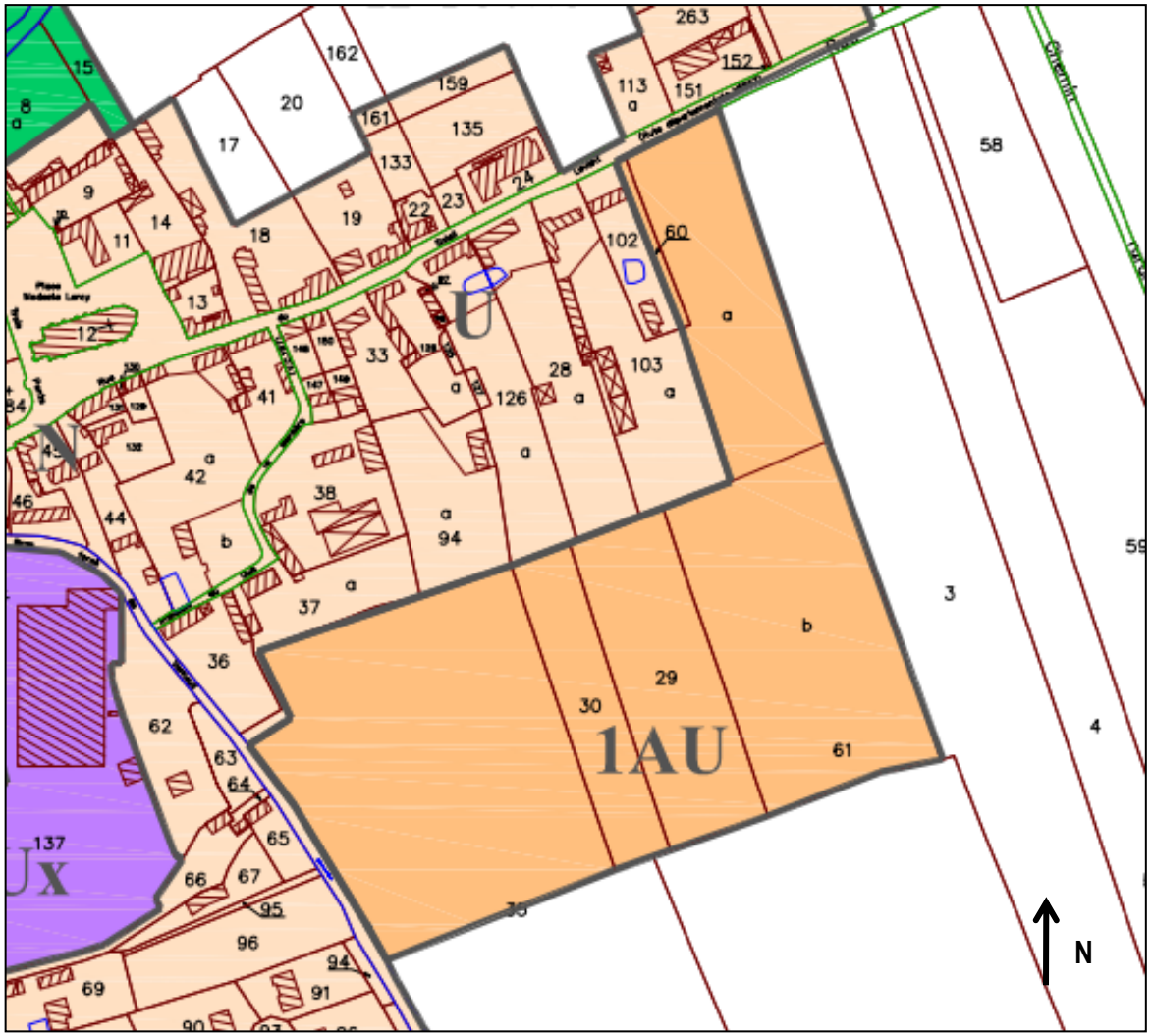


Localisation du secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation



Secteur de 41 500 m²

Caractéristiques et localisation du secteur

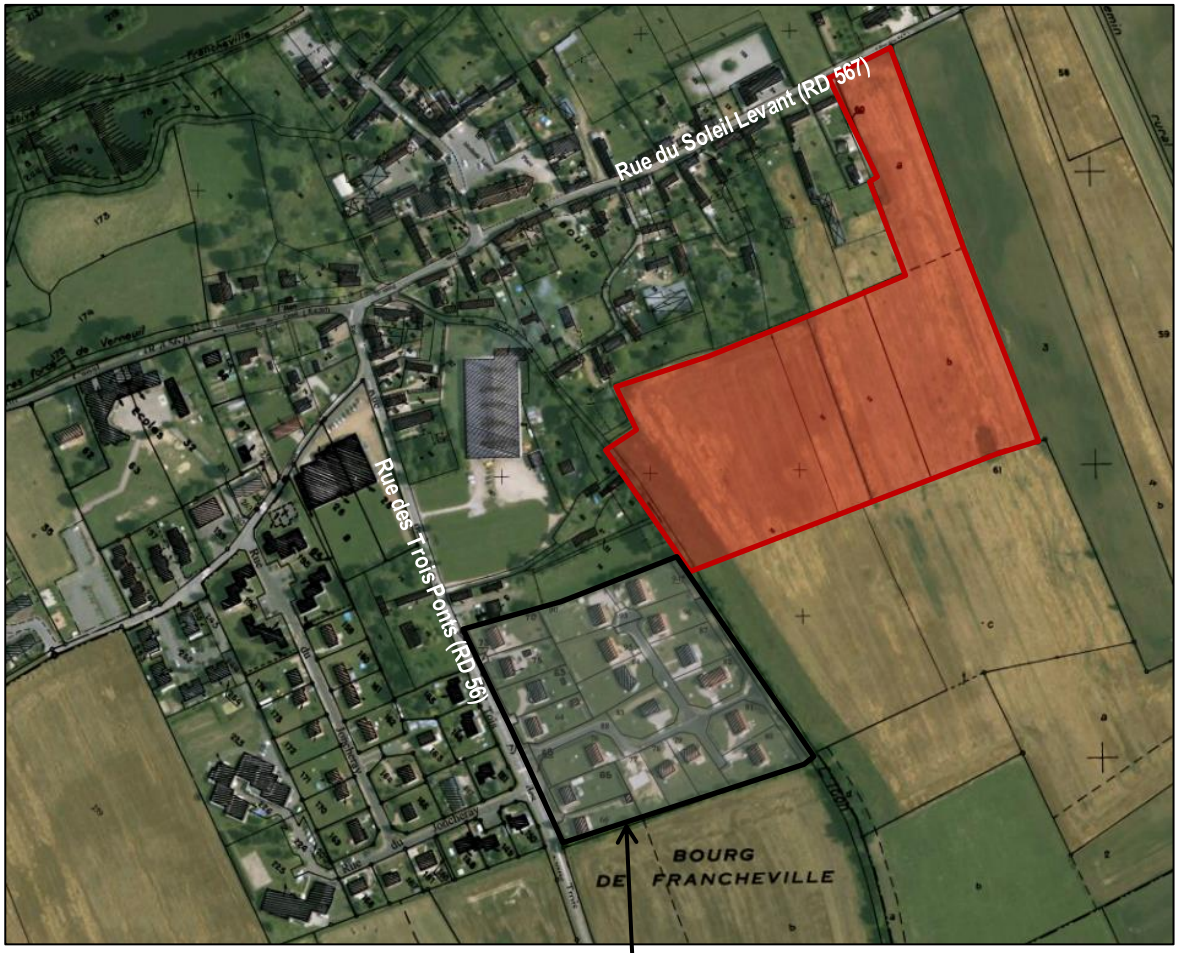


SECTEUR 1AU (A Urbaniser) – Le Bourg

Définition : la zone 1AU est destinée à permettre le développement de Francheville, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement.

- **Superficie : 41 500 m²**
- **Parcelles : 61a et 61b, 29, 30 et 35 en partie**

Orientation d'aménagement et de programmation du secteurs 1AU



Lotissement « Les berges de l'Iton »

Constat

Il s'agit aujourd'hui de parcelles agricoles au contact direct de la partie actuellement urbanisée du Bourg. La commune est propriétaire de ces terrains.

