Commune déléguée de

FRANCHEVILLE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 26/02/2020
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme modifié.

Fait à Verneuil d'Avre et d'Iton
Le Président

APPROUVÉ LE : 26/02/2020

Dossier 18112727
03/02/2020

réalisé par

auddicé urbanisme

Auddicé Urbanisme
Parc du Long Buisson
380 rue Clément ADER
27930 Le Vieil Évreux
02 32 32 99 12

Commune déléguée de

Francheville

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Version	Date	Description
Rapport de présentation	03/02/2020	Notice de présentation de la modification

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	BRISSARD Anne-Laure	21/03/2019	

auddicé

www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. PREAMBULE 5
1.1 Contexte de l'etude et historique du document d'urbanisme 6
1.2 Point sur la procedure 9
CHAPITRE 2. L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE 11
2.1 Contenu détaillé de la modification du plan 12
2.1.1 Une meilleure connaissance de la présence des zones humides sur le territoire 12
2.1.2 Une meilleure connaissance de la présence du risque inondation sur le territoire 13
2.1.3 Des corrections d'erreur matérielle 14
2.2 Justifications de la modification du règlement graphique 17
CHAPITRE 3 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT 19
3.1. Contenu détaillé de la modification du règlement 20
3.1.1. Une meilleure connaissance de la présence du risque inondation sur le territoire 20
3.1.2. Assouplir les règles liées aux hauteurs des annexes 21
3.1.3. Une meilleure connaissance de la présence des zones humides sur le territoire 22
3.1.4. Une adaptation des règles écrites à la législation en vigueur 22
3.2. Justifications de la modification du règlement écrit 23
CHAPITRE 4 : CONCLUSION 25
4.1. Synthèse 26

CHAPITRE 1. PREAMBULE

1.1 Contexte de l'etude et historique du document d'urbanisme

La commune de Francheville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 26 septembre 2016.

Les objectifs ayant conduit à la modification du Plan Local d'Urbanisme étaient les suivants :

- Mieux appréhender la présence de zone humide de la vallée de l'Iton sur le territoire ;
- Améliorer la connaissance du risque inondation sur le territoire ;
- Corriger des erreurs matérielles liées à l'appellation des zones, à l'ajout de zone naturelle (environ 3.5ha), à la suppression de deux éléments de patrimoine protégés non existants au moment de l'approbation du PLU (bosquets non apparents sur les photos aériennes de 2015) ;
- Assouplir les règles écrites liées à la maîtrise des hauteurs des annexes dans l'ensemble des zones.

Le projet de modification a donc pour vocation de corriger et mettre à jour le règlement graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus se sont fixé cinq grands objectifs :

- Maîtriser et structurer l'urbanisation ;
- Maintenir les grands équilibres paysagers et naturels ;
- Assurer un dynamisme économique ;
- Pérenniser l'offre en équipements et en services ;
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Il s'agissait donc pour les élus de pouvoir préserver le cadre de vie rural du territoire tout en prévoyant un développement démographique et économique suffisant pour assurer le maintien d'une vie locale. Plus particulièrement, la commune ambitionnait ainsi de :

- Poursuivre la croissance démographique, de façon modérée (objectif de 0.82% par an), pour éviter le vieillissement de la population ;
- Permettre l'évolution de l'offre de logements pour répondre aux parcours résidentiels, notamment pour les jeunes ménages ;
- Préserver l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation ;
- Densifier le tissu urbain existant et identifier de nouveaux espaces constructibles à moyen ou long terme ;
- Réaménager les liaisons entre les quartiers et les chemins piétonniers de la commune ;
- Préserver les grands milieux naturels, leur fonctionnalité et leur continuité écologique ;

- Agir sur la préservation du petit patrimoine naturel et notamment les principales haies bocagères existantes qui limitent les risques de ruissellement et favorisent la diversité paysagère ;
- Maintenir des espaces à vocation agricole ;
- Favoriser le développement de l'activité agricole ;
- Favoriser le maintien des activités existantes et garantir les conditions de leur développement ;
- Accueillir de nouvelles activités économiques créatrices d'emplois ;
- Attirer et pérenniser les commerces de proximité et de services ;
- Maintenir et développer les équipements et les services de proximité, de sports et de loisirs ;
- Modérer la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels ; densité de 13 logements à l'hectare ; objectif de consommation foncière de 9.8 ha au lieu des 10.5 ha dans le précédent document d'urbanisme.

Maîtriser et structurer l'urbanisation





Zone de développement à court ou moyen terme

Zone de développement à long terme à privilégier dans une future révision du PLU* et à connecter avec la trame existante

Connexions à envisager entre le développement à court et moyen terme, le développement à long terme et l'existant

**la réserve foncière identifiée au sein du PADD est classée en zone agricole dans le PLU actuel, elle ne pourra s'urbaniser qu'une fois le PLU modifié traduisant cet espace en zone AU et justifiant son ouverture à l'urbanisation.*

une société GTI

TOPOS URBANISME

9

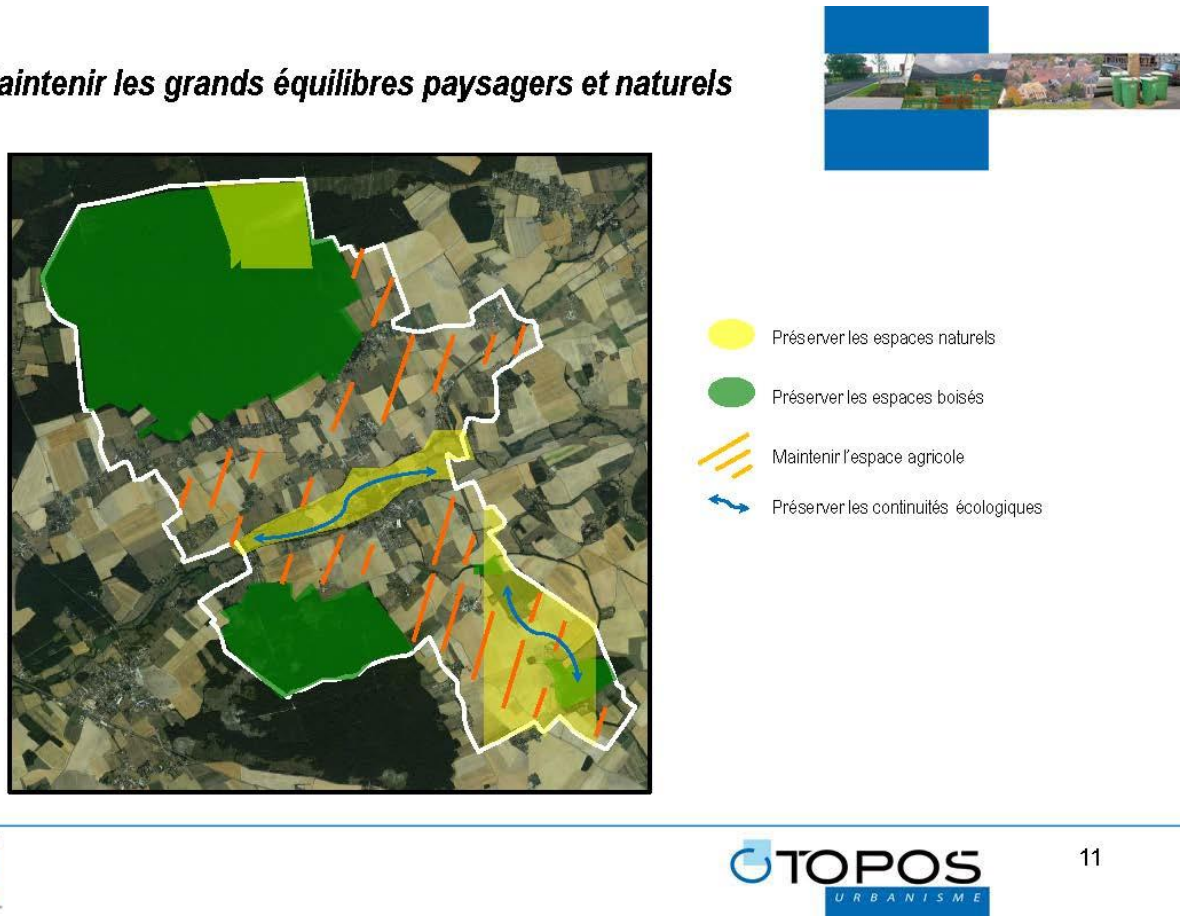


Figure 1. Extraits du PADD initial

Par délibération en date du 17 octobre 2018, l'interco Normandie Sud Eure, compétente en matière d'urbanisme a engagé une modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Francheville afin de faire évoluer les pièces règlementaires (plan de zonage et règlement).

Cette procédure vise à améliorer la retranscription sur le territoire de la présence de zone humide et du risque d'inondation, à corriger des erreurs matérielles figurant au plan de zonage et à assouplir les règles écrites encadrant l'évolution des annexes dans l'ensemble des zones.

1.2 Point sur la procedure

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 et du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision de document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement ; soit ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial ;
- Réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est réduite ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

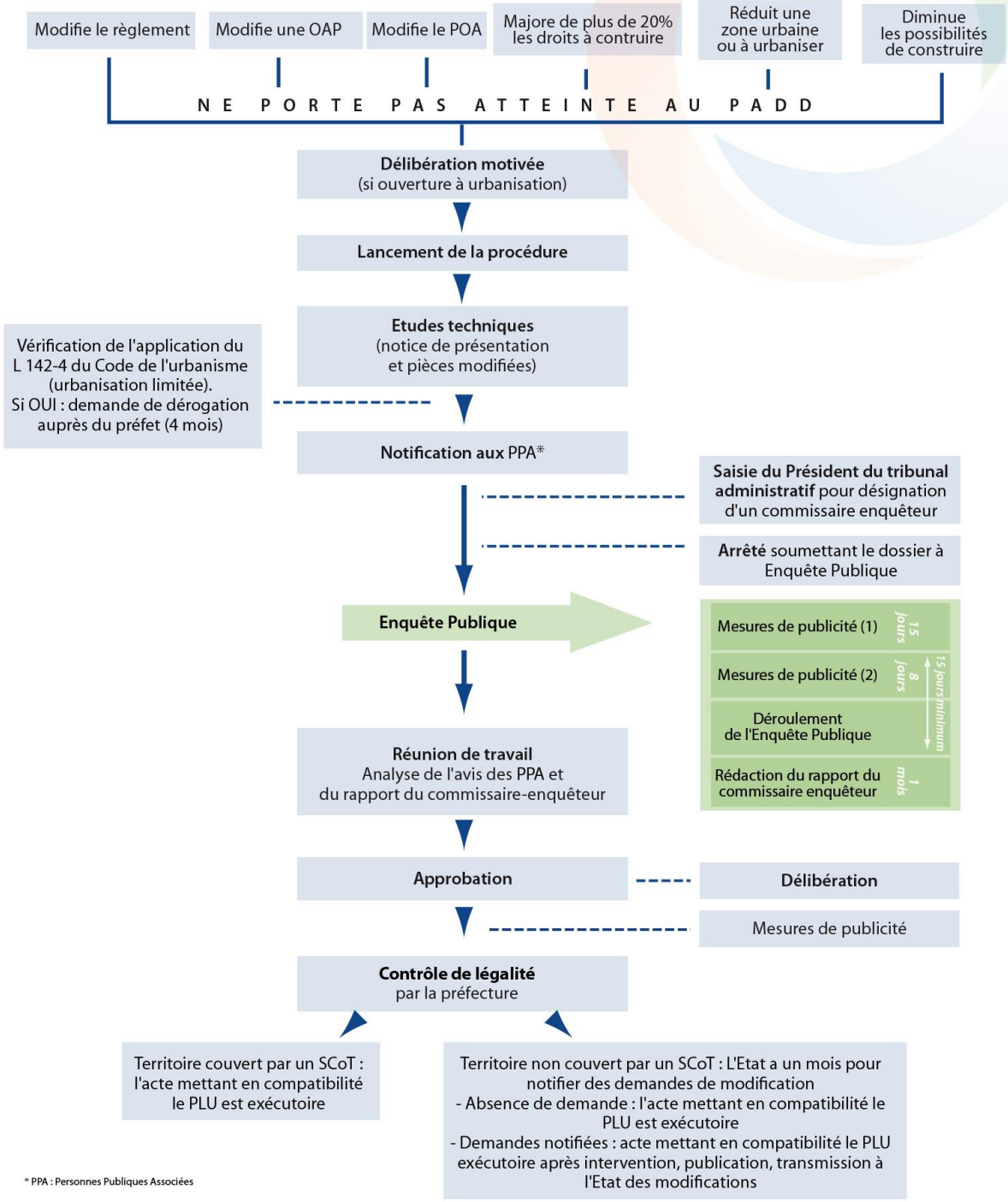
Dans le cadre d'une procédure de modification de PLU, l'économie générale du projet ne doit pas être remise en question. De ce fait, les modifications apportées au PLU de Francheville sont effectuées de manière à rester en accord avec les objectifs du PADD.

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLU, la procédure de modification avec enquête publique est retenue. Elle est détaillée à l'article L.153-43 et suivants du Code de l'Urbanisme :

> *« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».*

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLU de Cravent.

Modification du Plan Local d'Urbanisme



auddicé auddice.com

CHAPITRE 2. L'ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

2.1 Contenu détaillé de la modification du plan

2.1.1 Une meilleure connaissance de la présence des zones humides sur le territoire

Contexte réglementaire

L'article L.211-1 du code de l'environnement donne la définition de ce qu'est une "zone humide" : "Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, (…) de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Les zones humides qu'elles soient liés à un affleurement d'eau permanent ou temporaires constituent des habitats riches qu'il convient de préserver au titre du SDAGE Seine-Normandie. Dans le cadre de son Orientation 19, qui consiste à « Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité », la disposition 84 du SDAGE Seine-Normandie prévoit ainsi de préserver la fonctionnalité des zones humides ; les zones humides qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire mais dont la fonctionnalité est reconnue par une étude **doivent être préservées**.

Nota : La carte des zones à dominante humide (ZDH) du SDAGE du bassin Seine-Normandie, basée notamment sur de la photo-interprétation à l'échelle d'un grand bassin versant (sans travaux terrain systématiques avec relevé pédologique à la tarière systématique et relevé floristique), ne certifie pas que les zones cartographiées sont à 100 % des zones humides au sens de la loi sur l'eau, c'est pourquoi il a été préféré le terme de zones à dominante humide (ZDH). Pour ces zones humides suspectées, la conduite d'une expertise complémentaire est requise afin de vérifier la présence ou non d'une zone humide ; recherche d'habitats naturels ou de sols caractéristiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rôles des zones humides

Les milieux humides et à dominantes humides représentent des écosystèmes majeurs en termes de production primaire et de fonctionnalité écologique. Une biodiversité animale et végétale spécifiques se retrouve au sein de ces habitats constitués des bords de l'Avre et de mares sur la commune.

En constituant des espaces de transition entre la terre et l'eau, les zones humides jouent un rôle déterminant dans la régulation des régimes hydrauliques en écrêtant les crues et en soutenant les débits d'étiage par la restitution de l'eau aux périodes critiques.

Elles peuvent présenter enfin un fort potentiel écologique (faune et flore spécifiques) en servant notamment d'étape migratoire, de lieu de reproduction et/ou d'hivernage pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau et de poissons. Chaque zone humide constitue ainsi le maillon d'une chaîne indispensable à la survie de ces espèces.

Traduction sur la commune

Des zones à dominante humide ont été repérées dans la vallée de l'Iton et au Nord du territoire. **Ces zones humides concernent la zone Ux, les zones A, N Ni et Nec définies au plan de zonage.**

Le territoire communal est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine-Normandie. Ce document recense notamment des Zones à Dominante Humide sur le territoire. Le PLU ne tenait pas compte de ces secteurs. **La modification du PLU a pour objectif d'améliorer la connaissance de ces secteurs et leur protection en les protégeant et les identifiant au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.**

2.1.2 Une meilleure connaissance de la présence du risque inondation sur le territoire

La commune est soumise à des risques d'inondations liés aux débordements de l'Iton dans la partie centrale du territoire (inondation recensée en date du 23/03/2004). Ces risques doivent être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des crues des années passées. Le bourg n'est pas soumis à ces phénomènes de débordement mais la zone inondable le borde dans sa partie nord. **La zone inondable concerne les zones U, Ux, A, N et Nec.**

Par ailleurs des axes de ruissellement ont également été repérés et retranscrits au plan. Ces axes concernent les zones Ux, A, N, Ni et Nh.

Le PLU ne tenait pas compte de ce risque. **La modification du PLU permet d'améliorer la connaissance de ce risque en reportant au document graphique les zones inondables recensées dans l'Atlas des Zones Inondables.**

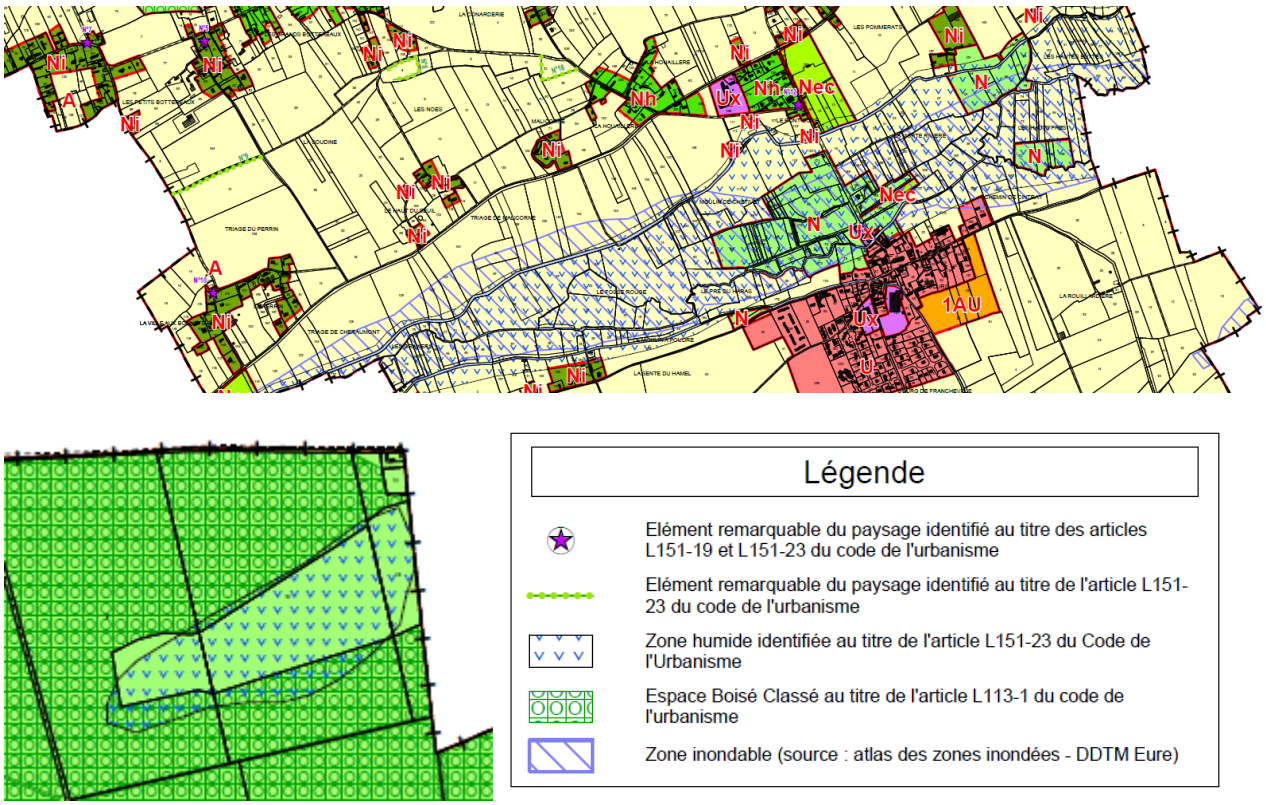


Figure 3. Extraits du zonage modifié

Le règlement graphique localise ces secteurs. Il se trouve complété du règlement écrit qui définit les règles de constructibilité.

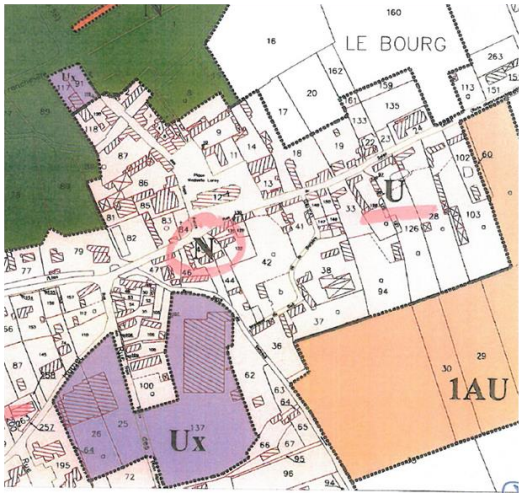
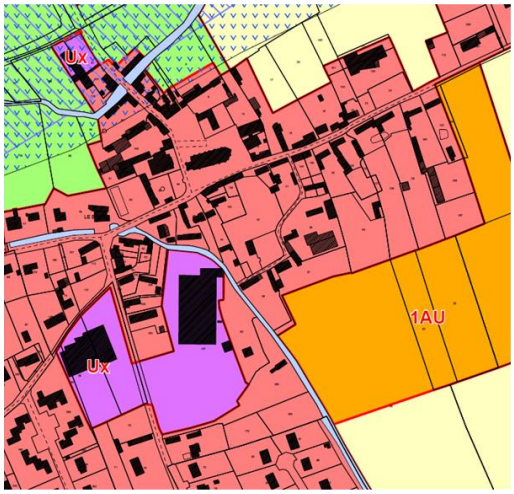
2.1.3 Des corrections d'erreur matérielle

Nota : Pour justifier de la présence d'erreurs matérielles, il a été pris en compte les éléments existants avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, soit par exemples les photos aériennes antérieures à la date d'approbation du PLU, 26 septembre 2016.

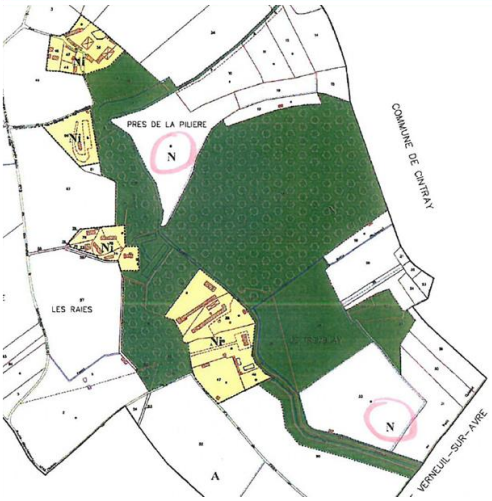
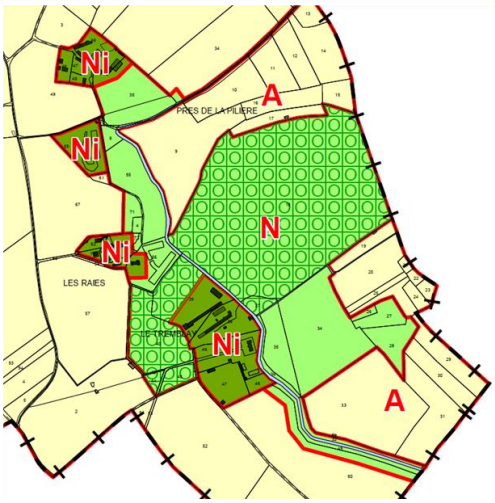
Appellations des zones

Le projet consiste principalement à corriger le plan de zonage. Le plan est ainsi modifié de façon à faire apparaître clairement les appellations des zones. Il s'agit ainsi de :

- **Supprimer la lettre « N » située dans le bourg et ne correspondant pas à la délimitation d'une zone naturelle :**

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié
	

- **Ajuster les lettres « N » sur la zone naturelle et non sur la zone agricole**

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié
	

Protection des zones naturelles

Un indice N apparait sur le plan de zonage au lieu-dit « La Haie des Saules » mais la zone n'est pas retranscrite dans ses limites. Ce secteur n'a pas de vocation agricole mais est bien recensé comme élément naturel au rapport de présentation du PLU. La photo aérienne témoigne également de l'occupation boisée du secteur.

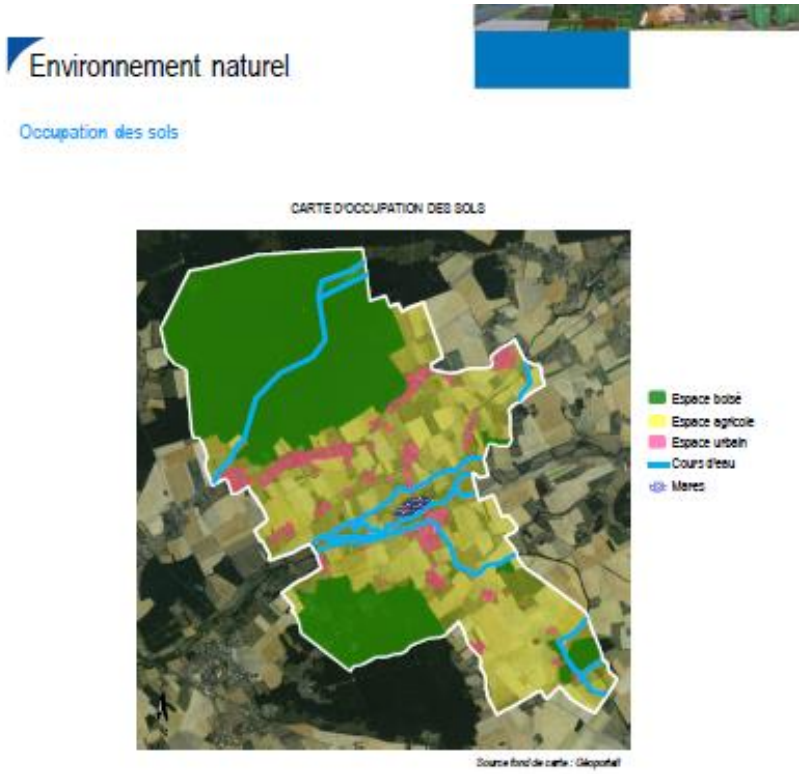
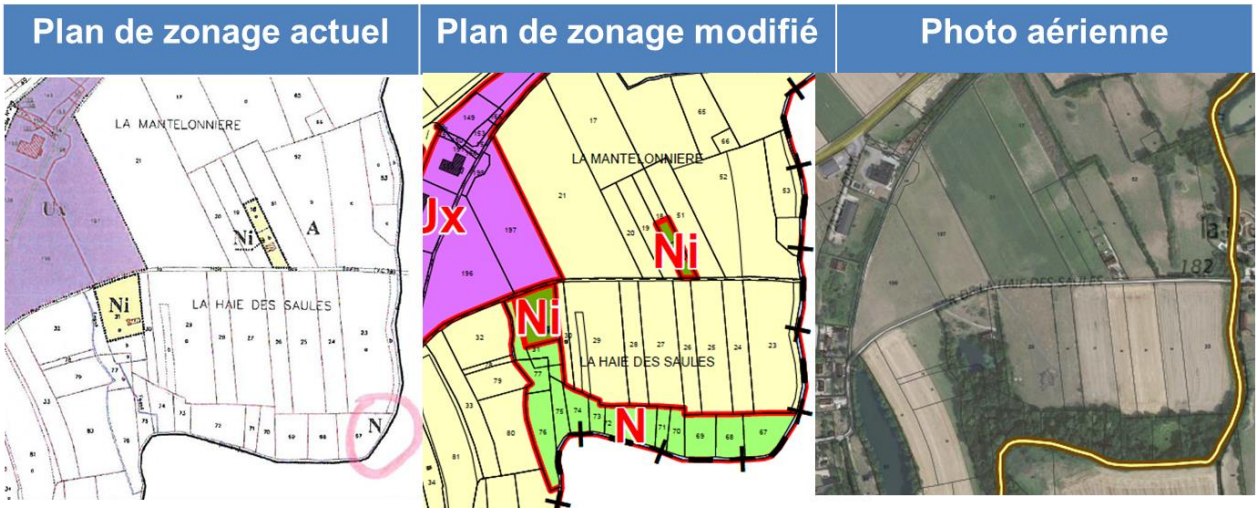


Figure 4. Extrait du rapport de présentation



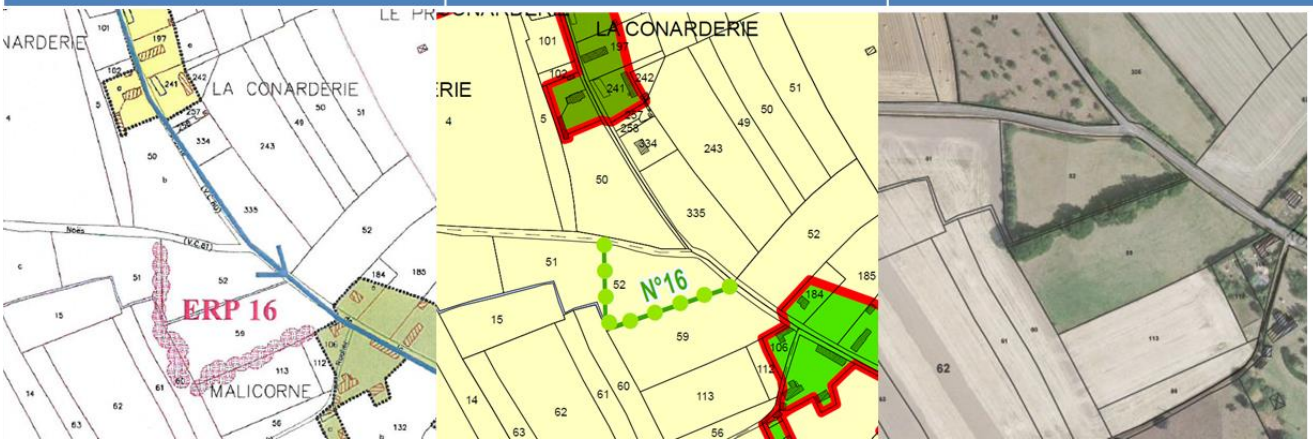
Le PLU ne reportait pas correctement la zone Naturelle mais juste son indice. **La modification du PLU améliore la lisibilité et la compréhension du zonage en faisant figurer cette zone naturelle au plan.** Dans la logique du PLU initial, il été choisi d'apposer uniquement une zone naturelle, l'outil espace boisé classé étant utilisé au plan sur les grands massifs forestiers (forêt de Bourth, forêt de Breteuil).

Protection des éléments de patrimoine naturel

Plusieurs éléments de protection du patrimoine naturel ont été mal localisés ou n'étaient pas présents sur le territoire avant l'approbation du PLU. La présente modification n'a pas pour objet de réduire les protections paysagères mises en place dans le document d'urbanisme mais d'ajuster ces dernières à la réelle occupation du territoire.

Ainsi l'ERP 16, relatif à la protection d'une haie, n'est pas présent sur les parcelles n° 52 et 59 mais uniquement sur la parcelle 52.

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié	Photo aérienne

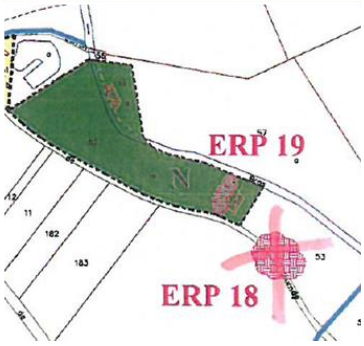


L'ERP 8 relatif à la protection d'un alignement d'arbres n'est pas existant en 2016. Seul le fossé est présent et borde le chemin. La modification du PLU tient compte de cette occupation du sol et corrige en conséquence le report des protections paysagères au plan.

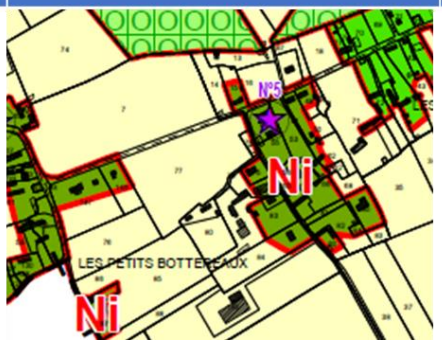
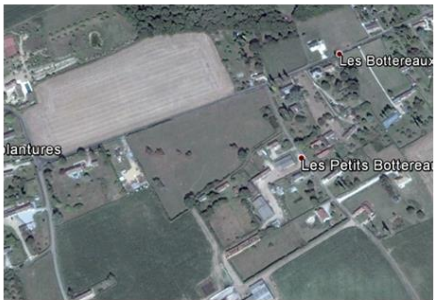
Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié	Photo aérienne



L'ERP 18, relatif à la protection d'un bosquet n'est pas existant en 2016. Seul l'ERP 19, relatif à la protection de la haie est maintenu au plan. La modification du PLU tient compte de cette occupation du sol et corrige en conséquence le report des protections paysagères au plan.

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié	Photo aérienne
		

L'ERP 6, relatif à la protection également d'un bosquet n'est pas existant en 2016. La modification du PLU tient compte de cette occupation du sol et corrige en conséquence le report des protections paysagères au plan en supprimant cette protection. La numérotation des éléments protégés est ainsi revue.

Plan de zonage actuel	Plan de zonage modifié	Photo aérienne
		

2.2 Justifications de la modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique du PLU de Francheville se limite, d'une part, à supprimer des erreurs matérielles sur le plan de zonage, au regard de l'occupation des sols réelles à la date d'approbation du PLU, et d'autre part à favoriser une meilleure connaissance et information de la présence de zones humides et du risque inondation sur le territoire communal.

Ces ajustements réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Ainsi les fondements et objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas compromis. Ces modifications n'ont pas d'incidences sur l'environnement, sur les enjeux de préservation des espaces agricoles ou naturels, sur le paysage ou sur le fonctionnement local.

Il est à noter que la suppression d'éléments de protection du paysage n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement, le paysage ou la biodiversité. En effet, ces éléments (bosquets, alignements d'arbres) n'étaient et ne sont pas existants ; ils ne peuvent être en conséquence considérés comme des supports aux

continuités écologiques. Les secteurs concernés par la suppression de ces éléments sont inscrits en zone naturelle ou agricole. Les réels supports aux continuités écologiques (fossés et haies) ont été protégés et ne rendent pas nécessaires la création de nouveaux supports, le fonctionnement de la trame verte et bleue locale étant assurée.

Au regard de ces éléments, aucune incidence sur l'environnement ou le paysage n'est attendue.

CHAPITRE 3 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

3.1. Contenu détaillé de la modification du règlement

3.1.1. Une meilleure connaissance de la présence du risque inondation sur le territoire

Les modifications apportées au règlement écrit visent à empêcher toute construction dans les zones jugées à risque d'inondation par débordement ou ruissellement. Le règlement est ainsi complété dans ses dispositions générales ainsi que dans chacune des zones concernées. L'article 2 des zones concernées est ainsi complété ainsi que les articles 7 et 8. Une distinction a été opérée entre les zones urbaines ou accueillant de l'habitat comme les zones Nh et Ni (retrait fixé à 15m afin de protéger les personnes et les biens par un retrait suffisant), et les zones agricoles et naturelles (retrait fixé à 10m au vu du nombre limité de constructions autorisées dans les zones).

Zones	Règles actuelles	Règles modifiées	Justifications
Dispositions générales	Absence de règles.	**Le risque inondation par débordement et/ou ruissellement** : Une trame graphique hachurée matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation par débordement est présent. Des axes de ruissellement ont également été repérés. A l'intérieur de ces zones et à proximité de ces axes, des règles particulières sont à respecter.	Le règlement graphique localise ce risque sur la commune. Afin d'éviter toute construction dans ces zones à risque, et de protéger ainsi les personnes et les biens un périmètre inconstructible est défini.
U ; Ux ; Nh ; Ni ; Nec	Absences de règles à l'article 2. Prescriptions de retraits aux articles 7 et 8.	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 15 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.	
A ; N	Absences de règles à l'article 2. Prescriptions de retraits aux articles 7 et 8.	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les nouvelles constructions doivent observer un retrait de 10 m depuis l'emprise des berges des cours d'eau et des axes de ruissellement.	

3.1.2. Assouplir les règles liées aux hauteurs des annexes

Les modifications apportées au règlement écrit concernent les hauteurs des annexes pour l'ensemble des zones. Il a en effet été constaté des dysfonctionnements dans l'application du document d'urbanisme vis-à-vis des projets présentés. Toutefois la commune souhaite maintenir un cadre réglementaire précis afin d'éviter tout mitage des espaces agricoles et naturels, en lien avec l'application du contexte législatif et réglementaire. Ainsi les principes guidant les réflexions des élus sont d'un part d'assouplir les règles en zone urbaine et à urbaniser, zones constructibles et devant être densifiées, et d'autre part, d'autoriser les évolutions des constructions existantes ou autorisées sous conditions dans les zones agricoles et naturelles tout en maintenant une protection stricte de ces zones.

Zone	Règles actuelles	Règles modifiées	Justifications
U ; 1AU	« La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».	Règle modifiée pour favoriser un alignement des hauteurs des annexes sur celle des constructions nouvelles (10 m en U et en 1AU)	Autoriser davantage de souplesse dans les zones urbaines constructibles et destinées à être densifiées.
A ; N	« La hauteur maximale des bâtiments d'activité liés à l'agriculture est fixée à 16 mètres hors tout. La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'agriculture est fixée à 10 mètres hors tout. La hauteur des autres constructions est fixée à 4 mètres hors tout ».	La hauteur maximale des bâtiments d'activité liés à l'agriculture est fixée à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'agriculture est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas. La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Bénéficier de repères précis pour l'instruction (référence au faîtage ou à l'acrotère de la toiture). Autoriser une évolution des constructions autorisées tout en fixant un cadre précis respectueux des caractéristiques des zones (hauteur limitée pour permettre la destination des constructions sans pour autant participer au mitage de ces espaces).
Nh ; Ni	« La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».	La hauteur est fixée à 3.50 mètres à l'égout des toits dans les autres cas. La hauteur des abris de jardin est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.	Avoir des règles homogènes au sein des espaces habités avec un principe identique : autoriser une évolution des constructions autorisées tout en fixant un cadre précis respectueux des caractéristiques des zones.
Nec	« La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».	Règle modifiée pour favoriser un alignement des hauteurs des annexes sur celle des constructions nouvelles (8 m en Nec)	Cette zone destinée à l'accueil de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'a pas vocation à accueillir de constructions annexes.

3.1.3. Une meilleure connaissance de la présence des zones humides sur le territoire

Le règlement graphique identifie les zones humides au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme.

Cet article dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et* ***définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation****. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Conformément à l'application du code de l'urbanisme, le règlement écrit est assorti de prescriptions. Ces dernières sont les suivantes :

Dans les zones humides inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Plus particulièrement, ces secteurs identifiés au plan ne doivent pas connaître d'occupation et d'utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation (interdiction d'affouillements, exhaussements, constructions, assèchements, comblement des mares. Il est possible de déroger à la disposition ci-avant :

- Pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général, sous réserve du respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » définie à l'article L110-1 du Code de l'Environnement ;
- Si le pétitionnaire fournit une étude hydromorphologique validée par une instance compétente attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition du L122-1 du Code de l'Environnement.

3.1.4. Une adaptation des règles écrites à la législation en vigueur

Au vu des éléments ci-dessus, le règlement écrit est mis à jour et en cohérence avec la nouvelle législation. Ainsi les renvois effectués pour la protection du patrimoine bâti et naturel font bien référence aux articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.2. Justifications de la modification du règlement écrit

La modification du règlement écrit du PLU de Francheville se limite, d'une part, à bénéficier de règles plus précises et adaptées aux différentes zones pour réglementer les hauteurs des annexes autorisées et d'autre part à retranscrire des prescriptions claires quant à la prise en compte de zones humides et du risque inondation sur le territoire communal.

Ces ajustements réglementaires ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Ainsi les fondements et objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas compromis. Ces modifications n'ont pas d'incidences sur l'environnement, sur les enjeux de préservation des espaces agricoles ou naturels, sur le paysage ou sur le fonctionnement local.

Il est à noter que les évolutions liées aux hauteurs des annexes restent mineures et ne compromettent pas la qualité des sites dans lesquels elles sont autorisées. Ces dernières bénéficient par ailleurs du maintien des autres règles favorisant l'évitement du mitage des espaces agricoles et naturels (zone d'implantation, emprise au sol).

Au regard de ces éléments, aucune incidence sur l'environnement ou le paysage n'est attendue.

CHAPITRE 4 : CONCLUSION

4.1. Synthèse

La modification du PLU de la commune déléguée de Francheville se limite à améliorer la retranscription sur le territoire de la présence de zone humide et du risque d'inondation, à corriger des erreurs matérielles figurant au plan de zonage et à assouplir les règles écrites encadrant l'évolution des annexes dans l'ensemble des zones. Ces ajustements ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou à remettre en cause les orientations générales ayant conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

FRANCHEVILLE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du :

Signature du Maire :

Tampon de la Mairie :

TOPOS URBANISME



Sommaire

Première Partie : Analyse de l'état initial de l'environnement **4**

Présentation de la commune **5**

Général 5

Situation géographique 5

Situation administrative 6

Environnement Physique **9**

Géologie 9

Topographie 9

Hydrologie 10

Climatologie 15

Environnement Naturel **16**

Occupation des sols 16

Milieux spécifiques 18

Environnement agricole **20**

Environnement paysager **21**

Situation supra-communale 21

Situation communale 21

Situation paysagère spécifique 22

Environnement urbain **24**

Morphologie urbaine 24

Fonctionnement urbain 27

Entrées d'agglomération 28

Environnement socio-économique **32**

Démographie 32

Logement 35

Economie et vie sociale 39

Réseaux, équipements et services publics **41**

Services publics 41

Equipements publics 41

Réseaux 41



Infrastructure et déplacements 44

Paramètres environnementaux sensibles 45

Servitudes d'utilité publique 54

Enjeux 56

Deuxième Partie : Justifications des choix communaux 58

Prévisions démographiques 59

Présentation de la Superficie des zones 61

Justifications du PADD 62

Justifications du zonage 66

Justifications du règlement 71

Justifications des OAP 80

Justifications au regard de NATURA 2000 81

Justifications des EBC 82

Justifications de la liste des éléments remarquables du paysage 86

Troisième Partie : Incidences sur l'environnement 93

Incidences sur le milieu physique 94

Incidences sur le milieu naturel 95

Incidences sur le milieu urbain 96

Incidences sur l'environnement économique et social 96

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement 100



Première partie

Analyse de l'état initial











Présentation de la Commune

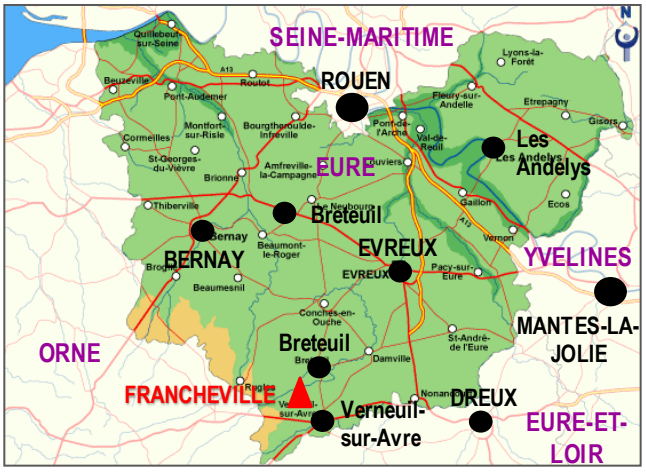
Général

- FRANCHEVILLE se situe dans la région Haute-Normandie au sein du département de l'Eure. La commune est implantée dans la partie méridionale du département de l'Eure.

- Du fait de sa situation, la commune se situe à proximité de trois départements différents. Elle se trouve à l'Est du département de l'Orne (région Basse-Normandie), au Nord du département de l'Eure-et-Loir (région Centre) et à l'Ouest du département des Yvelines (région Ile-de-France).

- La population communale atteint 1238 habitants en 2009 d'après les services de l'Etat.

LOCALISATION DE LA COMMUNE AU SEIN DU DEPARTEMENT



Source Internet, site inconnu

Situation géographique



Territoire communal de Francheville
Source fond de carte : Géoportail

- La desserte de la commune est assurée par la RD 55 qui mène à Breteuil au Nord – Est, par la RD 56 qui relie FRANCHEVILLE à Verneuil sur Avre et par la RD 567 qui permet de prendre la direction de l'Aigle à l'Ouest.

- FRANCHEVILLE se situe à égale distance de Breteuil sur Iton et de Verneuil sur Avre. Ces deux communes se trouvent à environ 9 Km de FRANCHEVILLE.

- FRANCHEVILLE se situe également non loin de deux pôles urbains d'importance. La commune est à 41 Km d'Evreux et à 44 Km de Dreux.

- Un service quotidien de bus dessert la commune du lundi au samedi (2 fois par jour) pour les communes de Verneuil sur Avre et d'Evreux.

- La commune est constituée d'un bourg et de quarante six hameaux, écarts et lieux dits, qui se situent principalement dans la partie centrale du territoire communal.

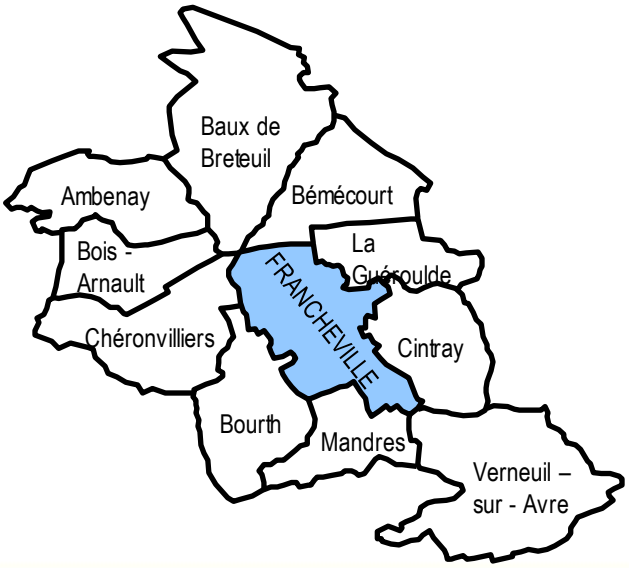


LOCALISATION DU BOURG ET DES
PRINCIPAUX HAMEAUX ET ECARTS



Source fond de carte : Géoportail

Situation administrative



- FRANCHEVILLE est limitrophe de 10 communes. Elle est limitrophe au Nord, de la commune des Baux de Breteuil, Ambenay et de Bémécourt, à l'Est, de la Guéroulde et de Cintray, au Sud, de Verneuil S/ Avre et Mandres et à l'Ouest, de Bourth, Chéronvilliers et Bois Arnault.

- La partie Nord du territoire se caractérise par la présence d'un massif forestier notamment partagé avec les communes de Breteuil, des Baux de Breteuil, Ambenay et Bémécourt. Il s'agit de la forêt de Breteuil.



▪ FRANCHEVILLE fait partie de l'**arrondissement d'Evreux** et du **canton de Breteuil sur Iton**.

▪ La commune fait également partie du **Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton**. Le territoire regroupe 63 communes dont 4 communautés d'agglomérations.

▪ FRANCHEVILLE est membre de la **communauté de communes du canton de Breteuil sur Iton** créée le 5 décembre 2000. La communauté de communes compte 14 communes.

▪ Outre FRANCHEVILLE, Breteuil, Bémécourt, les Baux de Breteuil, Cintray, Condé sur Iton, Dame Marie, Le Chesne, Gernanville, la Guéroulde, St Denis du Béhélan, Ste Marguerite de l'Autel, St Nicolas d'Attez et St Ouen d'Attez appartiennent à la communauté de communes du canton de Breteuil sur Iton.



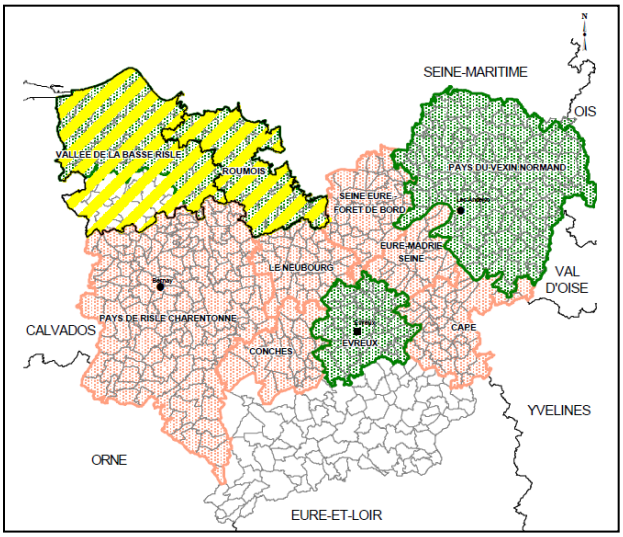
Le pays d'Avre, d'Eure et d'Iton, composé de 4 communautés de communes
Source : www.eure.pref.gouv.fr

▪ FRANCHEVILLE adhère à plusieurs **EPCI** (établissements publics de coopération intercommunale) et syndicats :

- Communauté de communes du canton de Breteuil sur Iton,
- Syndicat d'assainissement du Pays d'Ouche,
- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure,
- Syndicat de gestion et de fonctionnement de la piscine de Breteuil – sur – Iton,
- Syndicat de la Haute Vallée de l'Iton,
- Syndicat d'Eau Potable et d'Assainissement collectif du Sud de l'Eure (SEPASE).

▪ FRANCHEVILLE fait partie du SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton dont l'élaboration a été lancée en janvier 2008. Son périmètre a été arrêté le 2 novembre 2010. Ce SCoT permettra de fixer à l'échelle du pays des orientations générales en matière d'aménagement de l'espace (zones à urbaniser, zones naturelles), d'équilibre de l'habitat, d'équipements commerciaux, de déplacements et de transports en commun, actuellement déficitaires.

▪ On remarque que la partie Sud du département de l'Eure est un secteur où aucun SCoT n'a encore été approuvé, tandis que tout le reste du territoire départemental est couvert par le périmètre d'un SCoT approuvé.



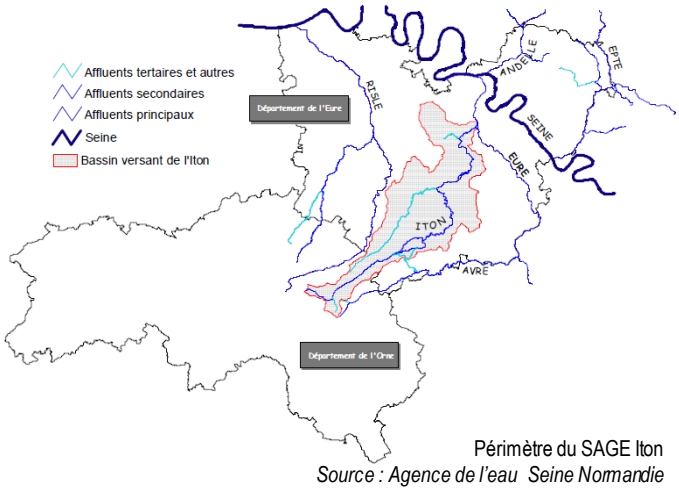
Etat d'avancement des SCoT dans l'Eure
Source : www.eure.equipement.gouv





Périmètre du SDAGE Seine Normandie
Source : Agence de l'eau Seine Normandie

▪ La commune se trouve dans le périmètre du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et dans le périmètre du SAGE d'Iton.



Périmètre du SAGE Iton
Source : Agence de l'eau Seine Normandie

▪ Le nouveau SDAGE du Bassin Seine Normandie 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009, approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009 et applicable depuis la parution au JO du 17 décembre 2009. Conformément à l'article L124-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations et objectifs approuvés.

▪ Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines :
- assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion;
- maîtriser les rejets polluants;
- préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau potable.



Environnement physique

Géologie

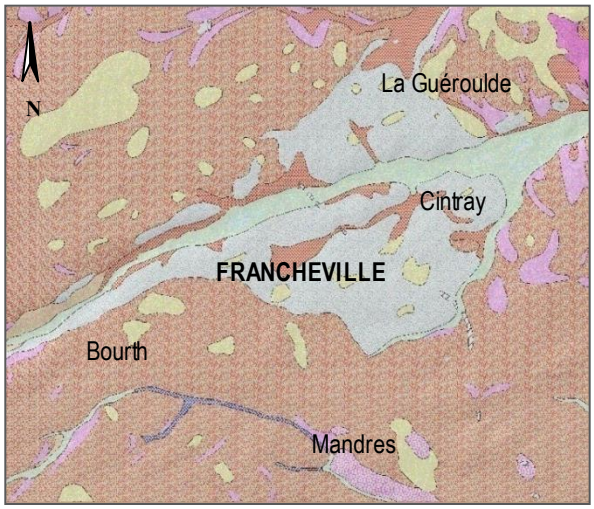
- La région naturelle au sein de laquelle la commune est située a émergé à la fin du Crétacé. Il s'agit d'une région de plateaux faiblement ondulés. Elle est située sur le revers oriental de la cuesta crétacé de l'Ouest du bassin parisien.

- L'organisation structurale d'ensemble est un monoclinal à faible pendage orienté vers le Nord – Ouest – Nord / Est – Sud - Est : l'axe du Senonches.

- Les limons à silex recouvrent la majeure partie de la région, sauf au niveau des vallées et des versants. Les limons à silex sont donc relativement rares à FRANCHEVILLE.

- L'érosion des sols, favorisée par les défrichements et pratiques agricoles locales, a provoqué depuis la fin du dernier siècle climatique froid, la mobilisation des matériaux fins de surface et la mise en place de colluvions en pied de versant, comme à FRANCHEVILLE.

- Il convient de souligner que l'ensemble des sols de FRANCHEVILLE sont considérés comme hydromorphes.

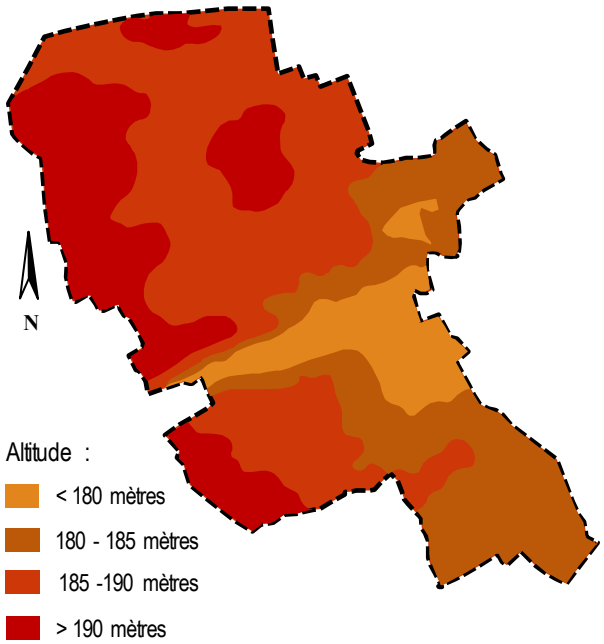


Source : Infoterre

- Colluvions diverses: limons, sables, argiles, fragments de silex et de craies
- Colluvions alimentées principalement par les formations résiduelles à silex
- Limons de pentes et de bas versants
- Alluvions anciennes différenciées : silt argileux, sables, graviers et galets
- Alluvions récentes

Topographie

CARTE DES RELIEFS



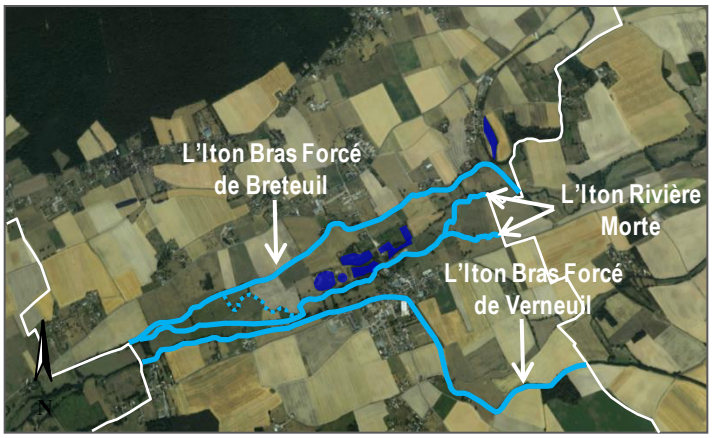
- La commune s'est implantée dans la vallée de l'Iton et sur ses versants. Le réseau hydrographique détermine en grande partie le relief du ban communal. L'Iton s'écoule à environ 180 mètres d'altitude. La vallée tracée par la rivière se situe au centre du territoire communal suivant un axe Ouest – Est. Il s'agit de la partie la plus basse du territoire communal.

- Le point le plus haut de la commune se trouve dans la partie occidentale à 194 mètres d'altitude. L'amplitude altimétrique est relativement faible. L'inclinaison des versants est plutôt douce.

- Le ban communal est en pente douce orientée de l'Ouest vers l'Est.

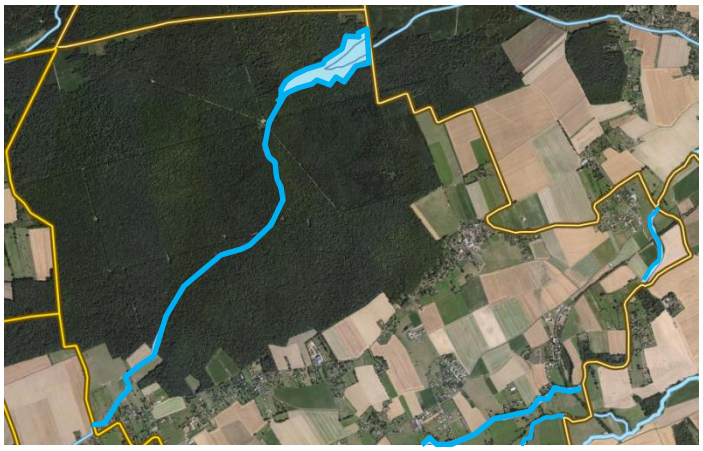


Hydrographie



Cours d'eau
Mares

Le réseau hydrographique de FRANCHEVILLE



- La commune appartient au bassin versant hydrographique d'Iton. Elle se situe dans la partie Ouest du périmètre de ce bassin hydrographique. Situé entre les départements de l'Eure et de l'Orne le bassin versant de l'Iton a une superficie de 1200 km². Il est drainé par l'Iton qui prend sa source dans l'Orne avant de rejoindre l'Eure. L'Iton est alimenté par un affluent : le Rouloir qui provient de Conches-en-Ouche et rejoint l'Iton un peu au Sud de Bonneville-sur-Iton.

- Pour rappel une étude menée sur le bassin versant du LEME a montré que le ruissellement ne concernait pas la commune de FRANCHEVILLE (cf.carte page suivante). Toutefois, et grâce aux courbes de niveaux, il est important de recenser les différents axes de ruissellement sur la commune.

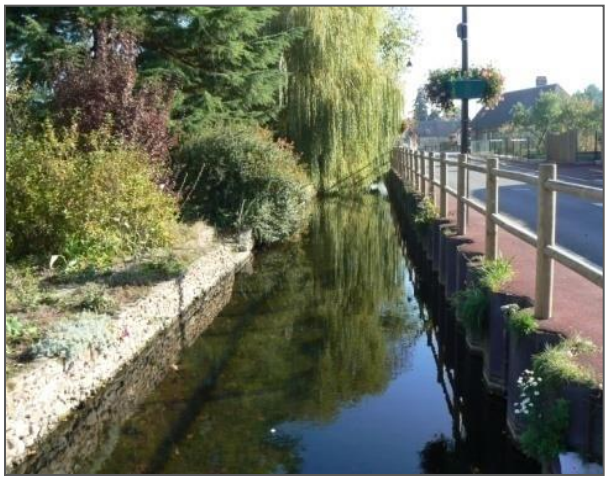
- Les variations topographique présentes sur le territoire communal engendrent un ruissellement des eaux en surface. On les retrouve sur le plan de zonage à travers le tracé des différents axes de ruissellements dont il faudra tenir compte lors des projets d'aménagement sur la commune.

- Le réseau hydrographique est marqué par la présence de l'Iton et de mares dans la partie centrale du ban communal.

- L'Iton se divise en amont de Francheville, au lieu-dit « Le Becquet », en deux bras : le Bras forcé de Breteuil qui coule au Nord du bourg et qui s'écoule vers Breteuil, le Bras forcé de Verneuil qui coule au Sud du bourg et qui s'écoule en direction de Verneuil sur Avre. Il alimente les fossés de la ville avant de rejoindre la rivière de l'Avre à l'Ouest de la zone bâtie.

- « La Rivière Morte » qui coule au centre du bourg de Francheville, prend naissance quelques hectomètres en amont grâce aux eaux du Fossé Bouge en provenance du Bras Forcé de Breteuil qu'elle rejoint au Sud de la ville de Breteuil.

- Au nord de la commune on retrouve également l'écoulement d'un cours d'eau, le Ruel, qui traverse la forêt dans un sens sud-ouest nord-est avec notamment un passage au nord des constructions, au lieu-dit les « Supplantures ».



L'Iton qui traverse le bourg



Source : étude hydraulique du bassin versant du Leme portée par la CC de Conches

COMMUNE DE BOIS-ARNAULT

Superficie totale : 1 290 ha

	Lème	Fidelaire
Superficie dans le bassin versant :	1 078 ha	81 ha

La surface de la commune incluse dans le bassin versant est importante.

Les élus de la commune n'ont pas pu être rencontrés mais le questionnaire d'enquête nous a été renvoyé complété et Madame le Maire, jointe par téléphone, nous a confirmé l'absence de dysfonctionnement hydraulique importants.

La DDE de l'Eure a signalé des problèmes d'inondations de voirie sur la RD 54 (**L5**) et la RD 141 (**L6**).

La commune de Bois Arnault est localisée dans la partie amont de la zone d'étude, sur une zone de plateau. Les pentes relevées sont faibles à très faibles.

L'occupation du sol est représentée par les terres agricoles.

La quasi-totalité des parcelles cultivées est drainée. L'assainissement pluvial est assurée par un réseau dense de fossés.

Les zones bâties sont caractérisées par des hameaux dispersés. Une zone pavillonnaire est présente (la Moinerie). Le centre bourg, peu dense, est présent dans le secteur d'étude.

Aucun ouvrage hydraulique n'est présent sur la commune.

La commune n'a recensé ni cavité souterraine, ni puits d'infiltration sur son territoire ; elle ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

COMMUNE DE FRANCHEVILLE

Superficie totale : ha

	Lème
Superficie dans le bassin versant :	198 ha

La surface de Francheville dans la partie centrale du bassin versant du Lème est constituée de bois sans problème lié aux ruissellements.

Les représentants de la commune n'ont pas été rencontrés.



LEGENDE

limite de bassin versant superficiel

limite de bassin versant souterrain

cours d'eau observé (décembre 2003)

axe d'écoulement

fossé pluvial

collecteur pluvial

fossé d'assainissemenr agricole

parcelle drainée (ASAD)

demande de drainage (1998)

drainage signalé

mare, bassin

bétoire

puits d'infiltration

cavité

inondation d'habitation

inondation de voirie

point d'infiltration, ressource polluée

pollution constatée

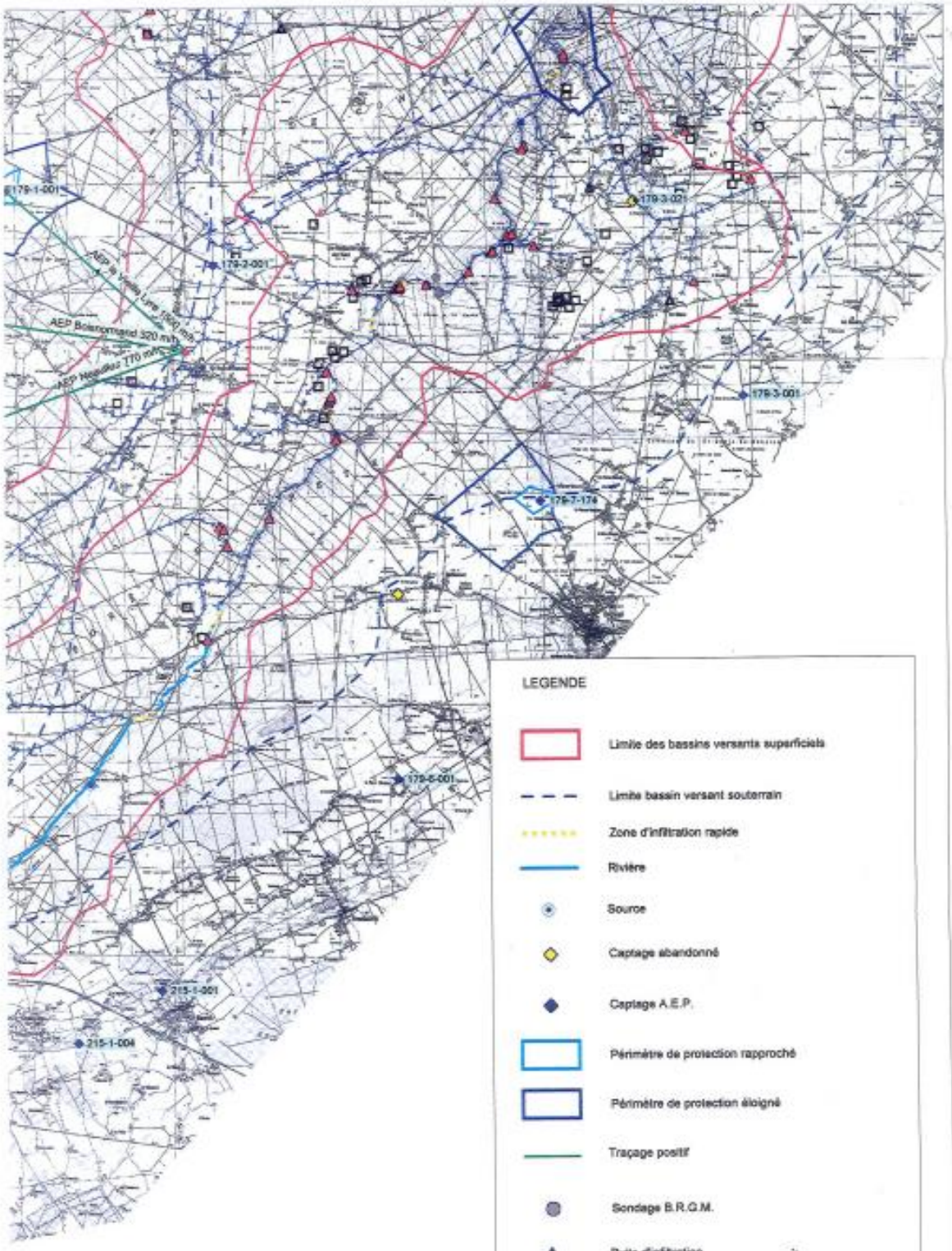
bétoire à tracer

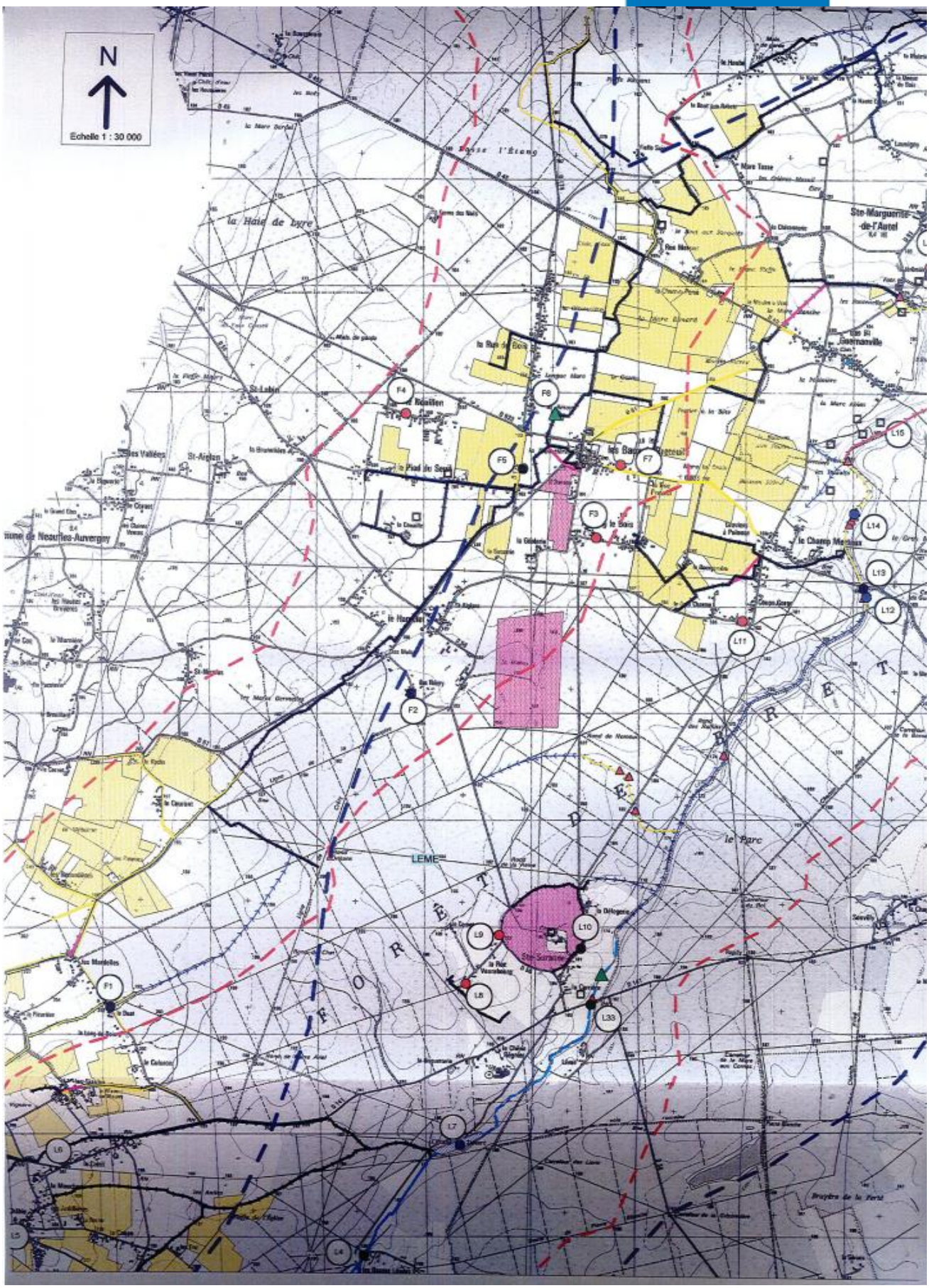
périmètre d'étude complémentaire



Etude PNL Lèze

Extrait carte "Recensement Phénomènes liés aux Ruissellements".




N
Echelle 1 : 30 000
la Haie de Lyre
Ste-Marguerite-de-l'Autel
St-Lubin
St-Airlan
Rosellen
F1
F2
F3
F4
F5
F6
F7
L4
L5
L6
L7
L8
L9
L10
L11
L12
L13
L14
L15
L33
LEME
le Parc
FORET
BRETEL



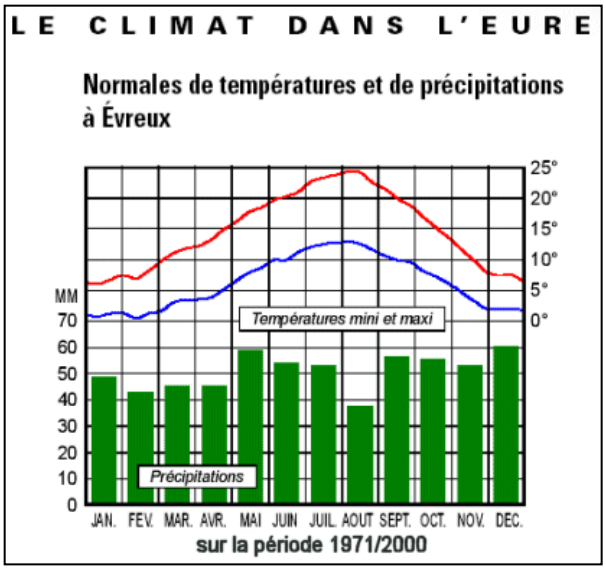
Climatologie

- L'Eure est le département le plus sec de la Normandie. Les pluies ne sont pas rares mais peu abondantes : de 650 mm/an sur Evreux à 950 mm/an sur le littoral. On décompte 15 jours de neige par an à Evreux avec chute de neige.

- En été, les nuits restent relativement fraîches avec quand même une grande amplitude thermique lors de journées ensoleillées. Cette fraîcheur nocturne, associée à des vents faibles, favorise la formation de brumes et brouillards.

- Le mois le plus chaud est le mois d'août, avec des températures comprises entre 13 et 25°C. Les mois les plus froids sont les mois de janvier et février avec des températures comprises entre 0 et 7°C. Les précipitations les plus importantes de l'année sont enregistrées en décembre et en mai avec 60 mm de pluie.

- Le mois le plus sec est le mois d'août avec 38 mm de pluie. Globalement, le territoire bénéficie d'une pluviométrie suffisante et régulière avec 208 jours de pluie par an.



Source : Fiche climatologique de Météo France.

Synthèse

L'environnement physique de la commune dépend en grande partie de la présence de l'Iton en son centre traduisant :

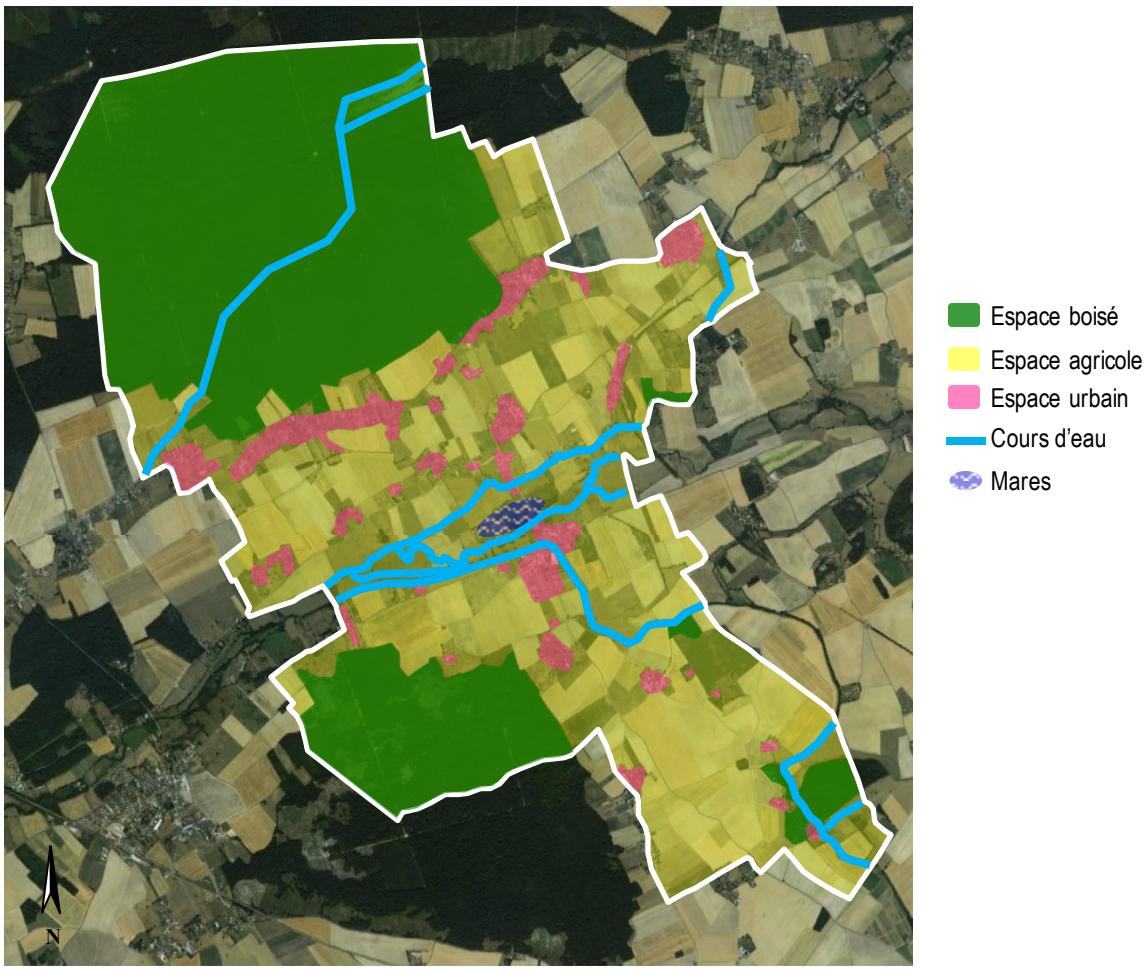
- **Un territoire plutôt plan qui favorise les zones de débordement.**
- **Des sols à tendance hydromorphe.**



Environnement naturel

Occupation des sols

CARTE D'OCCUPATION DES SOLS



Source fond de carte : Géoportail

Espaces agricoles :

- Les espaces agricoles correspondent aux espaces non boisés, aux espaces de cultures et aux superficies toujours en herbe.

- Les espaces agricoles se trouvent dans la partie centrale et Sud – Est du ban communal et représentent environ la moitié du territoire.



Espace agricole à proximité du bourg





Terres cultivées à nu

- Les espaces cultivés sont à nu une grande partie de l'année et favorisent le ruissellement de l'eau de pluie, tandis que les espaces en herbes permettent une meilleure infiltration de l'eau. Il est donc important de maintenir les prairies et surfaces fourragères.

- A FRANCHEVILLE les espaces agricoles se caractérisent par de relativement grandes parcelles sur le pourtour desquelles on note l'absence de haies.

Espaces boisés :

- Un large massif forestier qui se prolonge au-delà de la limite communale couvre toute la partie Nord du territoire.

- Il s'agit de la partie Sud de la forêt de Breteuil, une forêt de feuillus, principalement composée de chênes et de charmes. Ce massif forestier est implanté sur la partie la plus élevée du ban communal. Il est identifié comme trame verte au sein du SRCE.

- Un autre espace boisé est présent dans la partie Sud – Ouest du ban communal. Ce boisement est partagé avec la commune voisine de Bourth, dont il a pris le nom. Il est également comme trame verte au sein du SRCE.



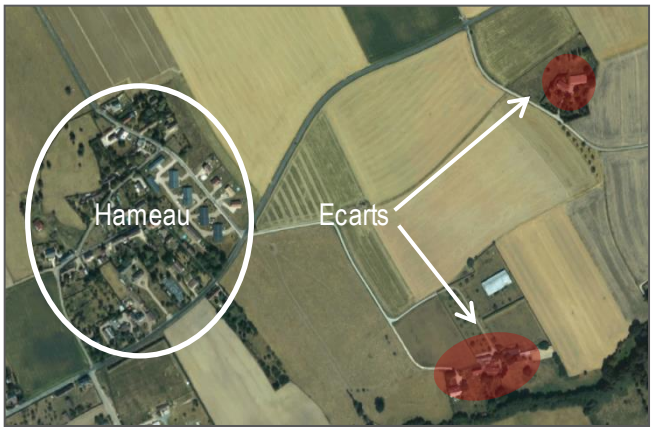
Espace boisé situé dans la partie septentrionale du ban communal

- De rares bosquets sont également présents sur le reste du territoire et doivent être préservés en raison du rôle floristique et faunistique qu'ils remplissent. Ils constituent des lieux de nourrissage, de nidification et de reproduction.

Espaces bâtis :

- Les espaces bâtis sont disséminés sur l'ensemble du ban communal libre de boisements. L'urbanisation de FRANCHEVILLE est très diffuse.

- On observe un bourg positionné de manière centrale entouré de nombreux hameaux et écarts.

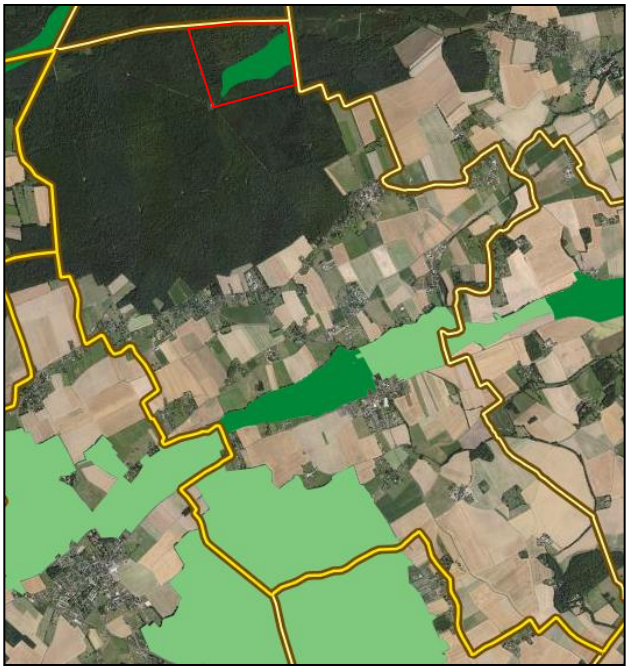


Exemple d'écarts à proximité du hameau de la Porellière



Milieux spécifiques

ZNIEFF



Source fond de carte : Géoportail

ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
Site Natura 2000 Directive Habitats

- Deux ZNIEFF de type I sont présentes sur le territoire communal. Il s'agit de *« L'étang de La Pierre Blanche »* au Nord et *« Le Moulin de Chétivet »* au centre du ban communal. La ZNIEFF de type I dite « site d'intérêt biologique remarquable » doit faire l'objet d'une attention toute particulière par les acteurs locaux dans le cadre d'une gestion particulière ».

- La commune est aussi concernée par une ZNIEFF de type II : « La haute vallée de l'Iton, la forêt de Bourth » qui traverse la commune d'Ouest en Est pour la partie Iton et est localisée au Sud-Ouest pour la partie Bourth. Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

- Un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats est également présent sur la limite communale Nord – Est, au cœur de la forêt de Breteuil intitulé « les étangs et mares des forêts de Breteuil et de Conches ».

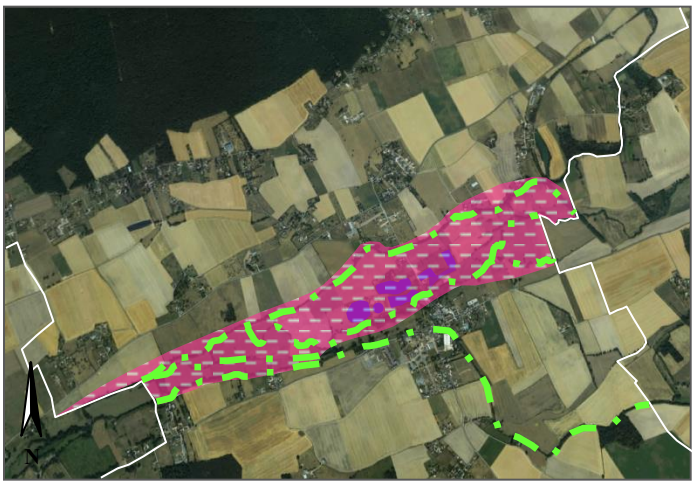
Zones humides

- L'Iton qui traverse le ban communal de manière centrale d'Ouest en Est est composé de plusieurs bras. Toute la partie se trouvant au Nord du bourg entre le bras de Breteuil et la Rivière Morte est une zone humide inondable (champ d'épandage des crues). Cette zone doit être considérée dans son ensemble.

- Cette zone représente un réservoir de biodiversité. Il s'agit d'une trame bleue qui assure une continuité écologique identifiée dans le SRCE.

- De nombreux animaux dépendent de ce milieu pour vivre, se reproduire, se nourrir ou s'abreuver.

- Il convient d'adopter un développement urbain qui ne contrarie pas l'équilibre fragile de ce milieu.



Source fond de carte : Géoportail

Zones humides
Ripisylves



Ripisylves

- Le milieu immédiat qui longe l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire communal constitue une ripisylve. On trouve donc à FRANCHEVILLE autant de ripisylves que de cours d'eau.

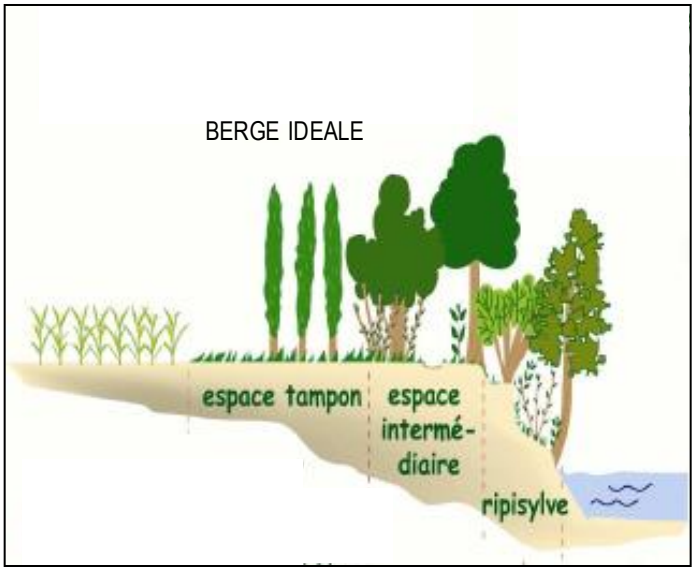
- Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau. Il s'agit de zones de transition entre milieux aquatiques et terrestres.

- Ces milieux sont caractérisés par une richesse floristique. La proximité des cours d'eau engendre des conditions climatiques peu contraignantes et des sols frais et riches favorables à un fort développement des espèces végétales.

- Les ripisylves se caractérisent également par une richesse faunistique importante. La densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niches écologiques et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et sont souvent composées d'importantes populations.

- Les ripisilves ont un rôle fonctionnel puisqu'elles préservent et maintiennent les berges grâce au système racinaire de la végétation qui y est implantée. De plus, elles jouent un rôle de filtre des substances polluantes de surfaces avant leur infiltration dans le cours d'eau.

- Il est admis que trois espaces différents le long des cours d'eau sont utiles afin de parvenir à une berge idéale.



Source : Syndicat Mixte de la rivière Cérou - Vère

Synthèse

L'occupation des sols sur le territoire est répartie entre espaces bâtis, zones humides, espaces boisés, cultivés, espaces ouverts et fermés.

La commune possède dans les hameaux, une identité rurale à préserver et dans le bourg une identité plus urbaine à développer.

Les surfaces cultivées contribuent à façonner de grands espaces ouverts qui sont obstrués au loin par les boisements.



Environnement agricole

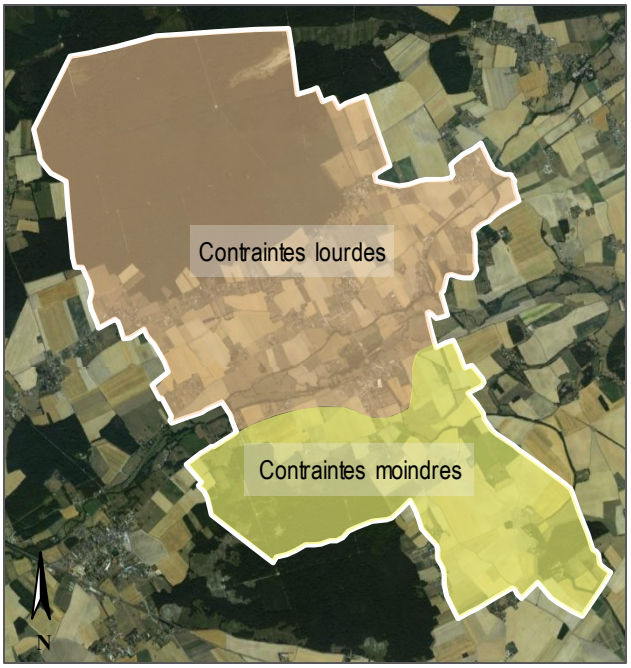
Caractéristiques du milieu local

- A FRANCHEVILLE la qualité agronomique des terres se heurte à l'occupation du sol par de vastes espaces boisés, ainsi que par un espace urbain diffus.

- Dans la partie Nord du ban communal l'espace agricole se trouve compris entre la forêt de Breteuil et les multiples espaces bâtis. La zone humide constituée par la vallée de l'Iton est également à prendre en compte.

- Dans la partie Sud du territoire communal les espaces bâtis sont plus rares ce qui permet une activité agricole plus aisée malgré la présence de boisements.

CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE



Source fond de carte : Géoportail

Les exploitants

- En 1979, on recensait 52 chefs d'exploitations et employés confondus. Puis leur nombre a fortement chuté. Ils étaient 28 en 1988 et seulement 21 en 2000. Cette diminution du nombre d'exploitants et salariés semble se poursuivre en 2009. Il s'agit d'ailleurs d'un phénomène d'ordre national.

- Il convient de noter que la plupart des chefs d'exploitation en 2000 avaient entre 40 et 55 ans. La question de la reprise se pose pour certains d'entre eux.

Les exploitations

- Au dernier recensement général agricole 10 exploitations agricoles professionnelles étaient présentes sur le territoire communal.

- Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a fortement baissé. Entre 1979 et 2000 leur nombre a été divisé par deux. Parallèlement la surface agricole utilisée moyenne par chacune de ces exploitations a plus que doublé au cours de la même période.

- La surface agricole totale utilisée sur l'ensemble du ban communal n'a pas diminué. Elle représentait 42% du ban communal en 2000, alors qu'elle représentait 48% en 1979.

- La surface agricole utilisée est principalement dédiée à la culture. Les terres labourables représentaient 30% du territoire communal en 2000. La principale céréale cultivée est le blé.

- La superficie fourragère représente 16% du ban communal, soit deux fois moins que la surface cultivée.

- Les exploitations agricoles se situent souvent à l'écart des constructions à usage d'habitation.

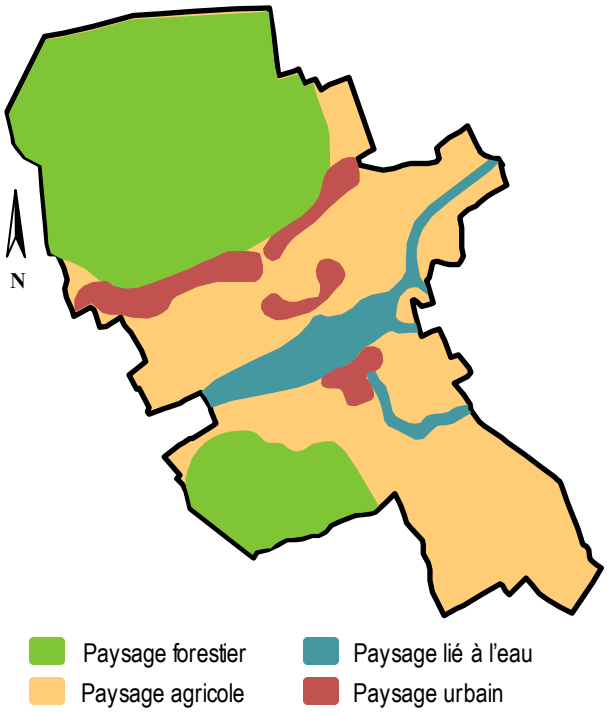


Environnement paysager

Situation paysagère supra communale

- Deux régions naturelles sont séparées par une ligne Nord / Sud, de Conches en Ouche à Verneuil sur Avre, en passant par Breteuil. A l'Ouest de cette ligne on trouve un paysage de vastes forêts tandis qu'à l'Est dominent les plateaux de grandes cultures. FRANCHEVILLE appartient à la région naturelle composée de vastes forêts.

Situation paysagère communale



- La majeure partie du paysage agricole se compose de surfaces en culture mais quelques surfaces en herbe subsistent et servent de pâture.



Boisement imposant dans la partie Nord

Paysage agricole

- Le paysage agricole se rencontre de part et d'autre de L'Iton. Au Nord de l'Iton les nombreux écarts urbains impactent légèrement le paysage agricole. Tandis que dans la partie Sud les écarts se font moins nombreux, laissant ainsi le paysage agricole dominer.

- Le paysage agricole observé dans la partie Nord est donc visuellement entrecoupé tandis que le paysage agricole au Sud s'étend avec moins de contrainte.



Paysage agricole entrecoupé par un espace bâti

Paysage forestier

- Un large massif forestier se prolongeant au-delà des limites communales est présent sur la totalité de la partie Nord du territoire communal, ainsi que dans la partie Sud – Ouest.

- Ces boisements appartenant à la forêt de Breteuil représentent le principal espace boisé du territoire communal. La forêt a été préservée des emprises agricole et urbaine. Le paysage boisé domine au Nord.



Paysage urbain

- On observe 4 secteurs où le paysage urbain domine. Il s'agit du bourg, des hameaux et lieux – dits longeant la forêt, et des secteurs de la Houaillère et de la Porellière situés au Nord du bourg. On remarque à FRANCHEVILLE un phénomène de conurbation des hameaux et des écarts qui se sont parfois développés de manière à ne former aujourd'hui qu'une entité urbaine.

- Le paysage urbain est principalement observé dans la partie centrale du ban communal au niveau du bourg.



Paysage urbain au cœur du bourg

Paysage lié à l'eau



Paysage verdoyant lié à l'Iton

- La partie centrale du ban communal est drainée par des cours d'eau. Le paysage lié à ces cours d'eau se situe principalement au Nord du bourg.

- L'Iton permet à un paysage verdoyant de se développer à proximité.

Situations paysagères spécifiques

Repère visuel

- Le clocher de l'église est le repère visuel du bourg. Il est facilement visible des alentours. Il convient de conserver ce repère et d'éviter toute construction dont la hauteur viendrait occulter cette vue.



Le clocher de l'église qui domine au dessus des constructions du bourg



Points de vue restreints

- Le bourg et la forêt offrent de nombreux points de vue fermés.

- Les haies et les constructions alignées par rapport à la voie publique au sein du bourg restreignent le champ de vision.



Vue fermé marquée par un alignement de haies

Points de vue ouverts



Vue ouverte sur l'espace agricole au Sud du bourg

- L'espace agricole qui domine au Sud du bourg permet de nombreuses échappées visuelles.

Synthèse

Les paysages naturels ont été préservés sur l'ensemble de la commune et permettent le maintien d'une qualité paysagère avérée.
L'identité plutôt rurale et champêtre des hameaux et des écarts est à préserver.

L'image plutôt urbaine du bourg est à conforter pour préserver le reste du territoire d'une urbanisation trop importante.



Environnement urbain

Morphologie urbaine

Développement de l'urbanisation

- Le bourg abrite la zone de bâti ancien principale de la commune. D'autres constructions anciennes sont présentes sur le territoire communal mais sont isolées, érigées en écart urbain. Il s'agit souvent de corps de ferme. L'urbanisation depuis le hameau des Supplantures jusqu'au hameau de Pont Thibout est composée de maisons aussi anciennes que dans le bourg mais elle est parsemée également de constructions plus récentes, ce qui lui confère cet aspect de bâti mixte. La zone centrale du bourg n'est composée que de bâti ancien. Les constructions récentes se sont mises à la marge et non au sein de l'enveloppe existante.

- Le développement urbain de FRANCHEVILLE s'est opéré à partir de plusieurs points. Le bourg s'est développé au Sud de l'Iton. La zone humide qui longe l'Iton représente une coupure d'urbanisation naturelle. Une zone de bâti récent y est clairement identifiable. Elle est composée d'habitats groupés.

- Les autres espaces urbains se sont développés de manière aléatoire au gré des dents creuses. Cela entraîne de nombreuses zones de bâti mixte où le développement s'est opéré au coup par coup.

Evolution de l'urbanisation



Source fond de carte : Carte IGN

Bâti ancien
Bâti mixte
Bâti récent
Axes principaux
Coupure naturelle d'urbanisation

Bâti récent



- Il convient de noter que le développement urbain s'est principalement opéré dans la partie Nord du territoire communal. L'urbanisation à partir du hameau des Bottereaux à l'Ouest jusqu'à la Grand'Mare à l'Est s'est développé de manière linéaire le long de la voie communale et en continuité. Il s'agit d'un phénomène de « conurbanisation ».

Bâti mixte



- Ce secteur s'est développé à l'orée de la forêt, de manière linéaire et légèrement surélevée par rapport à l'Iton, évitant ainsi tout risque de débordement.



Les espaces libres

- Les espaces libres sont des espaces occupés par des jardins plantés ou de grandes surfaces libres occupées par des équipements publics.

- A l'exception du bourg, l'urbanisation de la commune est peu dense. Les propriétés sont de tailles importantes, permettant ainsi de vastes jardins plantés. Aussi, on trouve de nombreux espaces libres. Ces espaces contribuent à aérer la trame urbaine et confortent l'identité rurale et villageoise de la commune dans les hameaux et lieux-dits.



Espaces libres représentés par des jardins

Formes architecturales traditionnelles

- Le bâti traditionnel se caractérise par **ses matériaux**:

  - Certaines façades de constructions anciennes sont composées de pans de bois.
  - On observe localement des façades de pierres de type silex. Globalement les façades d'origine sont recouvertes d'enduit.



Façade en pans de bois



Fenêtre encadrée par des briques

- Le bâti traditionnel se caractérise par ses ouvertures soulignées de briques. De plus les ouvertures sont relativement hautes et étroites. Les ouvertures sont de forme rectangulaire et sont situées à égale distance les unes des autres.



Alignement des façades le long des voies

- Les constructions anciennes sont implantées le long des voies et emprises publiques et sont souvent mitoyennes les unes aux autres. Les alignements par rapport aux voies publiques sont marqués par les façades ou les murs d'enceinte des propriétés.



- Les toitures des constructions anciennes sont en **tuiles plates** et peuvent comporter des **lucarnes** pignon, jacobines ou encore à croupe.



Toitures en ardoise

Formes architecturales contemporaines



Quartier récent

- Elles se sont réalisées sous deux formes: soit par la réalisation d'opération de lotissements, soit par le comblement de terrains constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ancienne.

Sous forme de constructions spontanées :

- Ces nouvelles constructions présentent une fracture avec le style architectural des bâtiments anciens. Elles ne respectent pas toujours les matériaux représentatifs de l'architecture des bâtiments anciens ou n'en respectent qu'une partie : toiture en tuiles plates.

Sous forme de lotissements :

- Ces lotissements sont plutôt bien intégrés dans le bâti car implantés seulement dans le bourg. Des liaisons existent avec les constructions environnantes. Au sein de ces nouvelles formes d'urbanisation, des voies ont été conçues pour favoriser les déplacements de véhicules.

- Dans les deux cas, les architectures diffèrent de l'architecture traditionnelle locale : implantation en milieu de parcelle, volumétrie moins importante, couleur de revêtement, ouvertures…

- Les matériaux utilisés dans les constructions plus récentes sont différents. Les façades sont souvent en béton.

- Les encadrements sont réguliers et ne possèdent pas d'ornement.

- Ces constructions sont implantées à l'avant de la parcelle ou en milieu de parcelle, présentant ainsi un jardin d'agrément entourant la maison.



Maison récente à l'orée de la forêt



Fonctionnement urbain

- Le développement de l'urbanisation s'est principalement opéré dans la partie centrale et Nord du territoire communal.

- La partie centrale comprend le bourg qui abrite les commerces, ainsi que les équipements sportifs et les services (école, mairie, poste).

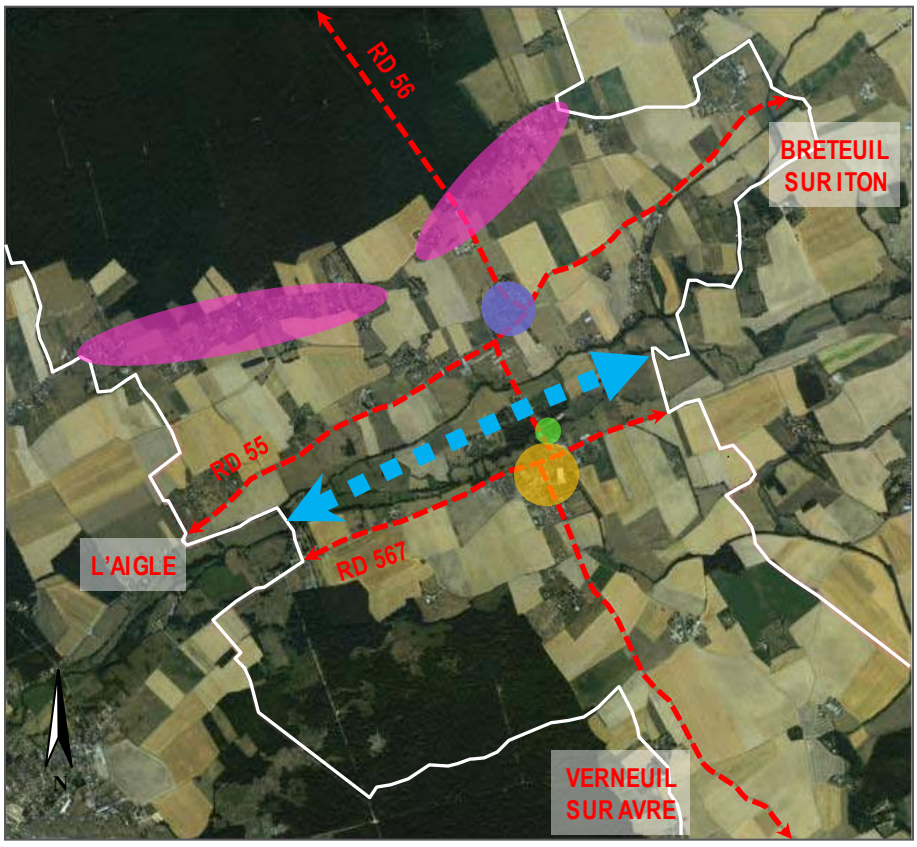
- Le bourg s'est développé en direction du Sud- Ouest où une zone de logements récents groupés a vu le jour. Il possède une position centrale sur le ban communal ce qui le rend facilement accessible depuis l'ensemble du territoire.

- Le développement urbain s'est principalement opéré au Nord du bourg, à l'orée de la forêt. L'urbanisation s'y est développée de manière linéaire le long d'une voie communale perpendiculaire à la RD 56.

- La zone humide marquée par l'Iton sépare le secteur du bourg de la partie Nord du ban communal au sein de laquelle s'est essentiellement développée l'urbanisation à vocation résidentielle. Le lien entre ces deux parties est assurée par la RD 56.

- La commune est tournée vers l'extérieur mais la voirie communale assure également un bouclage du territoire communal. Breteuil – sur – Iton est aisément accessible par la RD 55 et la D 567 en direction de l'Est. On rejoint également facilement Verneuil – sur – Avre par le biais de la RD 56.

- Deux zones d'activités sont présentes sur la commune : une dans le bourg et l'autre sur le hameau de L'Orme. L'architecture des bâtiments est relativement peu intégrée à l'environnement. De part leurs volumes et leurs couleurs, les bâtiments marquent fortement le paysage notamment sur L'Orme, au niveau du carrefour des RD 56 et 55.



Source fond de carte : Carte IGN

Zone d'activité
Secteurs abritant les commerces et services
Secteur à vocation résidentielle
Secteur abritant les équipements sportifs
Axes départementaux
Coupure d'urbanisation



Entrées d'agglomération

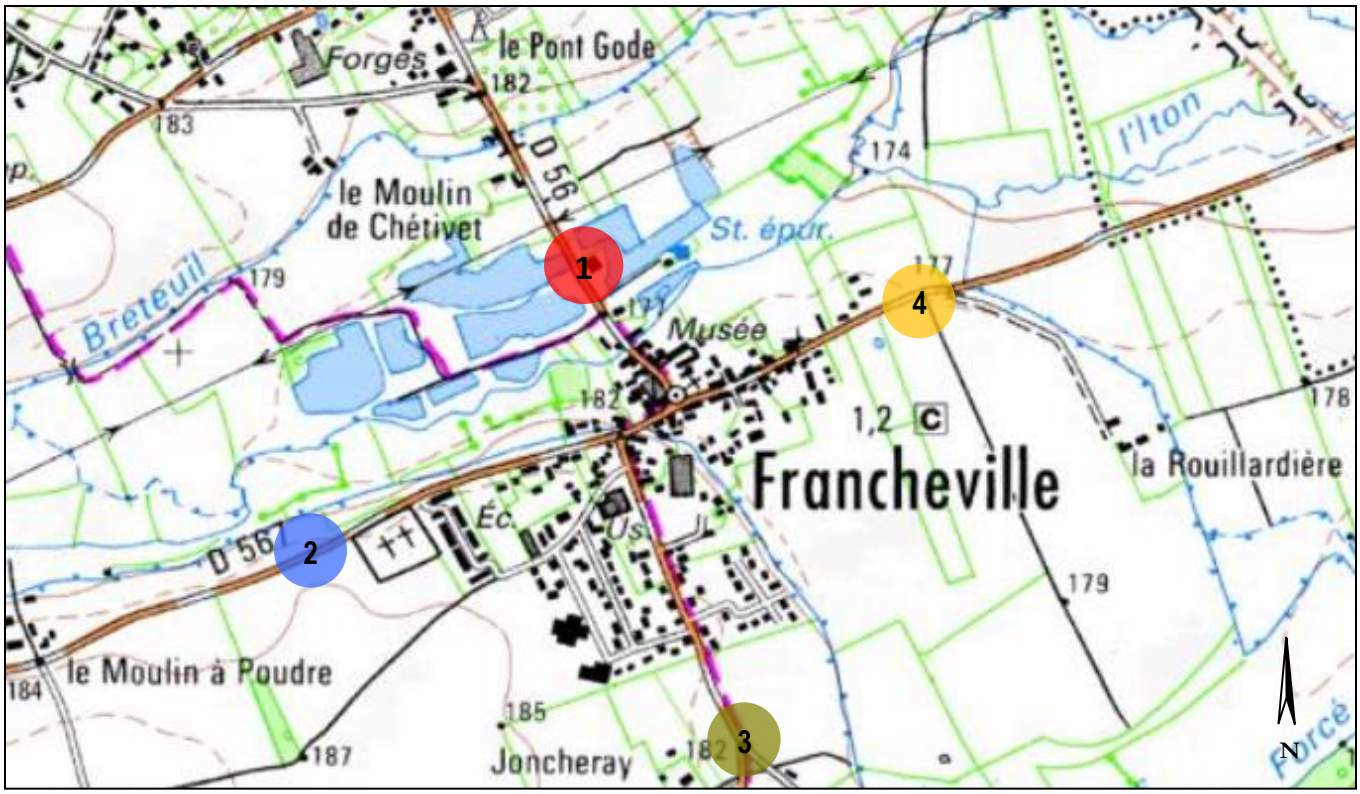
- L'analyse succincte des entrées et des sorties d'agglomération permet d'avoir une première approche sensible et visuelle du territoire communal.

- L'importance de ces voies, qui introduisent l'entrée dans l'espace urbain, est primordiale dans la perception que l'on aura de la commune.

- Elle permet aussi de souligner un conflit d'usage, un point noir paysager, la qualité de l'entrée, mais sans intervenir sur la gestion même de la voirie.

- Dans l'analyse suivante, l'implantation des panneaux d'agglomération est soulignée uniquement en cas de problèmes : panneaux dissimulés, implantation non cohérente par rapport aux constructions…

ENTREES D'AGGLOMERATION





1 Entrée depuis Breteuil – RD56

Entrée

La vitesse est réduite à 50km/h depuis le carrefour avec la RD55. L'entrée dans la zone bâtie est marquée par la présence de lampadaires et d'un dos d'âne qui permet de ralentir significativement la vitesse.

Il n'existe pas d'aménagements particuliers ni de trottoirs, la vitesse doit donc être réduite pour ne pas engendrer de problèmes de sécurité vis-à-vis des piétons ou cyclistes.



En sortie de village, un panneau continue à limiter la vitesse à 50km/h car la zone bâtie se prolonge après le panneau d'indication de sortie de bourg. La vitesse est donc réduite jusqu'au carrefour avec la RD 55.

Sortie



2 Entrée depuis Bourth – RD567

Entrée

La zone bâtie est visible de loin. Un panneau avertit de la présence de deux passages piétons avant le panneau d'entrée de bourg. La vitesse est de fait ralentie.



La sortie du village offre de larges perspectives sur le paysage environnant et entraîne une augmentation de la vitesse.

Sortie





3 Entrée depuis Verneuil– RD56

Entrée

La présence de panneaux indiquant un passage piéton et un dos d'âne avec une vitesse limitée à 30km/h incitent à réduire la vitesse.
Vitesse réduite en amont par une zone limitée à 70km/h.
Des aménagements indiquent l'entrée dans la zone bâtie (îlot central).



Les perspectives sont ouvertes sur les espaces agricoles mais la vitesse est réduite à 70km/h en sortie de bourg. La présence de virages n'incite pas à augmenter fortement sa vitesse.



Sortie

4 Entrée depuis Cintray – RD567

Entrée

La perception urbaine est claire et l'église est visible de loin. La vitesse est réduite.
Aucun aménagement n'existe sur cette entrée de bourg.



La sortie du bourg donne une bonne visibilité sur les grands espaces agricoles, la vitesse est augmentée.



Sortie



Synthèse

- **L'impression générale laissée par Francheville est celle d'une urbanisation concentrée et dense dans le bourg et plutôt diffuse et éparse sur le reste de la commune.**

- **Le paysage urbain est frappé par une diversité architecturale parfois hétéroclite. Les constructions récentes n'ont pas toutes gardé les éléments architecturaux typiques de la commune.**

- **Les entrées de village sont jugées satisfaisantes même si la qualité paysagère pourrait être améliorée, les différents aménagements ou l'implantation de panneaux permettent de réguler la vitesse.**



Environnement socio-économique

L'évolution de la population de la commune

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	868	826	836	947	1 151	1 223	1 249

- Depuis 1968 la population de FRANCHEVILLE a connu deux phases d'évolution :

- De 1968 à 1982 : la commune perd 32 habitants, soit une diminution d'environ 0,26% par an sur cette période.

- A partir de 1982, la population communale augmente très nettement. De 1982 à 2011 la commune accueille 413 habitants supplémentaires, soit un peu plus de 13 habitants par an en moyenne. Au cours de cette période le taux de croissance a atteint jusqu'à 2,2 % sur la période intercensitaire 1990/1999.

Variation du solde naturel et du solde migratoire

- On observe deux grandes phases d'évolution des soldes naturel et migratoire.

- Le nombre de naissances a été relativement constant entre 1962 et 1975. Puis dès 1975, ce nombre fluctue. Après une très nette diminution entre 1975 et 1990, le nombre de naissances augmente fortement entre 1990 et 1999 pour se maintenir à un taux élevé jusqu'à 2006. Nous observons une baisse importante sur la dernière période allant de 2006 à 2011.

- Entre 1968 et 1975 les nouveaux habitants sont rares. Puis à partir de 1982 les arrivants sur la commune sont plus nombreux. Entre 1999 et 2011, la commune reste attractive et dispose d'un taux de nouveaux arrivants relativement élevé même si ce taux tend à diminuer.

↳ ***La très nette augmentation de la population dès 1982 est principalement due aux nombreux arrivants sur la commune.***

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	+0,2	+1,6	+2,2	+0,9	+0,4
due au solde naturel en %	+0,1	-0,2	-0,3	+0,5	+0,3	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	+0,3	+1,9	+1,7	+0,6	+0,1
Taux de natalité (‰)	14,3	11,5	10,0	13,2	12,8	10,7
Taux de mortalité (‰)	13,5	13,0	13,2	8,4	9,9	7,5

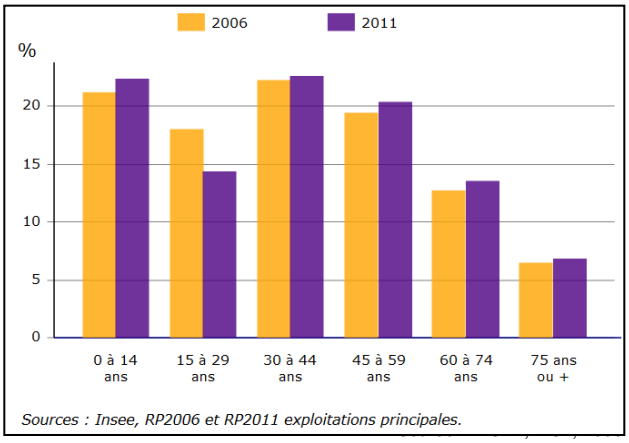


Structure par âges de la population

- Entre 2006 et 2011, toutes les tranches d'âge de la population supérieures à 30 ans ont augmenté, les classes des 45-59 et 60-74 ans ayant augmenté de manière beaucoup plus importante.

- La tranche d'âge des 15-29 ans a fortement chuté. Celle des 0-14 ans connait une nouvelle augmentation.

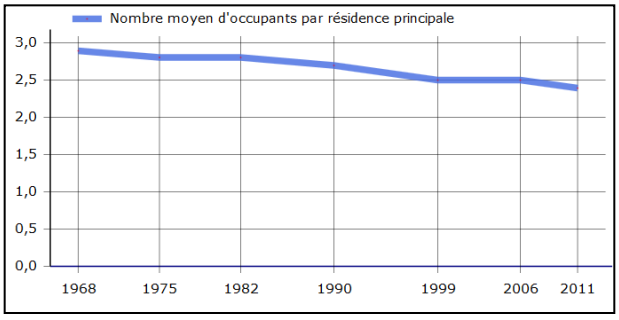
- les tranches d'âge des 0-14 ans et des 30-44ans restent les plus représentatives de la population.



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

La population de FRANCHEVILLE court un risque de vieillissement à moyen ou à long terme, le regain de la classe la plus basse devra être confirmé dans les années à venir afin d'enrayer ce phénomène.

Évolution des ménages



- Le nombre moyen de personnes par ménage baisse relativement de manière linéaire sur le long terme. Il est passé d'environ 2,9 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,4 personnes en moyenne par ménage en 2011.

- Ce phénomène s'explique en raison du développement de la décohabitation (phénomène de desserrement des ménages).

La commune dans son environnement

Évolution comparée

- De 1968 à 1982 la population de FRANCHEVILLE diminue tandis que la population du canton de Breteuil – sur – Iton est en phase d'accroissement.

- Néanmoins, dès 1982 l'évolution de la population communale suit l'évolution de la population cantonale.

- A partir de 1982 on observe une intensification de la croissance démographique tant au niveau communal que cantonal.



	Population en 2006	Population en 2011	Evolution (%)
FRANCHEVILLE	1223	1249	+ 2,1
Canton de Breteuil-sur-Iton	9248	9778	+ 5,7
Département de l'Eure	567223	588111	+ 3,7

Source : INSEE, RGP, 2011

- Entre 2006 et 2011, l'augmentation de la population observée à FRANCHEVILLE est moins intense que celle observée au niveau cantonal et départemental.

- Le canton de Breteuil-sur-Iton comptait 9778 habitants en 2006. La population de la commune représentait 13% de la population cantonale.

- Dans l'ensemble du département, la population est passée de 567223 habitants en 2006 à 588111 habitants en 2011 ; soit une hausse de 20888 habitants.

La croissance démographique à l'échelle communale est moins dynamique que la croissance démographique du canton et du département de l'Eure.

Synthèse

L'évolution démographique a été forte entre 1975 et 1999 pour ralentir très légèrement depuis 1999.
Nous assistons à un léger vieillissement de la population.
La commune devra orienter sa réflexion sur une offre de logements attractive pour les jeunes et pour les personnes âgées dont la demande en logements adaptés risque d'évoluer dans les prochaines années.



Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires :

	1968	*1975*	*1982*	*1990*	*1999*	*2006*	*2011*
Ensemble	**420**	**354**	**492**	**489**	**561**	**639**	**701**
Résidences principales	296	296	304	331	437	491	513
Résidences secondaires et logements occasionnels	107	53	151	127	103	97	135
Logements vacants	17	5	37	31	21	51	53

- Le parc de logements de la commune a augmenté de 62 logements entre 2006 et 2011. Cet accroissement est notamment dû à la construction de résidences principales. Ces dernières augmentent d'environ 10% sur la même période.

- On observe également une part importante de logements vacants. On en dénombre 53 sur le territoire.

- *A noter que pour l'INSEE, un logement vacant est « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit de l'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire. »*

Typologie des logements :

- Le parc de logements est composé à 90% de maisons individuelles. Les logements au sein de collectifs sont néanmoins de plus en plus nombreux. A noter que les appartements sont également présents au sein de maisons dans le cadre de réhabilitation notamment dans le centre ancien.

- FRANCHEVILLE compte également de nombreuses résidences secondaires. Si elles ont légèrement baissé entre 1999 et 2006, elles connaissent une forte augmentation sur la période 2006 - 2011.

Le parc de logements vacants doit être assimilé à un potentiel d'accueil existant.
Cependant, ce chiffre devra être minoré : une majorité de ces logements sont inoccupés et non vacants. Certains particuliers souhaitant conserver leur habitation pour leur retraite, même s'ils n'y résident pas et ne la définissent pas comme résidence secondaire.

Les propriétaires et les locataires :

- Entre 2006 et 2011, la part des logements locatifs a légèrement augmenté pour passer à 30,4%. Cela traduit une adaptation de l'offre à la demande.

	Nombre	*%*
Ensemble	513	100,0
Propriétaire	355	69,2
Locataire	156	30,5
dont d'un logement HLM loué vide	90	17,5
Logé gratuitement	2	0,4

Synthèse

FRANCHEVILLE propose un parc de logements diversifié qui favorise le parcours résidentiel. Les jeunes, les jeunes couples ou les familles monoparentales peuvent trouver sur le marché locatif des logements de petite taille et abordables au niveau financier. La commune est attractive vis-à-vis de différentes catégories de la population et doit maintenir cette attractivité dans son développement.



Calcul du «point mort»

- Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée. Il s'agit donc, dans cette première phase, de connaître les besoins en termes de logements pour ne pas perdre de population. En effet, si les effectifs de population ne variaient pas, les changements de modes de vie et l'évolution du parc de logements entraîneraient une nécessité plus ou moins grande de construire de nouvelles habitations.
- Dans les calculs ci-après, cette nécessité de logements est exprimée en valeurs positives ou négatives selon qu'il s'agisse d'une augmentation ou d'une baisse du besoin.

Les critères d'analyse :

Pour pouvoir obtenir le point mort, il est nécessaire de tenir compte de trois critères :
- le renouvellement du parc : ce concept prend en considération l'évolution des constructions, aussi bien sous l'angle de leur état (destruction, insalubrité...) que sous celui de leur vocation (changement de destination des bâtiments). Ainsi, si un ancien commerce demeure vacant et qu'il est transformé en résidence principale, il contribuera à faire baisser les besoins en terme de logement puisqu'il permettra d'accueillir un ménage. Le renouvellement du parc a donc une influence sur les besoins en terme de logement.
- la variation des résidences secondaires et des logements vacants : ce critère consiste à analyser l'augmentation ou la diminution de ce type de logements et leur influence sur les besoins. En effet, si un logement vacant devient résidence principale, il contribuera à faire baisser le besoin en logement.
- le desserrement de la population : ce concept consiste à considérer qu'une variation de la taille des ménages des résidences principales entraîne une évolution des besoins en logement. En effet, les modes de vies évoluant (divorces, départs des jeunes du foyer familial....), le nombre de personnes par logement change. Si on considère que l'effectif de la population reste stable, l'évolution de la taille des ménages entraîne une augmentation ou une diminution du besoin en logement. Par exemple, la décohabitation d'une population donnée tend à créer un besoin en logements.

La méthode de calcul :

- Les calculs sont systématiquement basés sur deux temps (T0 et T1) pour pouvoir analyser une évolution.

- *(A) Le renouvellement :*

Il s'agit d'ajouter au parc total de logements existants au moment T0 le nombre de nouvelles constructions (nombre de permis de construire à usage d'habitation). On obtient ainsi le parc total théorique de logements existants au moment T1. Le nombre de logements réels au moment T1 devrait donc correspondre à ce calcul. Or on peut constater qu'au moment T1, les valeurs du parc total théorique et du parc total réel sont différentes. Une simple soustraction du parc total réel au parc total théorique permet donc d'obtenir la valeur des logements renouvelés. Cependant, il ne faut pas oublier que le calcul détermine un besoin : les valeurs positives ou négatives expriment donc une augmentation ou une diminution du besoin en logements engendré par le renouvellement.



- *(B) la variation :*

Ici, la simple addition entre les évolutions des variations des résidences secondaires et des logements vacants permet d'exprimer le besoin en logement engendré. Toutefois, il est important de comprendre qu'un changement de statut d'un de ces deux types de logements sera considéré au bénéfice des résidences principales. Même si d'autres cas de figure sont possibles, celui-ci reste le plus fréquent et sera donc privilégié.

- *(C) le desserrement :*

Notion liée à l'évolution de la tailles des ménages, c'est-à-dire du nombre moyen d'occupants par résidence principale : il s'agit du nombre de logements « consommés » pour loger la même population avec une taille de ménage différente. Calcul : (population T0/taille des ménages T1) – nombre de résidences principales T1

- Calculer le point mort revient à : Desserrement + variation – Renouvellement SOIT → C + B – A = point mort

- Le point mort est une valeur théorique, considérant que la population reste stable. Or, cette dernière évolue. L'effet démographique mesure, lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population. Il est donc égal à la différence entre le point mort et le nombre de logements construits.

Le point mort de la période 2006 / 2011 :

Nota : Dans sa méthode de calcul la DDTM tient compte du : nombre de ménages = nombre de résidence principale

Tableau point mort Francheville 2006/2011							
	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Total logements	Constructions neuves	Population	Taille des ménages
2006	491	97	51	639	/	1223	2,5
2011	513	135	53	701	/	1249	2,4
2006/ 2011	+22	+38	+2	+62	+45	26	-0,1

A/ Renouvellement	-17 (nombre de résidences principales construites entre 2006 et 2011 – variation du parc de logement sur cette période)
B/ Variation	40
C/ Desserrement	18
Point mort	41

- Avec une légère diminution de la taille moyenne des ménages entre 2006 et 2011 et une augmentation des résidences secondaires et des logements vacants, le point-mort de Francheville sur la période 2006/2011 correspondait à un effort de construction minimal de 8 à 9 logements par an (41 logements au total sur la période).



Calcul du point mort de la période 2012 / 2025 selon la méthode transmise par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure :

- Pour le calcul du renouvellement il sera difficile d'évaluer le nombre exact ou approximatif dans le cadre de ce calcul.

- Le desserrement prend en compte le phénomène de décohabitation qui est fonction de la taille des ménages qui est retenue pour la période 2012-2025 .

- Nous optons pour une baisse correspondant au rythme observé depuis quelques décennies. La taille des ménages prise en compte à l'horizon 2025 est de 2,3 personnes par ménage.

- Seule la variation n'entre pas en compte dans la projection. En effet la variation prend en compte l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

  - Pour les résidences secondaires : il est difficile d'envisager quelle va être l'évolution de cette donnée sur 13 ans. Leur évolution peut fortement varier en fonction du contexte économique mais également du contexte culturel (aujourd'hui il y a une forte demande dans le tourisme vert et on recherche de plus en plus à se rapprocher de la nature et de s'éloigner des centres villes mais cette vision pourra changer dans le futur).

  - Pour les logements vacants : ils ne peuvent pas être pris en compte ici puisque les politiques d'aménagement visent aujourd'hui à la mise en place d'une meilleure gestion de la consommation d'espace. C'est dans ce cadre qu'une meilleure gestion de l'étalement urbain est recommandée. Pour être en accord avec ces politiques il faut donc essayer au maximum de réduire le parc de logements vacants par la réhabilitation avant de développer de trop vastes zones dédiées à la construction de nouveaux logements.

- C'est pour ces raisons que la variation n'est pas intégrée dans les calculs de la projection du point mort à l'horizon 2025 et que le calcul est fait uniquement à partir du desserrement des ménages. Le calcul est donc fait en prenant une population identique entre 2012 et 2025.

Population 2012: 1258 **Taille des ménages en 2012: 2.4** **Nombre de ménages en 2012: 519**	**Population 2025 : 1258** **Taille des ménages en 2012: 2.3** **Nombre de ménages en 2012: 547**

Baisse de 0,1 personne par ménage
28 nombre de ménages en plus pour une même population que celle du recensement général

- Le point-mort de Francheville sur la période 2012/2025 correspondrait à un effort de construction minimale de 2 à 3 logements par an (2.15 plus précisément) soit 28 logements sur la période.



Économie et vie sociale

La population active

- La population active de FRANCHEVILLE en 2011 représentait 74,7% de la population totale.

- La part des actifs a fortement augmenté en 2011 par rapport à 2006 (74,7 contre 71,8).

- La part des chômeurs a augmenté d'environ 0,7% sur la même période.

	FRANCHEVILLE	Département de l'Eure
Taux d'activité (%)	74,7	73,9
Chômeurs (%)	7,8	9,3

Source : INSSE_Recensement 2006

Le taux d'activité est légèrement supérieur au taux d'activité observé au niveau départemental. En revanche, le taux de chômage communal est plus faible que celui du département.

Emploi

- La majorité des habitants travaille dans une autre commune du département de l'Eure. Le bassin d'emploi d'Evreux, proche de la commune attire de nombreux franchevillais.

- Certains habitants travaillent dans la région Centre, voisine du département de l'Eure. Le bassin d'emploi de Dreux est relativement facilement accessible pour les franchevillais.

- La commune est à ce titre concernée par le phénomène de migrations pendulaires.

- Néanmoins, FRANCHEVILLE est une commune dynamique. En effet, plus de 23% des habitants travaillent sur la commune.

	Dans la commune	*Dans une autre commune du département*	*Dans un autre département de la région*	*Dans une autre région (ou pays)*
Nb d'actifs travaillant …	124	335	6	72
Part (%)	23,1	62,5	1,1	13,3

Source : INSSE_Recensement 2006

Tissu associatif

- Douze associations ont leur siège sur la commune de FRANCHEVILLE :

- JMF - Culture et Patrimoine,
- ACPG,
- Amicale des Pompiers,
- Association des Anciens,
- CCDF,
- Musée de la Ferronnerie
- Association des Parents et Amis des Ecoles,
- Amicale des Pêcheurs,
- Sté des Courses de Francheville – La Barre,
- Sporting Club Breteuil – Francheville,
- Les Amis de l'Orgue,
- Amicale des Chasseurs.



Entreprises

- Vingt quatre entreprises ont leur siège sur la commune de FRANCHEVILLE :

- Deux entreprises d'aménagement et d'entretien de jardins,
- une entreprise d'estampage, matricage,
- une entreprise de travaux agricoles,
- une entreprise de matériel, fournitures de coiffure,
- un cordonnier,
- un haras,
- une entreprise d'installation, agencement, d'expositions, foires,
- un garage automobile,
- une boulangerie – patisserie,
- un restaurant (2 toques au Gault Millau 2010).
- une chaudronnerie,
- une menuiserie,
- une manufacture d'orgues, pianos, clavecins,
- une entreprise de perruques et postiches,
- une entreprise de couvertures, plomberie et zinguerie,
- un primeur,
- deux entreprises d'électricité,
- une entreprise de peinture, revêtements,
- deux entreprises de fabrication de ressorts,
- une maçonnerie,
- un magasin d'alimentation générale.

Synthèse

La population de la commune a augmenté de manière très importante depuis 1975, ce qui a permis le maintien et le développement des commerces de proximité, des services et des entreprises.
La baisse de la taille des ménages engendre un besoin de création de logements neufs important qu'il conviendra d'anticiper dans les années à venir en fonction de l'ambition démographique de la commune.



Réseaux, équipements et services

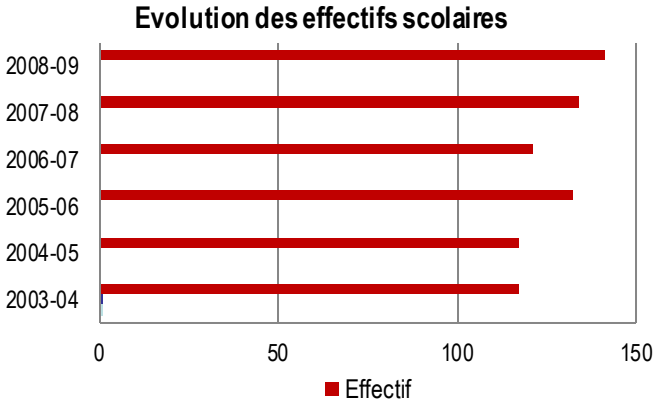
Services publics

- Les services sont représentés par la mairie, située dans le bourg, à proximité immédiate de l'église et de l'école.



La mairie située face à l'église

Equipements scolaires



- L'école publique Modeste Leroy est implantée à FRANCHEVILLE. Elle se compose de 2 classes maternelles et de 4 classes élémentaires.

- L'effectif scolaire augmente de manière constante depuis 2006. Au cours de l'année scolaire 2008-2009 l'école accueillait 141 élèves.



Terrain de jeux pour enfants

Equipements sportifs et de loisirs

- Deux terrains de tennis, un terrain de foot, un terrain de dressage canin et un espace de jeux pour enfants se trouvent sur le territoire communal.

Autres équipements

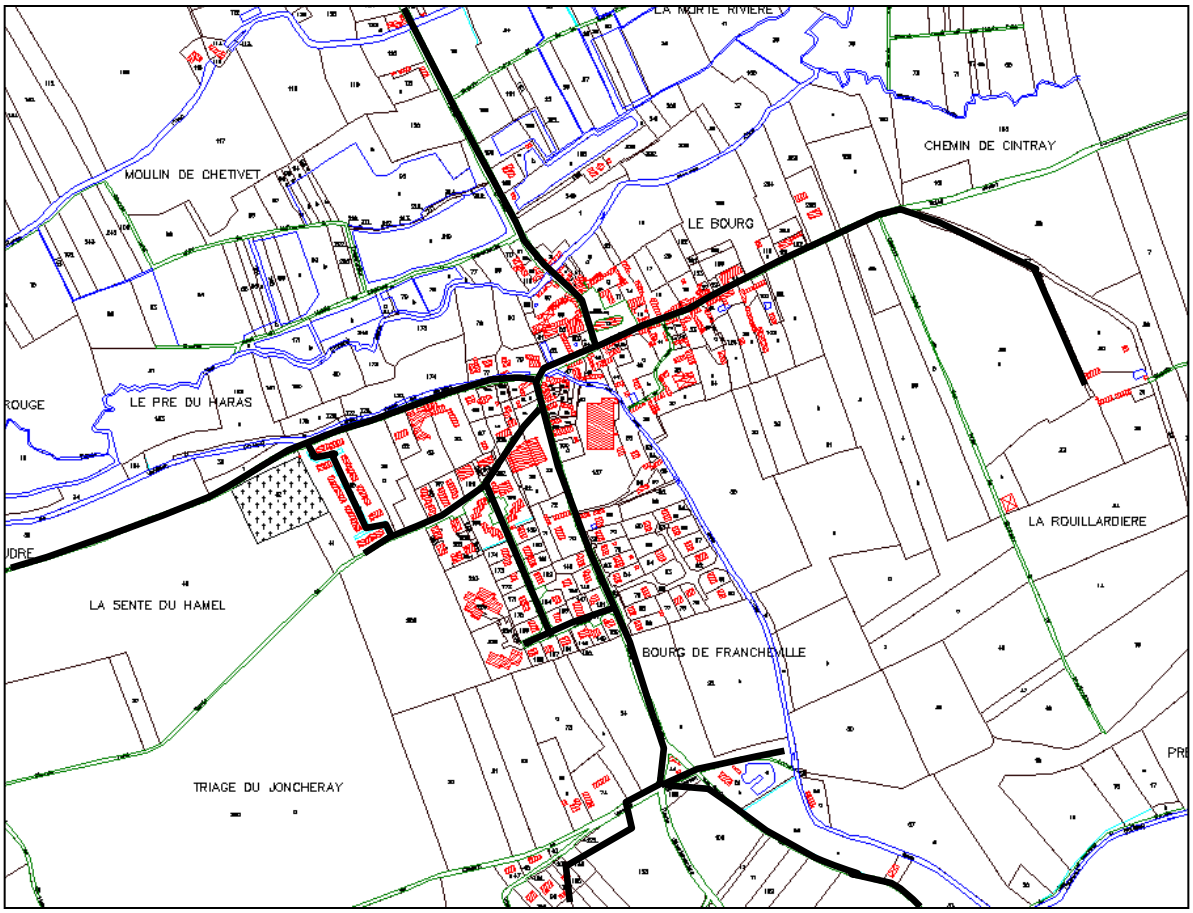
- La commune dispose également d'une salle des fêtes, d'une salle des associations, d'une MJC, d'une bibliothèque et d'ateliers communaux.

- La commune projette de créer une nouvelle salle des fêtes et de nouveaux ateliers communaux.

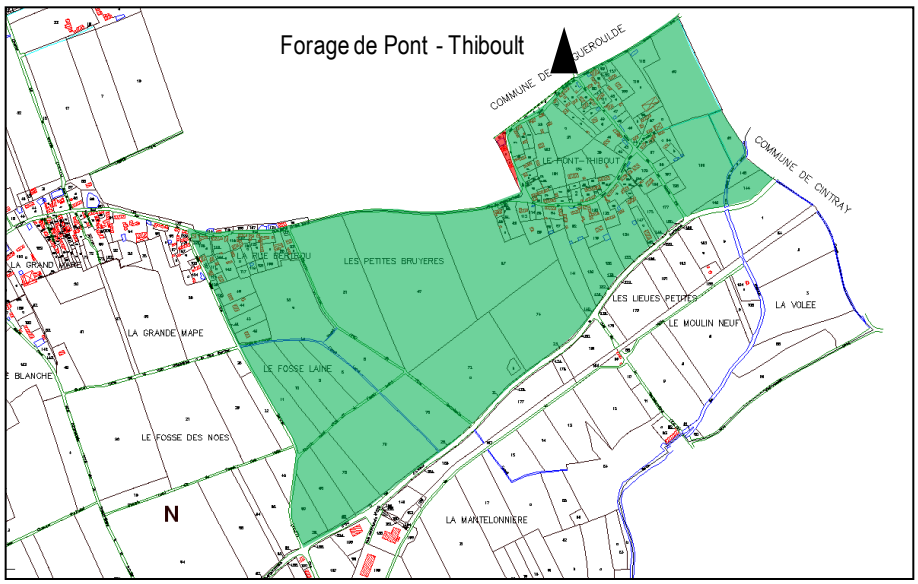
Réseau d'eau

- Le réseau d'eau est géré par le SEPASE de BRETEUIL-SUR-ITON. Des travaux sur le réseau d'eau sont en discussion

RESEAU D'EAU DANS LE SECTEUR DU BOURG



- Un forage se trouve sur la commune voisine de la Guéroulde. La capacité du réservoir d'eau est de 440 m^3.





Réseau d'électricité

- Le gestionnaire du réseau électrique est le SIEGE de Guichainville.

Déchets

- Le gestionnaire du ramassage des ordures ménagères est la Communauté de communes du canton de Breteuil-sur-Iton.

- Le tri sélectif est instauré sur la commune. Le ramassage des ordures ménagères et déchets recyclables s'effectue de manière hebdomadaire.

Assainissement

- Le gestionnaire du réseau d' assainissement non collectif est la Communauté de communes du canton de Breteuil-sur-Iton.
- Un réseau d'assainissement collectif existe sur le bourg et sur les hameaux de Pont Thibout et de la Grande Mare.

Un projet d'agrandissement de la station du bourg est prévu pour les années à venir.

- La déchèterie la plus proche est celle de Breteuil-sur-Iton.



Infrastructures et déplacements

- La commune est desservie par de nombreuses voies communales qui permettent de rejoindre les RD.

- La desserte de la commune est assurée par la RD 55 qui mène à Breteuil au Nord – Est, par la RD 56 qui relie FRANCHEVILLE à Verneuil – sur – Avre et la RD 567 qui permet de prendre la direction de l'Aigle à l'Ouest.
- Des relevés de fréquentation ont été effectués sur les 2 principales RD du territoire : RD 55 et RD 56.

  - 755 véhicules par jour sur la RD55 (PR37+200) en janvier 1994,
  - 321 véhicules/jour sur la RD55 (PR20+500) en septembre 2001,
  - 1761 véhicules/jour sur la RD55 (PR35+350) en septembre 2001,
  - 1459 véhicules/jour sur la RD55 (PR35+000) en août 2000,
  - 1261 véhicules/jour sur la RD56 (PR21+000) en septembre 2001,
  - 567 véhicules/jour sur la RD56 (PR4+630) en juin 1996.

- La part modale de la voiture particulière est forte dans les déplacements quotidiens domicile-travail puisque 60% des actifs travaillant sur le territoire communal (1/3 des 535 actifs) sont tributaires de véhicules motorisés et que la totalité des actifs travaillant en dehors de Francheville utilise uniquement la voiture particulière.



Infrastructures sur la commune de Francheville
Source fond de carte : Géoportail

- La commune se caractérise par une urbanisation très étalée. Une urbanisation centrée sur le bourg limiterait les déplacements et l'aménagement de sentes piétonnes dans le bourg faciliterait les déplacements doux pour accéder aux commerces et services.

- Disposant de 2 commerces de proximité dans le centre-bourg, la commune répond aux demandes d'appoint mais les habitants doivent se tourner vers Verneuil sur Avre pour les grands commerces.

- Un service quotidien de bus dessert la commune du lundi au samedi (2fois par jour) pour les communes de Verneuil sur Avre et d'Evreux.



Paramètres environnementaux sensibles

Documents supérieurs de référence

Document de gestion des espaces agricoles et forestiers du département de l'Eure

▪ Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2008. Conformément à l'article R124-5 du Code de l'Urbanisme sa consultation est obligatoire lors de l'élaboration de PLU.

▪ Il identifie les grands enjeux correspondants aux espaces agricoles, naturels et forestiers du département et formule sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

▪ Les grandes orientations sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace dû au développement de l'urbanisation,
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune,
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution,
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible,
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

SDAGE Seine Normandie

▪ Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé le 20 novembre 2009 et concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

▪ Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9000 communes. Il s'étend sur environ 100 000km², soit 1/5 du territoire national.

▪ Les enjeux majeurs du SDAGE sont:

- gestion et protection des milieux aquatiques,
- gestion qualitative de la ressource,
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages,
- amélioration des connaissances sur les milieux aquatiques.

▪ Conformément à l'article L.124-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit intégrer dans un rapport de compatibilité, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

▪ 8 orientations fondamentales ont été fixées :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques »,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque inondation.



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton

- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les SCoT remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme et s'imposent aux PLU, aux programmes locaux de l'habitat, aux plans de déplacements urbains et aux schémas de développement commercial.

- Le SCoT fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.

- Il fixe dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et déterminant les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

- Un arrêté préfectoral portant publication du périmètre du SCoT du Pays d'Avre, d'Eure et d'Iton en date du 2 novembre 2010 intègre la commune de Francheville.
A ce jour, aucun document n'a été produit.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la Trame verte et bleue (TVB).

- La TVB constitue ainsi l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

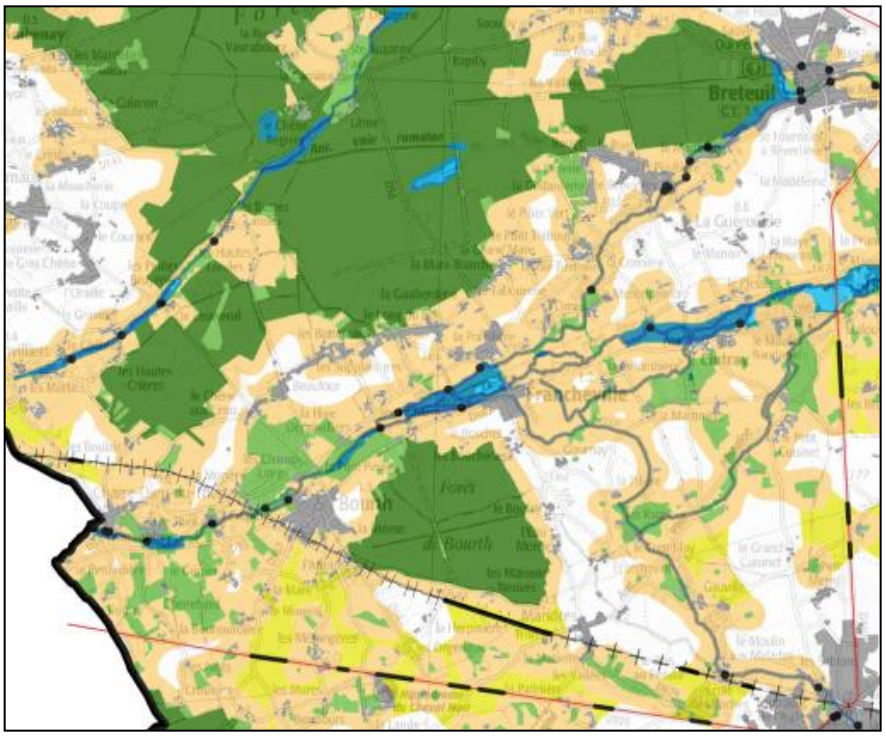
- Le SRCE a été initié par la loi portant engagement national pour l'environnement (dite grenelle II) de juillet 2010 en son article 121. Il constitue la pierre angulaire de la démarche TVB à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

- Ainsi, l'État et la Région pilotent ensemble l'élaboration de ce Schéma, en association avec un comité régional TVB, regroupant l'ensemble des acteurs locaux concernés.

- Le SRCE Haute Normandie a été approuvé le 18 novembre 2014.

- Conformément à la loi du 12 juillet 2010, la trame verte et bleue se décline selon trois échelles :
- les orientations nationales, issues des préconisations du Comité national « TVB » ;
- le niveau régional, pour lequel l'Etat et la Région co-élaborent le SRCE ;
- le niveau local, par la prise en compte du SRCE dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi, carte communale) et les grands projets d'aménagement des collectivités et de l'Etat.





Eléments de la trame verte et bleue à proximité de FRANCHEVILLE
Source SRCE

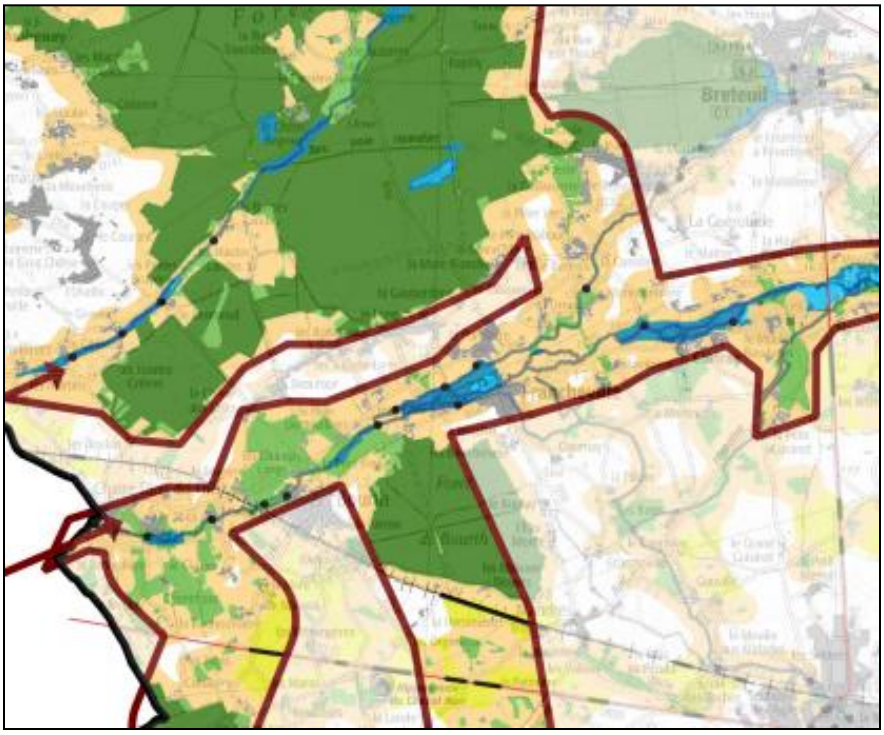
Réservoirs biologiques
- Réservoirs aquatiques cours d'eau
- Réservoirs silicicoles
- Réservoirs calcicoles
- Réservoirs humides
- Réservoirs boisés

Corridors
- calcicoles pour esp. à faible déplac.
- silicicoles pour esp. à faible déplac.
- humides pour esp. à faible déplac.
- boisés pour esp. à faible déplac.
- pour espèces à fort déplacement

Discontinuités identifiées
- Espace rural
- Obstacles à l'écoulement
- Infrastructures linéaires
- Zones urbaines

Obstacles à la continuité
- Autoroutes
- Principales liaisons routières
- Voies ferrées (au moins 2 voies)
- Projets routiers
- Zones urbaines
- Digues

Limites administratives
- Arrondissement d'Evreux



Objectifs assignés aux éléments de la trame verte et bleue à proximité de FRANCHEVILLE
Source SRCE

Enjeux régionaux et interrégionaux
- Continuités à rendre fonctionnelles en priorité
- Continuités interrégionales
- Obstacles à l'écoulement

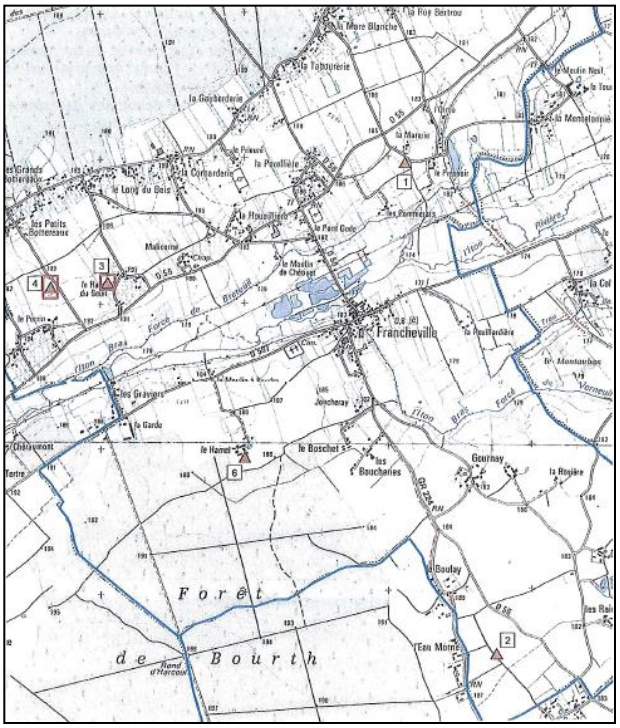
Limites administratives
- Arrondissement d'Evreux



Environnement

Sites archéologiques

- Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 6 sites archéologiques (dont un non localisé) sur le territoire de la commune.
  - 1 : La Marerie – époque indéterminée – enclos,
  - 2 : L'Eau Morne, le Chemin Vert – époque indéterminée – enclos,
  - 3 : Le Haut du Seuil – époque indéterminée – aménagement indéterminé,
  - 4 : Le Perrin – époque indéterminée – enclos,
  - 5 : Non localisé – néolithique ancien – hache-marteau.
  - 6 : Le Hamel – enceinte – Moyen Âge?



Source: PAC Mars 2011

Eoliens

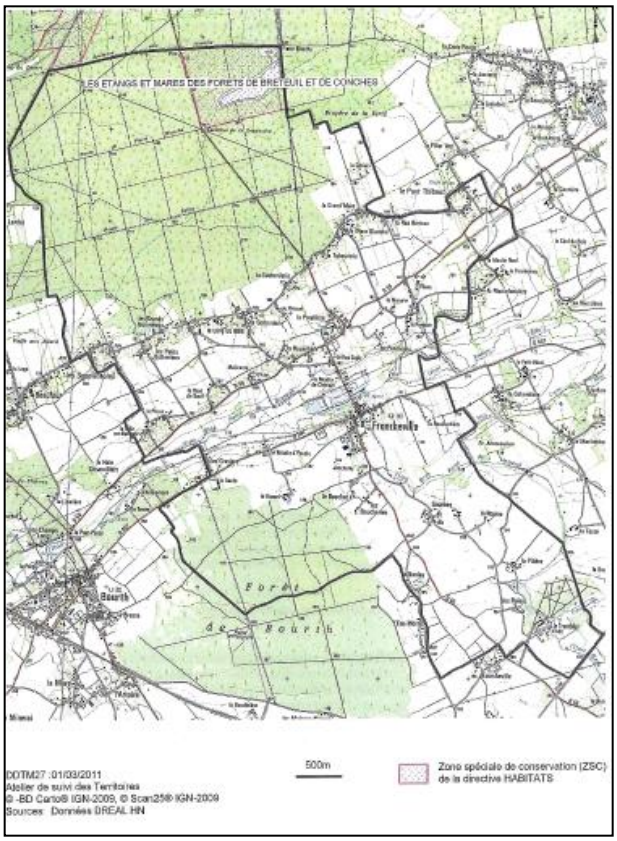
- La commune de Francheville est située en limite de zone propice à l'éolien. Elle est donc soumise à des contraintes environnementales et paysagères importantes.



Natura 2000

- Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union Européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au Sommet de la Terre en juin 1992.
- L'objectif de ce réseau est d'assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités locales.

- La commune de Francheville est concernée par un site Natura 2000. Il s'agit d'un site d'importance communautaire n°FR2302012 intitulé « les étangs et mares des forêts de Breteuil et de Conches » au titre de la directive européenne du 21 mai 1992 dite « directive habitats-faune-flore ».



Source: PAC Mars 2011

ZNIEFF

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF) constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal qui doit être pris en compte dans les PLU bien que n'ayant aucune portée réglementaire directe.

- Les ZNIEFF de type I sont des sites particuliers généralement de petite taille, qui représentent un intérêt scientifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas que, dans une ZNIEFF de type II, des terrains puissent être classés dans des zones où des constructions ou des installations sont permises sous réserve du respect des écosystèmes.

- Deux ZNIEFF de type I sont présentes sur le territoire communal. Il s'agit de *« L'étang de La Pierre Blanche »* au Nord et *« Le Moulin de Chétivet »* au centre du ban communal. La ZNIEFF de type I dite « site d'intérêt biologique remarquable » doit faire l'objet d'une attention toute particulière par les acteurs locaux dans le cadre d'une gestion particulière ».

- La commune est aussi concernée par une ZNIEFF de type II : « La haute vallée de l'Iton, la forêt de Bourth » qui traverse la commune d'Ouest en Est pour la partie Iton et est localisée au Sud-Ouest pour la partie Bourth. Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



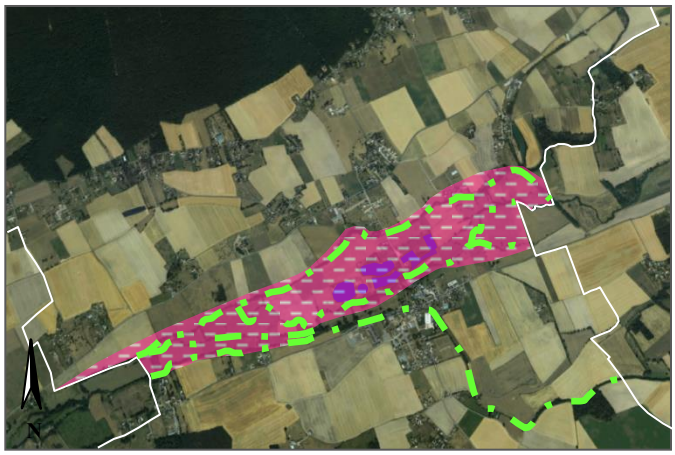
Zones humides

- Selon le code de l'environnement, les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l 'année » (art. L.211-1).

- La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux précise que la préservation et la gestion durable des zones humides sont reconnues d'intérêt général et que l'ensemble des politiques doit tenir compte des spécificités de ces milieux et de leurs intérêts.

- Le SDAGE du bassin Seine Normandie prévoit de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. Il est donc impératif en application des dispositions législatives et réglementaires et en comptabilité avec le SCoT, de protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communale et de s'opposer à leur destruction.

- La commune de Francheville est concernée par des zones humides potentielles. Celles-ci sont situées à proximité de la rivière de l'Iton et reprennent en partie le tracé de la zone inondable.

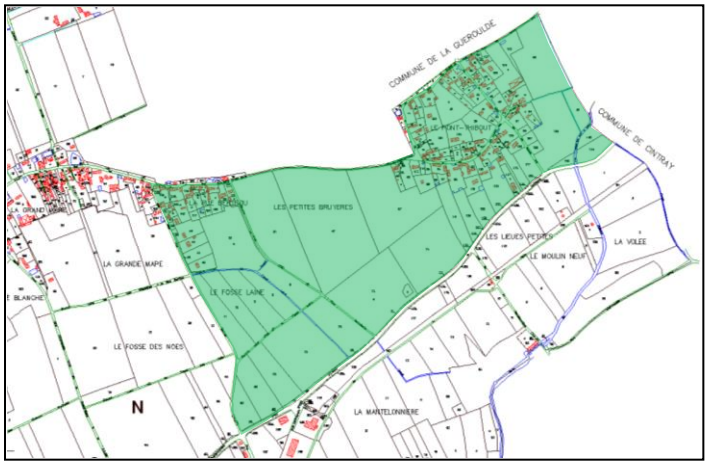


Source fond de carte : Géoportail

Zones humides
Ripisylve

Eau potable

- La commune de Francheville est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage du Pont Thiboult 2 situé sur la commune de la Guéroulde appartenant au SEPASE. Ce périmètre a fait l'objet d'un arrêté portant déclaration d'utilité publique en date du 25 septembre 2000, modifié par arrêté du 12 mai 2005.





Agriculture

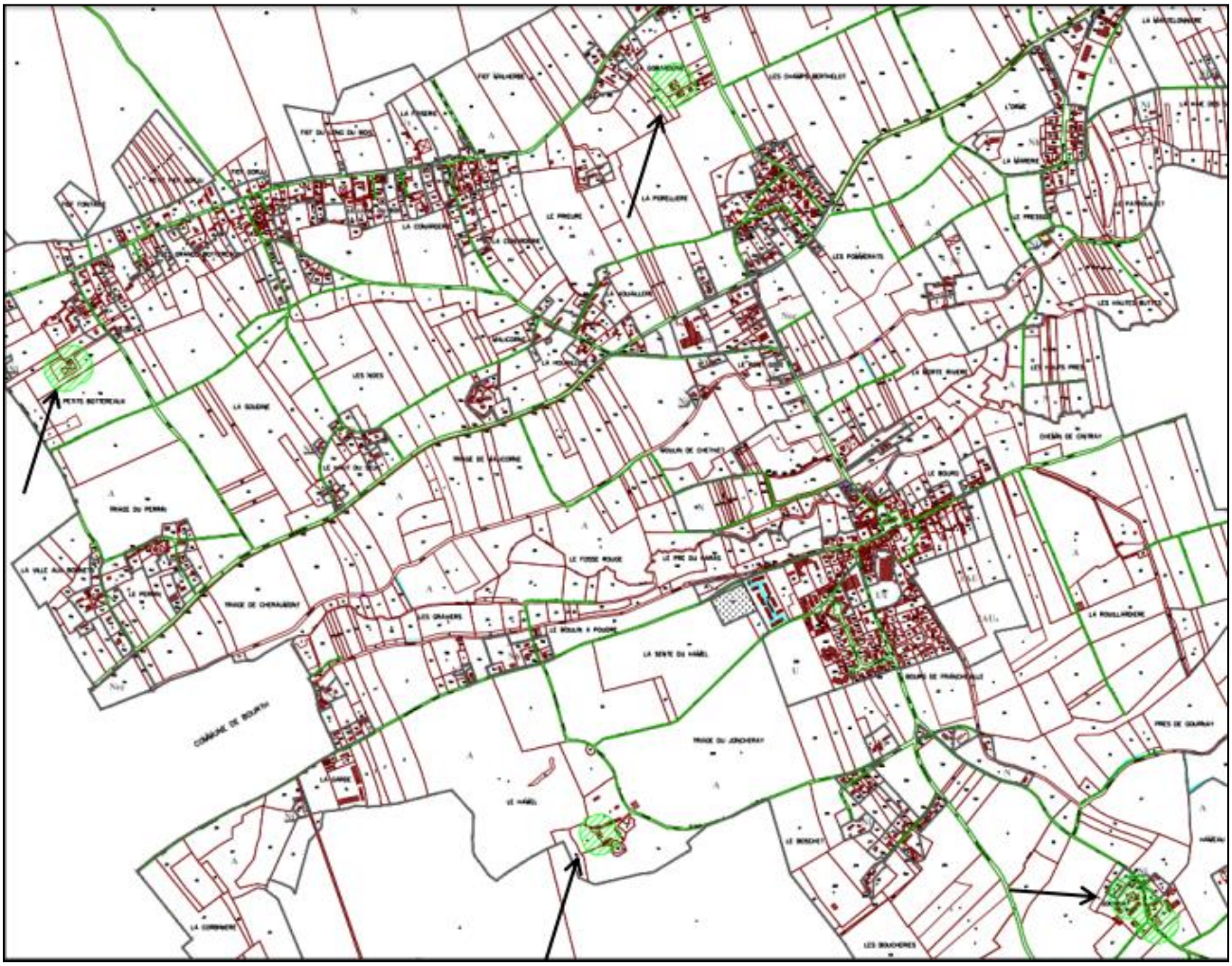
Périmètres de réciprocité agricole

- L'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999 (codifié L.111-3 du code rural et de la pêche maritime) a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances d'éloignement visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations. Elles sont fixées par le règlement sanitaire départementale (50mètres minimum) ou la législation sur les installations classées (100mètres minimum).

Les appellations d'origine

- La commune de Francheville est totalement concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée Camembert de Normandie.

- Conformément aux articles L.112-3 du code rural et de la pêche maritime, il est souligné que le PLU ne peut être approuvé qu'après avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles.



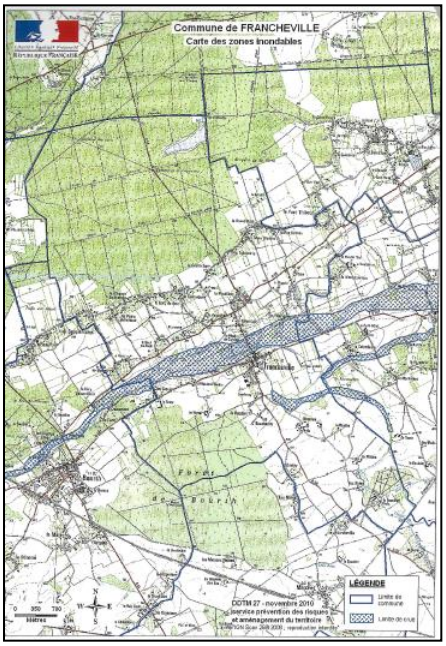
- Les différents périmètres de réciprocité agricole ont été pris en compte. Ils seront inscrits en zone A dans le futur zonage. Un périmètre de 50 mètres a été inscrit autour des hangars bien que ces hangars ne contiennent pas de bétails.



Risques et nuisances

Risque inondation

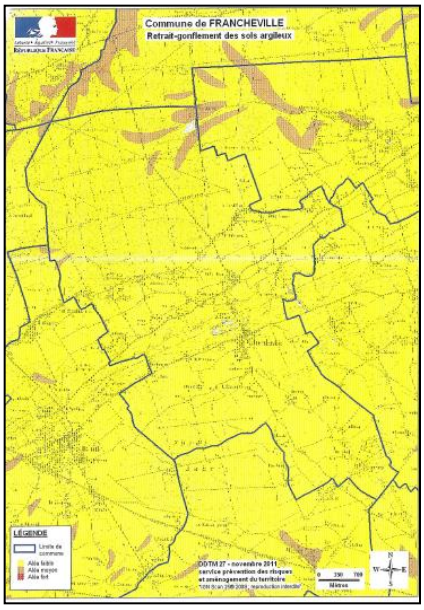
- La commune est sujette au risque d'inondation de l'Iton. Ce risque doit être pris en compte en veillant à conserver inconstructibles les espaces naturels dont l'inondation a pu être constatée lors des dernières crues connues et à limiter strictement l'urbanisation dans les parties inondées qui peuvent être déjà bâties.



Source: PAC Mars 2011

Risque sécheresse

- Les phénomènes de retrait-gonflement de certains formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.
- La commune est caractérisée dans sa majorité par un aléa faible.



Source: PAC Mars 2011

Sols susceptibles d'être pollués

- Huit sites ont été répertoriés dans la base BASIAS sur le territoire de la commune :

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de (s) l'entreprise (s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
HNO2706063	GAPELLE MICHEL		Chemin vicinal n° 99, lieu dit La Conarderie	Chemin vicinal vicinal n° 99 , lieu dit "La Conarderie"	FRANCHEVILLE (27265)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706066	ALL OLD CARS / ex Guillaume		Départementale 56	Départementale 56	FRANCHEVILLE (27265)	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié
HNO2706068	LE GARS		Francheville, Place de	Place de Francheville	FRANCHEVILLE (27265)	c25.71z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706067	FRANCHEVILLE (COMMUNE DE)		La Conarderie	"La Conarderie"	FRANCHEVILLE (27265)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié
HNO2706064	DECARIS PIERRE		La Friserie	"La Friserie"	FRANCHEVILLE (27265)	e38.44z	Ne sait pas	Inventorié
HNO2706069	ATTHOME GENOT - L'ETOILE REUNIE SA / ex Les Forges de l'Iton, ex Lemaitre Georges		La Houaillière	"La Houaillière"	FRANCHEVILLE (27265)	c25.61z, c25.50a	En activité	Inventorié
HNO2706062					FRANCHEVILLE (27265)	e38.31z	Ne sait pas	Inventorié
HNO2707714	RPI André HUBERT	Fabrique de ressorts			FRANCHEVILLE (27265)	c25.9	Ne sait pas	Inventorié

Source: BASIAS



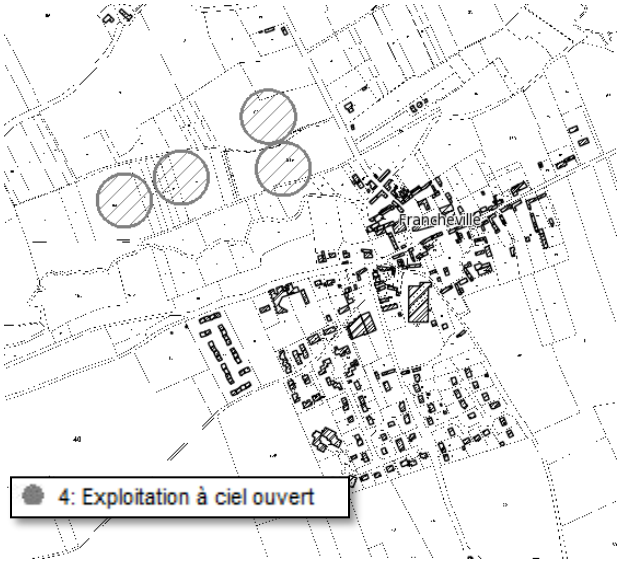
Le BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il reviendrait au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires, afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage, tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il faudrait alors en vérifier le niveau et le rendre compatible avec l'usage prévu.

Carrière souterraine

Sur le territoire communal on retrouve 4 carrières appartenant à la catégorie des « Exploitation à ciel ouvert » . Leur localisation est visible sur le site : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map#

Définition selon le guide mise en place par la préfecture de l'Eure et la DDTM : « Gestion et prévention des risques liés aux cavités souterraines dans l'Eure » → Il s'agit d'anciennes extractions de matériaux à ciel ouvert qui ont été rebouchées aujourd'hui. Ces exploitations peuvent générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb. Ces mouvements sont plus la conséquence d'un remblaiement anarchique que de la présence de la carrière elle-même. Ces indices sont généralement issus des cartographies du BRGM, de l'IGN ou des archives.

La localisation de ces 4 exploitations à ciel ouvert, correspondant aujourd'hui à des étangs, sera notifié sur le plan de zonage de la commune afin d'être pris en compte dans les contraintes et les différents enjeux en matière d'aménagement et de risque sur la commune.





Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map#



Servitudes d'utilité publique

- **AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales**

Forage situé au lieu-dit « Le Pont Thibout » à la Guéroulde.

- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques**

- Liaison 225kV d'Aube à Mézerolles,
- Liaison 90kV d'Aube à Damville par Cordieu.

- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectrique concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat:**

- faisceau hertzien Paris Rennes, tronçon Saint Denis de Béhelan – Bubertre (T.D.F.) – Décret du 31/08/1966.

Cette servitude permet de protéger le faisceau hertzien Paris-Rennes en définissant une zone spéciale de dégagement délimitée par un couloir de 500mètres de large le long du parcours du faisceau. Dans ce couloir, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la hauteur excède l'altitude de 225 mètres NGF.

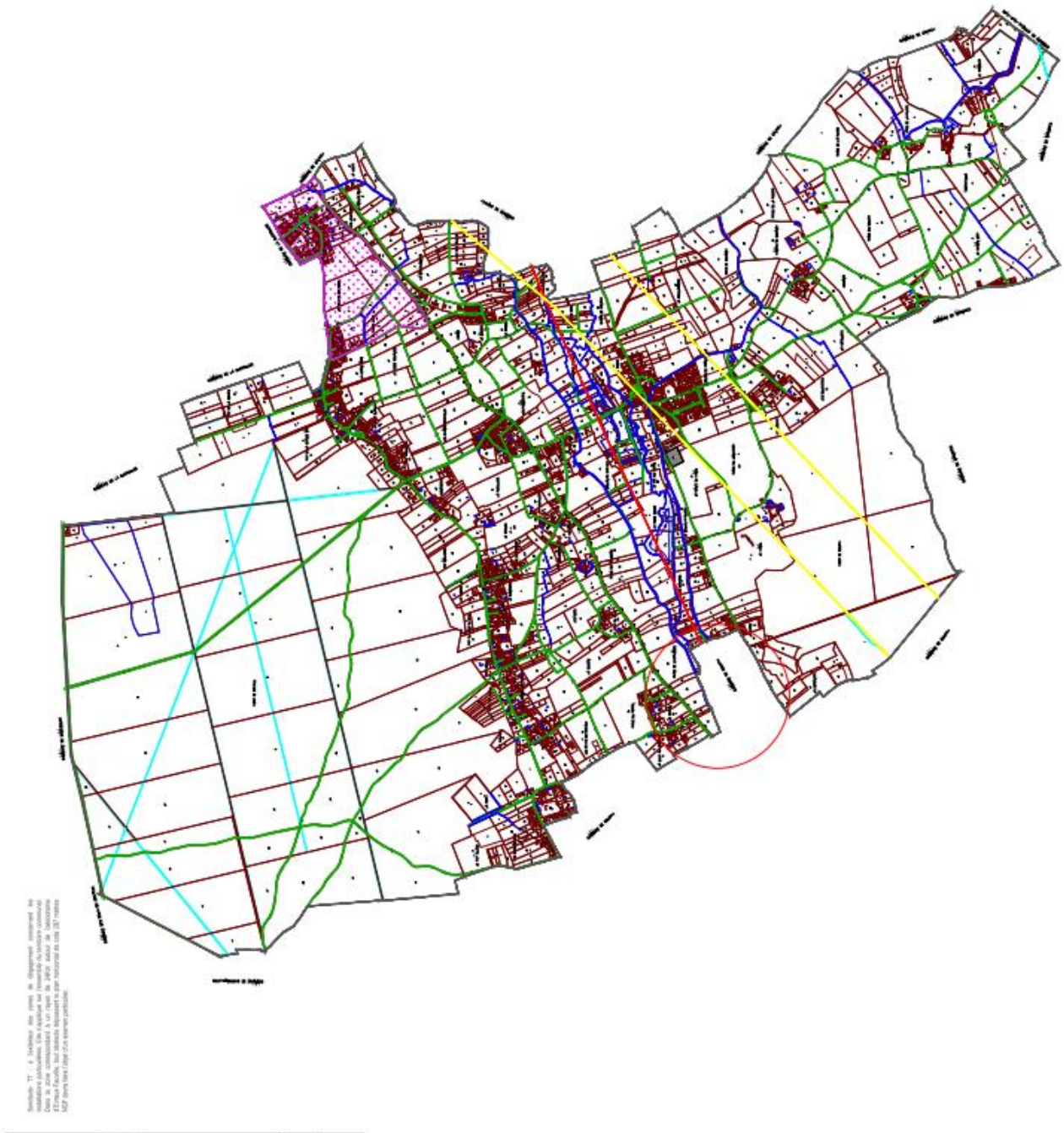
- **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques**

- **T7 : servitudes aéronautiques**

Servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières. Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Dans la zone correspondant à un rayon de 24Km autour de l'aérodrome d'Evreux-Fauville, tout obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres NGF devra faire l'objet d'un examen particulier.



Carte de synthèse des servitudes d'utilité publique





Enjeux

Situation géographique

FRANCHEVILLE se situe dans la partie méridionale de département de l'Eure. Aussi, la commune se trouve à proximité de la région Basse-Normandie, de la région Centre et de la région Ile-de-France. FRANCHEVILLE est une commune rurbaine qui se trouve à moins d'une heure de Dreux et d'Evreux. La commune souhaite profiter de sa localisation pour renforcer sa population.

Milieu naturel et physique

FRANCHEVILLE est implantée au cœur de la vallée de l'Iton. Il s'agit d'une vallée très peu encaissée. Les versants sont inclinés en pente douce en direction des cours d'eau situés au centre du ban communal.
Une zone inondable longeant les cours d'eau se trouve au Nord du bourg. Cette zone doit être écartée de toute urbanisation.
FRANCHEVILLE est une commune largement boisée. La valeur écologique de la forêt de Breteuil doit être préservée. De fait il convient d'éviter toute emprise agricole ou urbaine sur les espaces boisés.

Paysage naturel

FRANCHEVILLE dispose d'une image verdoyante. La forêt de Breteuil qui impacte largement la commune et la vallée de l'Iton représente un atout naturel indéniable qu'il convient de préserver.

Trame Verte et Bleue

Ne pas faire obstacle à la fonctionnalité de la trame verte et bleue identifiée dans le SRCE.

Paysage urbain

L'urbanisation de FRANCHEVILLE est diffuse. Les nombreux hameaux se sont largement développés par le passé. Le développement futur de la commune doit être recentré autour du bourg pour éviter de poursuivre le développement des hameaux et écarts urbains tout en laissant la possibilité de densifier l'ensemble des espace urbanisés du territoire.

Démographie

La population communale poursuit une croissance démographique importante depuis 1975. Le développement démographique soit pouvoir être garanti par le document de planification en cohérence avec les services proposés et la taille des équipements.

Logements

Le parc de logements de FRANCHEVILLE est relativement diversifié. Le développement de la typologie des logements doit rester une priorité afin de garantir le parcours résidentiel des habitants.

Equipements, services et réseaux

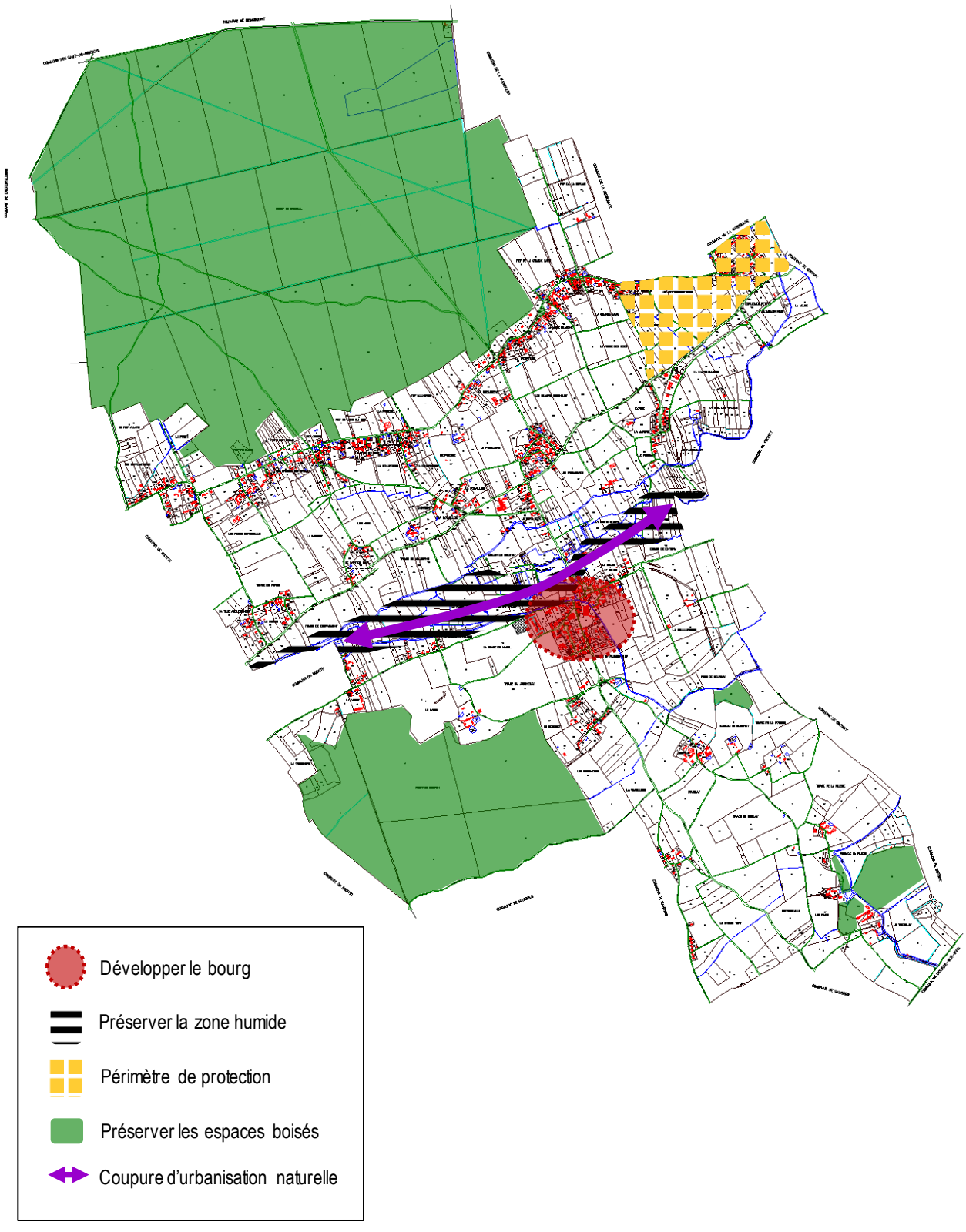
Les réseaux desservent la totalité de la commune. La commune dispose d'un niveau d'équipements et de services relativement élevé. Le niveau des équipements, services et réseaux est adapté à la population communale actuelle. Son maintien est au minimum attendu.

Vie économique et sociale

Vingt quatre entreprises ont leur siège sur la commune et douze associations rythment la vie de la commune. Leurs maintiens sont attendus.



CARTE DES ENJEUX





Deuxième Partie

JUSTIFICATIONS DES CHOIX COMMUNAUX











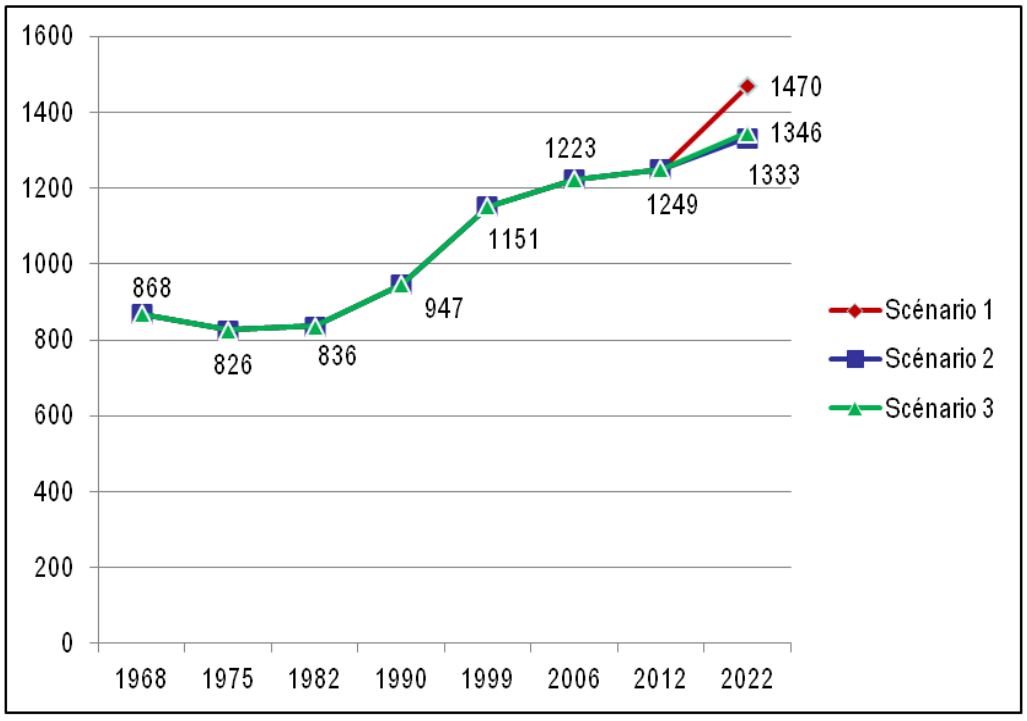
Prévisions démographiques

Des prévisions de développement démographique peuvent être établies pour la commune de FRANCHEVILLE. Ces scénarii sont des hypothèses.

Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune de FRANCHEVILLE, calculé sur la période 1982-2011. Dans ce cas, la commune accueillerait 1470 habitants en 2022. C'est-à-dire que la population communale enregistrerait une augmentation de 221 personnes pour les 10 ans à venir, soit la création d'environ 9 logements par an.

Le **deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune de FRANCHEVILLE, calculé sur la période 1999-2011. Dans ce deuxième cas, la commune compterait 1333 habitants en 2022. Cela correspondrait à 84 personnes supplémentaires, soit une augmentation de 4 logements par an.

Le **troisième scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyens du canton, calculés sur la période 1999-2006. Dans ce troisième cas, la commune de FRANCHEVILLE compterait 1346 habitants en 2022. C'est-à-dire une création d'environ 4 logements par an.



Le but de ces scénarii est de deviner l'avenir de la démographie de la commune en fonction de plusieurs critères. Ces critères sont bien sûr l'évolution de la population ces dernières années mais peuvent également être la pression foncière, l'évolution du taux de service, etc.



- L'objectif de Francheville est de maîtriser l'afflux de population et son étalement urbain. La commune doit maintenir un rythme de croissance modéré.

- La commune choisit de se positionner sur un scenario intermédiaire avec une croissance de 0.82%/an pour atteindre une population de 1400 habitants en 2025, soit une hausse de 151 habitants entre 2012 et 2025. Cela correspond à l'occupation de 65 logements permanents supplémentaires entre 2012 et 2025 (à raison d'une taille des ménages estimée à 2,3 en 2025). Cela situe l'objectif démographique légèrement au dessus du scénario 3 présenté précédemment.

- Il faut ajouter à cela le besoin de logement issu du « point mort » pour la même période 2012 – 2025 (cf. explications page 37) soit 28 logements.

- Cela nous donne un objectif de création de logement estimé à 93 unités à l'horizon 2025 soit entre 7 et 8 logements par an.

- Considérant également que :
  - les données démographiques sont celles du recensement de 2012,
  - ce projet est entamé depuis le 1er janvier 2012 soit 3 années complètes,
  - les surfaces évoquées par ailleurs sont celles observées au 1er janvier 2015.

- Il convient alors de retrancher le nombre de logement construit depuis l'année de référence 2012 ou toutes les données sont comparables et disponibles à savoir 11 logements*. Reste alors un besoin estimé à 82 logements (93–11) soit environ 6 à 7 logements par an sur la période 2012/2025.

** Données transmise par la DDTM indiquant la création de logement entre le 1er janvier 2012 et le 1 janvier 2015.*



Superficie des zones

ZONES ET SECTEURS	Surfaces (ha)	Pourcentage par rapport à la superficie totale (%)
U	26.86	1.08
Ux	12.82	0.55
Total des zones urbaines	**39.68**	**1.63**
1AU	4.15	0.16
Total des zones à urbaniser	**8.36**	**0.34**
A	1189.86	49,12
Total des zones agricoles	**1185.65**	**48.94**
Nh	42.15	1.74
Ni	72.06	2.97
Nec	7.57	0.31
N	1067.56	44.07
Total des zones naturelles	**1189.31**	**49.09**
SUPERFICIE DE LA COMMUNE	2423	100



Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour fonction de présenter le projet politique communal pour les années à venir.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, zonage et règlement) doivent être en cohérence avec lui.

Pour être en compatibilité à la fois avec la sphère juridique stricto sensu (le code de l'urbanisme) et la sphère législative (la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000), le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FRANCHEVILLE doit, dans son PADD, intégrer des éléments des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme :

- **Article L 110 du code de l'urbanisme** :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.* »

- **Article L 121-1 du code de l'urbanisme** :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
d) Les besoins en matière de mobilité.
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;



2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



Objectifs du PADD

Objectif n°1 : Maîtriser et structurer l'urbanisation

La commune est très attractive et observe une progression démographique importante depuis 1975. Elle souhaite poursuivre son développement démographique mais de manière maîtrisée (tendre vers un objectif de croissance de la population de 0.82% par an (± 1400 habitants en 2025).

Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie sur les possibilités de densification du tissu bâti en adéquation avec la situation des équipements communaux (réseaux et école notamment). Le développement devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes…).

Objectif n°2 : Maintenir les grands équilibres paysagers et naturels

Le territoire de la commune est vaste et occupé en majorité par des espaces naturels ou agricoles. La commune souhaite protéger de l'urbanisation, les espaces de verdure présents également au sein du bâti, les zones inventoriées ZNIEFF et Natura 2000 et les zones humides. De plus, la commune souhaite préserver les continuités écologiques passant sur son territoire.

L'objectif est de permettre le développement de la commune tout en tenant compte de la nécessité de préserver un cadre de vie agréable et accueillant pour les habitants.

Objectifs n°3 : Assurer un dynamisme économique

La commune de Francheville se doit de conforter son activité économique actuelle dans un premier temps et de la développer dans un second temps.
Il est donc nécessaire de créer les conditions qui permettront d'atteindre ces objectifs.

Le développement économique doit s'appuyer à la fois sur le renforcement :

- des possibilités d'accueil des activités et de la qualité de cet accueil (requalification et intégration paysagère des zones d'activités),
- de la diversification de la palette d'activités.

Le monde agricole est garant du maintien des équilibres dans l'utilisation du sol et de l'entretien des espaces ouverts. La protection de ces espaces passe notamment par une intégration de cette activité dans les objectifs communaux. La commune doit permettre à de nouvelles exploitations de s'installer sur la commune.



Objectif n°4 : Pérenniser l'offre en équipements et services

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une commune. Le PADD met l'accent sur la pérennisation du bon niveau d'équipements de la commune, tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants du bourg. En gardant à l'esprit l'objectif n°1 du PADD de maîtriser le développement urbain et l'évolution démographique, le PLU permettra à la commune de répondre aux besoins réels de sa population.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace

En vue de la réalisation de son projet urbain, la commune de FRANCHEVILLE a décidé de modérer sa consommation d'espace en se fixant les objectifs suivants à l'horizon 2025 :

- Dans le but de limiter la consommation foncière il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux raisonnables en favorisant la densité des constructions. A ce titre, la commune souhaite poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre règlementaire favorable à la densification des zones urbaines et à la libération des dents creuses. Une densité de 13 logements à l'hectare sera imposée dans la zone future de développement.

- Compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune modère sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif une consommation de **9,8** hectares environ (zone U + AU + NH) au titre de l'habitat à l'horizon 2025. Ce chiffre est inferieur à la consommation estimée entre 2005 et 2015, qui s'élevait à **10,5** hectares en 10 ans. A noter que cette consommation était de 10,1 hectares entre 2001 et 2011 ce qui démontre une consommation annuelle relativement constante depuis plus de 15 ans.

A ce titre, la commune répond aux obligations de modération de la consommation de son espace car sur les 9,8 hectares destinés à accueillir de l'habitat, seuls 4,15 hectares sont classés en zone AU. Par conséquent, 5,65 hectares dont considérés comme comblement de dents creuses appelées naturellement à être consommés et déjà décomptés de l'espace agricole.



Justification du zonage

La traduction d'une volonté communale

Au regard de son potentiel et de son environnement à une échelle intercommunale, la commune souhaite, à l'horizon 2025, atteindre une population d'environ 1 400 habitants. Toutefois, cette augmentation ne devra pas se faire au détriment de la qualité des équipements proposés (notamment scolaire) sur l'ensemble du territoire et devra être menée en limitant la consommation d'espace dans un contexte de développement durable.

Les chiffres clés du projet de PLU de la commune de Francheville :

- Surface de la zone urbaine actuelle liée à l'habitat (zones U + Nh + Ni) : **135.5 ha**
- Surface de la zone urbaine liée à l'habitat sans les voiries et les espaces neutres : **108.4 ha** (surface initiale - 20%)
- Nombre de logement actuel (2014) : **708**
- Densité actuelle (sans le comblement des dents creuses) : (693/108.4) = **6.41 logements à l'hectare**
- Surface des zones U, 1AU et Nh liées à l'extension de l'habitat : **9,8 ha**
- Nombre de logement potentiel sur les zones U*, 1AU et Nh* : **85** logements soit 25 + 40 + 20
  *: [PC + CU + (dents creuses x coefficient de rétention foncière)]
- Densité théorique avec comblement des zones U, 1AU et Nh : [(693 + 85) / (108.4 + 9,8)] = **6.58 logements à l'hectare**

A noter qu'au sein de la zone IAU ou la commune peut imposer une densité, elle sera de 13 logements à l'hectare soit le double de ce qui est rencontré aujourd'hui sur le territoire.

La volonté de la commune est de limiter l'urbanisation, de garder son caractère rural et de répondre aux demandes en équipements et réseaux. L'ensemble des zones U, 1AU et Nh sont situées au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

« L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition et encore moins de critères nationaux de la PAU. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge.

L'identification de ces secteurs s'effectue à partir d'une vision quasi-photographique de la structure du bâti, sans idée préconçue de ce que doit être une urbanisation. A ainsi été reconnu comme constituant une PAU un secteur urbanisé de façon linéaire.



Par ailleurs, la PAU ne se limite pas au centre du bourg : plusieurs secteurs ou hameaux de la commune peuvent répondre à ces critères et constituer plusieurs PAU.

Par exemple, ont été reconnus comme constituant la PAU des terrains nus en dehors d'un espace construit mais situés en bordure d'un secteur urbanisé (frange de la zone construite). » (source : http://extranet.nouveaupermisdeconstruire.equipement.gouv.fr).

Nous retiendrons particulièrement le dernier paragraphe pour justifier du caractère de PAU la zone IAU proposée au plan de zonage.

D'après ces différents calculs, la commune pourra accueillir à travers son plan de zonage 85 nouveaux logements soit 7 à 8 nouveaux logements par an d'ici 2025.

D'après le calcul théorique de besoin en logement estimé page 60, la commune estime à 82 logements le besoin à l'horizon 2025.

Nous pouvons estimer qu'au regard des besoins observés et des potentialités avérées, le projet communal traduit dans son PLU est cohérent.



Avec l'élaboration de son PLU, la commune souhaite combler les dents creuses présentes au sein des zones U et dans les hameaux (zones Nh), ce qui permet de densifier les zones déjà bâties. De plus, le nombre de dents creuses étant limité dans le Bourg (zone U), la commune veut renforcer la densité de cet espace en créant une zone AU en continuité du bâti existant.

La commune souhaite augmenter sa démographie de manière douce et graduelle afin d'éviter des pics de population qui amèneraient une adaptation importante des réseaux et des équipements.

Généralités de la zone U :

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie : Zone U
Il s'agit du bourg, secteur bâti principal de la commune, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle mais également par du pavillonnaire récent. Dans le centre ancien, le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Dans les autres espaces en extension, le bâti est plus lâche et souvent implanté en milieu de parcelle. La zone U cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités commerciales. L'objectif de cette zone est de densifier au maximum les dents creuses existantes dans les zones déjà urbanisées.
Surface : 26,86 ha

Typologie : Zone U / Secteur x
La commune souhaite stimuler la dynamique économique. C'est pourquoi elle a décidé de créer deux zones Ux, au niveau des entreprises présentes sur la commune. Ces zones prennent en compte, les projets d'agrandissement de chacune d'entre elles et permettent l'implantation de nouvelles entreprises à l'écart des habitations.
Elles correspondent en partie à l'objectif n°3 du PADD « Assurer un dynamisme économique - Favoriser le maintien des activités existantes et garantir les conditions de leur développement ».

Trois des quatre zones Ux englobent des activités existantes et permettent d'éventuels projets d'extension dans la mesure du possible. Seule la zone Ux « la Mantelonnière » permet une extension à proprement parler de la zone. Toutefois, il est précisé que le développement économique est de compétence intercommunale et que cette zone, dans les proportions présentées, a été définie et mise en avant dans un rapport de l'intercommunalité comme zone au développement potentiel.
Surface : 12,82 ha



Généralités de la zone 1AU :

Elle a été définie pour épaissir l'enveloppe urbaine existante. Elle a été créée pour densifier l'urbanisation sur les grandes parcelles sans pour autant dénaturer le caractère paysager et rural de la commune. La zone 1AU est en continuité de la zone U (Bourg) et fait partie des PAU (cf. pages 66 et 67 pour la notion de PAU).
Surface : 4,15 ha

Généralités de la zone A :

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. La zone A a été identifiée dans les espaces ouverts de la commune où l'activité agricole est déjà implantée et où l'implantation de bâtiment d'exploitation serait la moins exposée du point de vue paysager et aurait le moins d'impact sur le patrimoine naturel.

Par ailleurs, une partie de la zone A est mentionnée au PADD comme réserve foncière à long terme. Propriété communale, cet espace pourra devenir une zone de développement liée à l'habitat une fois les possibilités offertes par le PLU actuel utilisées dans la grande majorité et notamment pour ce qui est de la zone IAU. La localisation de cet espace est précisée au sein du PADD.
Surface : 1189,86 ha

Généralités de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
Elle correspond à plusieurs zones du ban communal et participe à l'objectif de préservation du cadre de vie naturel de la commune.

Typologie : Zone N
Il s'agit des espaces boisés ou humides ou retirés des zones d'urbanisation, qui donne le caractère naturel et rural de la commune. Dans ces zones, aucune utilisation du sol n'est autorisée.
Surface : 1067,56 ha

Typologie : Zone N / secteur h
Il s'agit de certains hameaux situés au nord de la commune. Ces hameaux possèdent les réseaux en suffisance pour accueillir des constructions à usage d'habitat. Ces constructions permettront de combler les dents creuses. Un zonage U aurait pu être appliqué à ces secteurs mais la commune souhaite leur octroyer un classement plus conforme à l'aspect village de FRANCHEVILLE. Ainsi, aucune extension spatiale de ces secteurs n'est envisagé. La règlementation proposée au sein de ce secteur en fait un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
Surface : 42,15 ha



Typologie : Zone N / secteur i
Il s'agit de hameaux isolés sur la commune situé en zones naturelles et agricoles, au sein desquels l'occupation du sol est limitée aux aménagements liés aux constructions existantes. Ainsi, aucune extension spatiale de ces secteurs n'est envisagé, seules les constructions annexes liées à l'habitat sont autorisées et encadrées. La règlementation proposée au sein de ce secteur en fait un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
Surface : 72,06 ha

Typologie : Zone N / secteur ec
Il s'agit d'un secteur naturel au sein duquel l'occupation du sol est limitée aux aménagements liés aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

Les quatre zones Nec sont liées à la présence d'équipements collectifs servant au loisir ou au fonctionnement de la commune. Elles sont dimensionnées en fonction de la présence des dits équipements et des éventuels projets.

En effet :

- la zone Nec « du Moulin neuf » accueille la station d'épuration et permet une éventuelle extension,
- la zone Nec « le pont Gode » accueille les équipements sportifs de la commune (terrain de football, terrain de tennis…). La surface proposée permet un développement de cette offre sportive en adéquation avec une commune comme celle de Francheville,
- la zone Nec à proximité du centre bourg accueille un club house utilisé par le club des chiens. Un projet de skate parc est envisagé sur la surface restante,
- la zone Nec « le perrin » est totalement occupée par un parking géré par le pays d'Avre, d'Eure et d'Iton dans le cadre de l'activité touristique.

Aucune superficie superflue n'est proposée au sein de ces zones Nec. Par ailleurs, ces parcelles ne sont pas occupées par l'activité agricole. La règlementation proposée au sein de ce secteur en fait un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
Surface : 7,57 ha



Justification du règlement

Zone U :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et d'exploitations agricoles et forestières.	La zone U a une vocation principale d'habitat. Les constructions pouvant générer d'importantes nuisances ont donc été interdites.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.	La zone U a une vocation principale d'habitat. Néanmoins, la commune à souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
3	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès devront présenter une largeur compatible avec les opérations projetées en assurant la sécurité des usagers sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter certains projets incompatibles avec une zone urbaine pouvant engendrer des problèmes de sécurité. Les voies pourront être faites de manière libre tout en respectant les normes de sécurité et en répondant aux besoins.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux règlementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur. La gestion des eaux pluviales doit pouvoir être réglée prioritairement sur la parcelle d'accueil.
5	Non réglementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique devra être situé entre 5 et 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Une distance de 15 mètres devra être respectée vis-à-vis des berges des cours d'eau.	Les élus souhaitent préserver le paysage bâti traditionnel en conservant les reculs existants ou au minimum l'impression de densité le long des voies. Dans l'idée de préserver le plus possible les berges, toute construction devra observer un recul important de 15 mètres.
7	La construction sur limite est autorisée sauf si cette limite est caractérisé par des berges ou fossés. Dans ce cas, le recul sera de 15 mètres.	Les élus souhaitent favoriser une certaine densité en laissant la possibilité de construire sur limite. Cela favorise la mitoyenneté des constructions et un développement de la typologie des logements intermédiaires



Article	Principales dispositions	Justification
8	Implantation relativement libre des constructions.	Cette règlementation permet de favoriser une gestion libre de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres afin de ne pas bloquer d'éventuels projets sauf pour des raisons de sécurité.
9	L'emprise au sol est fixée seulement en cas de sinistre, dans les autres cas, l'emprise n'est pas règlementée.	Cette règlementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain.
10	La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents types d'habitats adaptés aux formes urbaines existantes ainsi que la création d'habitat intermédiaire. Les constructions plus hautes pourront toujours évoluer dans la limite de leur hauteur actuelle.
11	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. . Clôtures : plusieurs essences sont imposées au cas ou elle serait réalisée de manière végétale.	Les règles édictées en d'aspect extérieur sont assez libres afin d'être adaptées aux différentes topologies du bâti. Plusieurs essences sont imposées dans le cadre de clôture végétale afin de favoriser une insertion paysagère de qualité et éviter de se retrouver avec des murs verts.
12	Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat : - 2 places jusqu'à 100 m² + 1 au-delà par tranche de 50 m²..	Les élus souhaitent imposer cette règle afin de limiter l'impact du stationnement anarchique sur les voies publiques. Le stationnement vélo est réglementé conformément à la loi ALUR.
13	90 % des surfaces non affectées à la construction devront rester perméables. Les éléments remarquables devront être préservés.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, il permet une règlementation des éléments remarquables par le biais des dispositions générales du règlement.
14	Non règlementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
15	Non règlementé.	Pas de volonté de règlementer cet article car la nouvelle règlementation thermique des constructions sera déjà assez contraignante.
16	Non règlementé.	La commune ne souhaite pas mettre en place des mesures risquant d'être inefficaces en fonction de l'avancée technologique.



Zone Ux :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Est interdit ce qui n'est pas soumis à condition au sein de l'article 2.	Les surfaces toujours disponibles en zone Ux sont limitées. Les élus souhaitent que les constructions se limitent principalement aux destinations d'activité déjà en place.
2	Sont autorisées : Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être intégrée au bâtiment d'activité et leur surface limitée à 10% du parcellaire.	En plus des constructions habituellement autorisées en zone d'activité, la commune à souhaité laisser la possibilité de réaliser des logements de fonction. Leur gabarit sera encadré pour éviter que la zone d'activité ne se transforme en zone d'habitat. Par ailleurs les logements de fonction ne pourront pas être réalisés avant la construction du bâtiment d'activité pour éviter tout abus. Leur taille est également limitée.
3	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès devront présenter une largeur compatible avec les opérations projetées en assurant la sécurité des usagers sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.	La commune souhaite fixer une largeur minimum d'accès pour éviter certains projets incompatibles avec une zone urbaine pouvant engendrer des problèmes de sécurité. Les voies pourront être faites de manière libre tout en respectant les normes de sécurité et en répondant aux besoins.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux règlementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur. La gestion des eaux pluviales doit pouvoir être réglée prioritairement sur la parcelle d'accueil.
5	Non réglementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique devra être situé entre 5 et 10 mètres de la limite des voies et emprises publiques. Une distance de 15 mètres devra être respectée vis-à-vis des berges des cours d'eau.	Les élus souhaitent préserver la paysage actuel en conservant les reculs existants ou au minimum l'impression de densité le long des voies. Dans l'idée de préserver le plus possible les berges, toute construction devra observer un recul important de 15 mètres.
7	La construction sur limite est autorisée sauf si cette limite est caractérisé par des berges ou fossés. Dans ce cas, le recul sera de 15 mètres.	Les élus souhaitent favoriser les extensions des constructions existantes en laissant la possibilité de construire sur limite.



Article	Principales dispositions	Justification
8	Non règlementé.	Cette règlementation permet de favoriser une gestion libre de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres afin de ne pas bloquer d'éventuels projets.
9	L'emprise au sol maximale est fixée à 80% .	L'emprise maximale est importante pour les afin de permettre l'installation d'activités nécessitant des surfaces importantes.
10	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans les différentes zones. Elles permettent la densification des secteurs sans rompre avec les volumes existants.
11	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. . Clôtures : plusieurs essences sont imposées au cas ou elle serait réalisée de manière végétale. Par ailleurs les couleurs trop vives sont proscrites.	Les règles édictées pour les aspects extérieurs sont assez libres afin d'être adaptées aux différentes topologies du bâti. Plusieurs essences sont imposées dans le cadre de clôture végétale afin de favoriser une insertion paysagère de qualité et éviter de se retrouver avec des murs verts. Les élus souhaitent toute fois éviter les projets trop voyants en limitant l'utilisation de couleurs trop voyantes.
12	Le stationnement devra répondre aux exigences de l'activité.	Les élus ne souhaitent pas fixer un cadre trop contraignant et laisse les porteurs de projet déterminer leur besoin afin de ne pas passer à côté d'un projet utile à la collectivité. Le stationnement vélo est réglementé conformément à la loi ALUR.
13	20 % des surfaces non affectées à la construction devront rester perméables. Les éléments remarquables devront être préservés.	Cet article est complémentaire avec l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales.
14	Non règlementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
15	Non règlementé.	Pas de volonté de règlementer cet article car la nouvelle règlementation thermique des constructions sera déjà assez contraignante.
16	Un raccordement au réseau numérique est imposé lorsque celui-ci existe.	Le raccordement devra être prévu afin le cas échéant afin de faciliter l'exercice des activités en place et d'assurer la pérennité du bâtiment en tant que bâtiment d'activité économique.



Zone 1AU :

Le règlement sur l'ensemble de la zone 1AU est identique à celui de la zone U. La zone 1AU est toutefois constructible sous différentes conditions que la zone U.

Ces conditions sont présentées au sein de l'article 2

- La réalisation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.

Ainsi, l'aménagement de la zone 1AU se fera de manière cohérente dans un souci d'aménagement global et de rentabilité de l'espace.



Zone A :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent règlement.	La zone A est destinée à préserver les terres agricoles. Son règlement est donc particulièrement cadré et seul ce qui est mentionné sous condition à l'article 2 est autorisé.
2	Sont autorisées les extensions, adaptations, réfection à usage d'habitat à condition ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Toutes les constructions en lien avec l'agriculture lorsqu'elles sont jugées utiles et nécessaires. D'une manière générale, les aménagements et travaux ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et les projets de diversification de l'activité.	La zone A préserve les espaces agricoles en réduisant considérablement les possibilités d'occupation du sol. La règlementation est conforme aux principes de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
3	Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	La commune n'a pas souhaité imposer des règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole.
4	L'alimentation en eau potable des constructions devra être effectuée par raccordement au réseau public. L'évacuation des eaux ménagères ou pluviales vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Elle devra se faire dans le réseau public ou par un assainissement non collectif.	Il est imposé aux constructions qui le requièrent de s'alimenter en eau potable en se raccordant au réseau public. Enfin, au même titre que les zones U et AU, des efforts devront être réalisés en matière de gestion des eaux de pluie.
5	Non réglementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
6	Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux emprises publiques et 15 mètres par rapport aux berges. Les extensions liées à l'habitat ne peuvent modifier la distance observée au moment de l'approbation du PLU.	Afin de préserver le paysage un recul devra être observé vis-à-vis et emprises publiques. Les engins agricoles sont imposants et doivent régulièrement effectuer des manœuvres, leur passage nécessite un recul minimum. Pour préserver les cours d'eau et leur ripisylves des règles de recul ont été mises en place.
7	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché et 15 mètres des berges et fossés. Les extensions liées à l'habitat ne peuvent modifier la distance observée au moment de l'approbation du PLU.	Le potentiel de développement des zones A est au contact des zones d'habitation. La commune souhaite donc conserver un recul pour les éventuelles installations.
8	Seul un recul pourra être imposé pour des raisons de sécurité.	Les raisons de sécurité devront être avérées pour imposer un recul.



Article	Principales dispositions	Justification
9	La somme des extensions des constructions à usage d'habitat est limitée à 50m².	L'objectif étant de préserver les espaces agricoles, ainsi les extensions liées à l'habitat sont fortement encadrées.
10	La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 16 mètres hors tout. Cette hauteur est limitée à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation.	Afin de préserver la qualité paysagère des zones agricoles, la hauteur des installations est limitée en fonction des bâtiments.
11	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. . Clôtures : plusieurs essences sont imposées au cas ou elle serait réalisée de manière végétale. Par ailleurs les couleurs trop vives sont proscrites. Les éléments paysagers bâtis ne peuvent être supprimés mais peuvent faire l'objet d'une réfection à l'identique.	Les règles édictées en d'aspect extérieur sont assez libres afin d'être adaptées aux différentes topologies du bâti. Plusieurs essences sont imposées dans le cadre de clôture végétale afin de favoriser une insertion paysagère de qualité et éviter de se retrouver avec des murs verts. Les élus souhaitent maintenir les éléments paysagers bâtis recensés dans la liste des éléments remarquables du paysage présentée dans le rapport de présentation.
12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	Zone à constructibilité limitée, le stationnement ne nécessite pas d'être règlementé outre mesure.
13	Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites. Les éléments paysagers naturels ne peuvent être supprimés mais peuvent faire l'objet d'une replantation dans certains cas.	Etant donné le caractère de préservation et la faible constructibilité de la zone, les plantations ne nécessitent pas d'être règlementées outre mesure. Toutefois, afin d'améliorer l'impact paysager, les haies mono spécifiques sont interdites. Les élus souhaitent maintenir les éléments paysagers naturels recensés dans la liste des éléments remarquables du paysage présentée dans le rapport de présentation.
14	Non règlementé.	Impossibilité de réglementer depuis la loi ALUR.
15	Non règlementé.	Pas de volonté de règlementer cet article car la nouvelle règlementation thermique des constructions sera déjà assez contraignante.
16	Non règlementé.	La commune ne souhaite pas mettre en place des mesures risquant d'être inefficaces en fonction de l'avancée technologique.



Zone N :

Le règlement de cette zone est extrêmement restrictif, seules les zones Nh, Nec et Ni permettent des constructions autres que celles liées à des exploitations agricoles ou forestières.

Dans la zone N, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous certaines conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.
- L'édification et la transformation de clôtures à condition d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.
- A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
    - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
    - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
    - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone au sein des articles 6, 7, 9 et 10.

<u>Dispositions particulières au secteur Nh constituant un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :</u>

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition que l'unité foncière soit desservie par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à condition de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Dispositions particulières au secteur Nec constituant un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés :
- Les logements de service des équipements collectifs (salle de sports, terrains multisports, terrains de cross) à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.
- Les constructions à usage de bureau à condition d'être liées au caractère de la zone.

Dispositions particulières au secteur Ni constituant un STECAL au sens de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Sont autorisées :
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être en continuité de constructions existantes et de ne pas générer de gênes (olfactives, sonores...) supplémentaires.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les changements de destination à condition de ne pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation principale préexistante.
- Les constructions à usage agricole à condition d'être liées à une activité déjà en place au sein de la zone.

Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone Nh, Nec et Ni fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des logements de service et des constructions à usage de bureau permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone au sein des articles 6, 7, 9 et 10. De plus, il fixe les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire au sein de l'article 4.

Ces restrictions sont faites dans le but de protéger et préserver ces espaces naturels, elles dépendent d'une situation territoriale héritée. Aucun nouveau projet n'est possible s'il ne dépend pas d'une situation existante comme :
- Hameau d'envergure pour la zone Nh → comblement des dents creuses possible.
- Terrains de sports et de loisirs pour la zone Nec → logement de fonction et bureaux possibles.
- Construction existantes au sein de hameau limitée en taille pour la zone Ni → annexes à l'habitation possibles.

La hauteur des constructions est limitée en fonction des zones afin de garder les hauteurs moyennes des constructions existantes. Elle est fixée à 12 mètres pour les bâtiments dédiés à l'activité et à 3 mètres pour les annexes autorisées en zone Ni.

Le paysage naturel de la commune sera garanti comme dans les autres secteurs par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions autorisées et les aménagements extérieurs. La préservation des éléments remarquables bâtis comme naturels est assurée au sein des articles 11 et 13.



Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Orientation d'aménagement du secteur 1AU

Surface de la zone : 4.15 hectares.

A travers cette orientation d'aménagement, le conseil municipal souhaite renforcer la centralité de la commune en accueillant de nouvelles constructions en continuité immédiate du Bourg. L'OAP répond à quatre orientations spécifiques de l'objectif 1 du PADD :

- *Densifier le tissu urbain existant et identifier de nouveaux espaces constructibles à moyen ou à long terme,*
- *Intégrer l'architecture des constructions nouvelles pour maintenir la qualité urbaine et paysagère.*
- *Développer un parc de logements diversifié permettant une mixité sociale et fonctionnelle.*
- *Assurer une densité de 13 logements à l'hectare dans la zone de développement permettant une meilleure utilisation de l'espace.*

Pour suivre une démarche de développement durable, le conseil municipal de Francheville veut maitriser au plus prêt les aménagements envisagés sur ce secteur. A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Voirie : la voirie principale ne devra pas à long terme être en impasse, une connexion est prévue avec le réseau viaire actuel par la rue du Soleil Levant. Une place de retournement sera réalisée en attendant l'aménagement si ce dernier se fait de façon progressive. Une boucle devra être envisagé lorsque l'aménagement total sera réalisé.

Transition paysagère : une transition paysagère est à créer. Cette dernière doit permettre d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement sans les cloitrer derrière des murs verts.

Accès : l'accès à la zone 1AU se fera obligatoirement par un accès matérialisé sur le document.

Densité de logement : la production minimum de logement sur ce secteur doit respecter une densité de 13 logements à l'hectare en tenant compte des espaces neutres estimés à 20% de la surface totale de la zone. Cette densité doit permettre une mixité dans la typologie des logements. A ce titre, les logements à créer devront être en accession à la propriété à hauteur de 80% et 20% en location à loyers modérés.

Le Conseil Municipal souhaite vivement que l'aménagement de cette zone à vocation d'habitat soit l'objet d'un projet unique afin de réfléchir au mieux l'ensemble des aménagements notamment des réseaux et voiries. Le fait que la commune soit propriétaire de la totalité de la zone devrait faciliter cette volonté. L'aménagement de cette zone devra se faire en un minimum de 3 phases avec la construction d'au moins 10 logements par phase.



Natura 2000

La commune est concernée par la présence d'un site Natura 2000. Afin d'assurer sa préservation, le choix a été fait de le définir intégralement en zone N dans laquelle toute construction est interdite.
Le site est ainsi préservé de toute urbanisation légère ou massive.

Eloignés des zones bâties, les secteurs proches du site sont définies en zones N ou A. Ces deux zones préserveront les espaces de potentielles constructions. En zone A, seuls les bâtiments liés à l'agriculture sont autorisés.

Une évaluation environnementale a été réalisée sur la commune de Francheville par le bureau d'études Elément 5 en Novembre 2012. L'étude est annexée au PLU. Voici ses conclusions :

« Depuis 2005, les incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000 doivent être étudiées selon la méthode d'une évaluation environnementale. Le PLU de Francheville est susceptible d'avoir un impact sur son patrimoine naturel et il convient de guider le projet dans un esprit de développement durable.

La richesse naturelle de Francheville est caractérisée par un site Natura 2000 distant de 1.8km des premières habitations, 2 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type 2, des zones humides dans le lit majeur de l'Iton et d'autres milieux non déclarés d'intérêt communautaire.
Ces milieux sont autant d'habitats qui abritent ou sont susceptibles d'abriter une faune et une flore banale, les espèces d'intérêt communautaire étant identifiées et localisées dans les périmètres Natura 2000 ou ZNIEFF.

Les enjeux de chacun d'eux ont été exposés dans cette étude. Ils engendrent des modes de gestion particuliers qu'il convient de prendre en compte lors des projets d'aménagement.

Les zones U et AU n'empiètent pas sur ces périmètres N2000 ou ZNIEFF.
Tous les ensembles forestiers sont maintenus permettant la continuité des écosystèmes et des habitats inclus dans les périmètres Natura 2000.

Le PLU par son zonage est susceptible de produire des impacts directs ou indirects : la destruction de cultures et de prairies d'intérêts non communautaires, l'imperméabilisation des sols, la nuisance paysagère, la modification et/ou l'intensification d'activité et les pollutions et dégradations.

Mais il n'impacte pas d'habitats ou d'espèces listées dans le FSD du site NATURA 2000 « ETANGS ET MARES DES FORETS DE BRETEUIL ET CONCHES », il ne compromet pas les objectifs de gestion et de conservation du site, en ce sens aucune mesure compensatoire ou étude complémentaire ne sont demandées. »



Justification des espaces boisés classés (EBC)

Définition :

Les EBC sont régis par le code de l'urbanisme à l'article L130-1 qui précise que le plan local d'urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Les effets d'un classement en EBC :

- Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol.
- Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.
- La déclaration est déposée par le propriétaire à la mairie de la commune où est envisagée la coupe. Une opposition peut être formulée dans le délai d'un mois.
- Quand les coupes sont réalisées pour le compte de l'Etat, la Région, le Département et leurs établissements publics et leurs concessionnaires, ainsi que pour les ouvrages de production, de transport, distribution et stockage de l'énergie, c'est le préfet qui est compétent pour instruire la déclaration.

Il existe des dispenses de déclaration préalable dans les cas suivants :

- forêts relevant du régime forestier : forêts publiques domaniales (Etat) ou communales qui sont gérées par l'Office national des forêts (ONF)
- coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée
- enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts
- coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R 222-13 à 20 et R 412-2 à 6 du code forestier (coupes « extraordinaires » dans les plans simples de gestion agrées, coupes autorisées relevant des régimes spéciaux d'autorisations administratives, coupes autorisées dans les forêts de protection ne relevant pas du régime forestier ou du décret du 28 juin 1930
- coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière.

La différence entre un défrichement et une coupe :

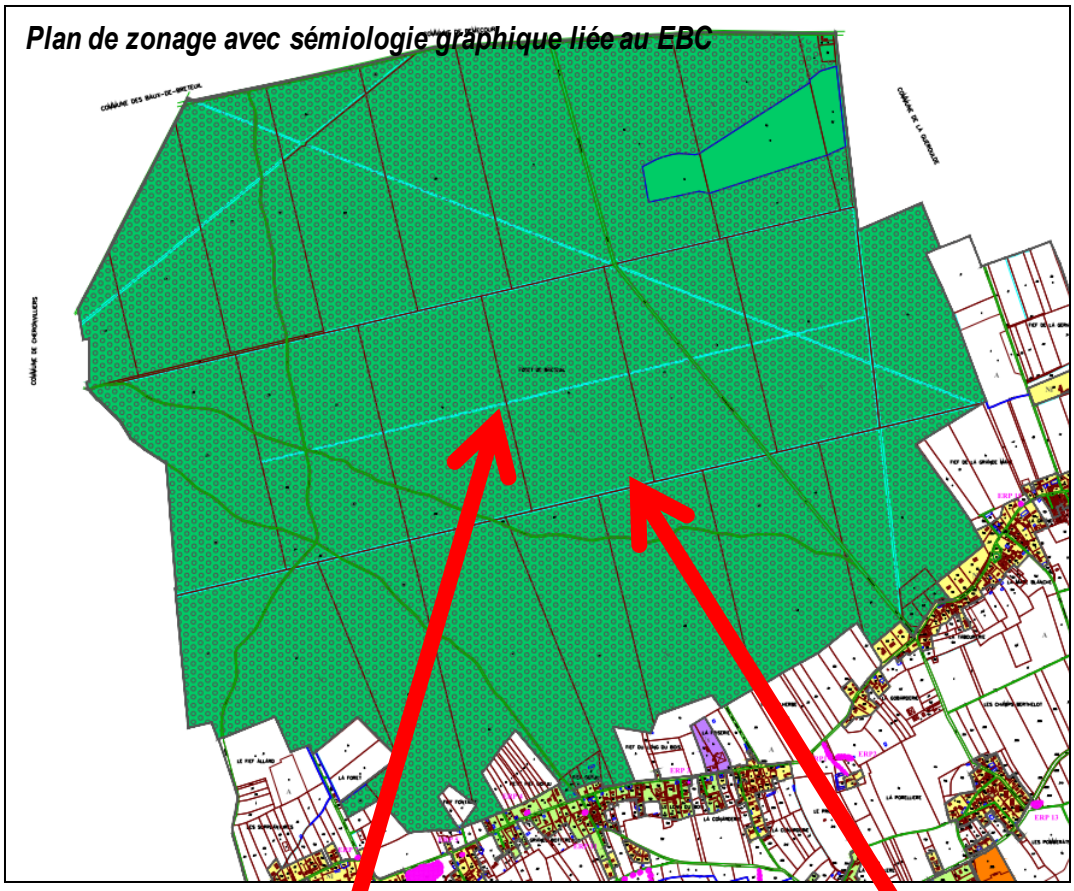
- un défrichement a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisation, agriculture, infrastructure)
- une coupe bien conduite est une opération sylvicole visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier ; le maintien de l'état boisé est assuré soit par le biais d'une régénération naturelle à partir des graines du peuplement, soit d'un recépage s'il s'agit de feuillus ou d'une plantation (introduction artificielle de plants). Cette coupe obéit à des règles techniques précises ; elle est soumise à des obligations réglementaires (code forestier, code de l'urbanisme, code général des impôts).