Cette zone est marquée par son caractère rural et verdoyant. De ce fait, une réflexion quant à l'insertion paysagère de ce site est primordiale. Pour cela, des transitions paysagères sont exigées et une hauteur maximum des constructions est imposée.

La zone 1AU d'une superficie de 41 500 m² accueillera essentiellement des constructions à usage d'habitat. Toutefois, il n'est pas interdit d'y implanter des constructions liées à de l'activité à partir du moment ou celles-ci sont compatibles avec la proximité des habitations et le caractère de la zone. Ce secteur est situé en bordure de la rue du Soleil Levant (RD567). Les différents réseaux sont présents sur cette rue.

Les incidences environnementales du projet d'aménagement sur le site concerné



Mandat

Le bureau d'études Elément Cinq a été mandaté pour réaliser l'évaluation environnementale du projet de PLU de Francheville. L'étude a porté sur une veille réglementaire des documents produits (Diagnostic, Zonage) vis-à-vis des zones ou enjeux naturels référencés à ce jour et sur un repérage terrain de l'ensemble des habitats impactés par le projet, pour apprécier l'état de conservation et fragilité de ces milieux spécifiques.

Description, localisation des habitats impactés par la zone 1AU

L'étude des habitats biologiques s'est appuyée sur une cartographie synthétisant les observations et relevés terrain.
Les habitats biologiques ont été différenciés en fonction du type de milieu naturel ou anthropique et de leur structure verticale. Les habitats ont été codifiés selon la typologie Corine Biotope.

- ***Zone 1AU***
- ***Grandes cultures : Code Corine Biotope : 82.11***

Les grandes parcelles en cultures céréalières (Maïs, céréales d'hiver) n'ont pas d'intérêt patrimonial. En effet, les pratiques agricoles intensives ne permettent pas le développement de flore méssicole ni le maintien d'une faune diversifiée ou exigeante.

Choix du zonage et incidences environnementales

Le périmètre de la zone 1AU répond à l'attente de la commune en termes de développement tout en garantissant une préservation des espaces agricoles et naturels identifiés. Ce zonage répond aux recommandations administratives sur les problématiques de limitation de l'étalement urbain. La zone 1AU n'empiète pas sur les périmètres N2000 ou ZNIEFF.

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU



Cette zone se situe au sein de la partie actuellement urbanisée du Bourg. Le développement résidentiel de la zone 1AU viendra densifier le Bourg dans sa partie Sud-Est. D'une manière générale, il convient de créer en moyenne 13 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération. Cet indice prend en compte la création des espaces neutres (espaces verts, voiries secondaires, réserve incendie…).

Zone 1AU = 41 500 m². Sachant que ± 25% de cette zone sera réservées aux espaces neutres, soit ± 10 000 m², le nombre de constructions à usage d'habitation sur ce secteur 1AU sera de ± 40 logements. L'aménagement de cette zone devra se faire en un minimum de 3 phases avec la construction d'au moins 10 logements par phase.

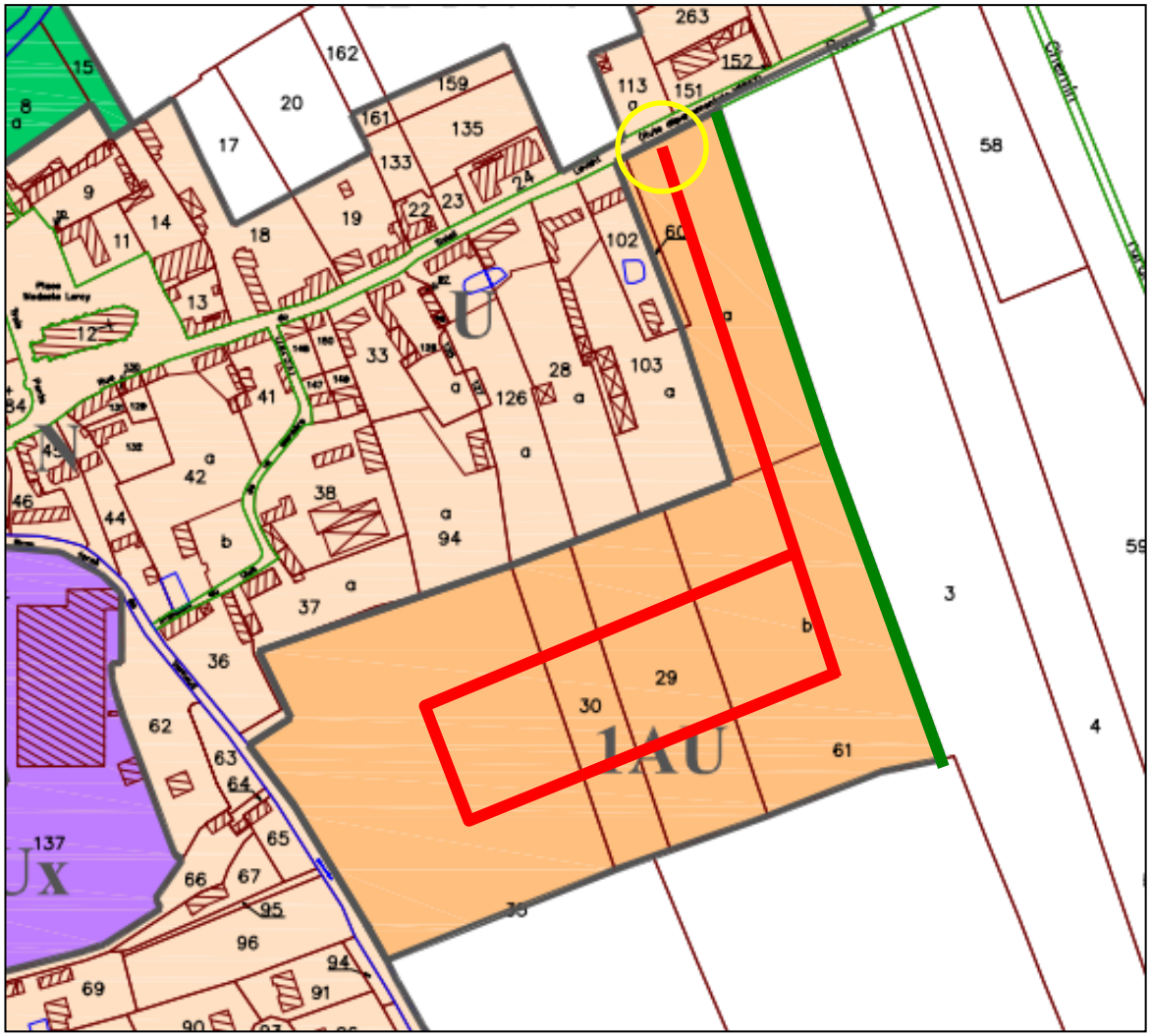
Il est demandé qu'une réflexion entre tous les propriétaires/aménageurs soit faite afin de réaliser un aménagement d'ensemble. Il sera possible de réaliser l'aménagement du secteur par phase si et seulement si l'aménagement n'entrave pas les potentialités de constructions de la suite du site. Dans ce cas, des places de retournement devront être créées en attendant la suite de l'aménagement du secteur.

Les logements à créer devront être en accession à la propriété à hauteur de 80% et 20% en location à loyers modérés.

Les constructions devront être au maximum de type R+1+combles. De plus, les évolutions en matière d'économie d'énergie pourront être prises en compte dans la construction des futurs bâtiments. Les constructions à usage d'habitation devront être réalisées dans la bande indiquée sur le présent document.

Les voiries et accès indiqués dans cette orientation d'aménagement et de programmation sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes (hors mention contraire). De plus, la voirie à créer au sein de cette zone devra prendre en compte les problématiques de déplacements doux. Ces cheminements doux seront de type chemin piétonnier perméable aux eaux de pluie.

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU



Accès à la zone 1AU par la rue du Soleil Levant.

Voirie principale de 5 m de large minimum (+ 1,5m de trottoir de part et d'autre de la voie)

Une transition paysagère sera traitée sur les franges de cette zone. Cette zone sera intégrée dans l'environnement pour limiter les impacts visuels des futures constructions (entrée de village).

Rappel : une densité de 13 logements à l'hectare est imposée au sein de la totalité de la zone IAU.



TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE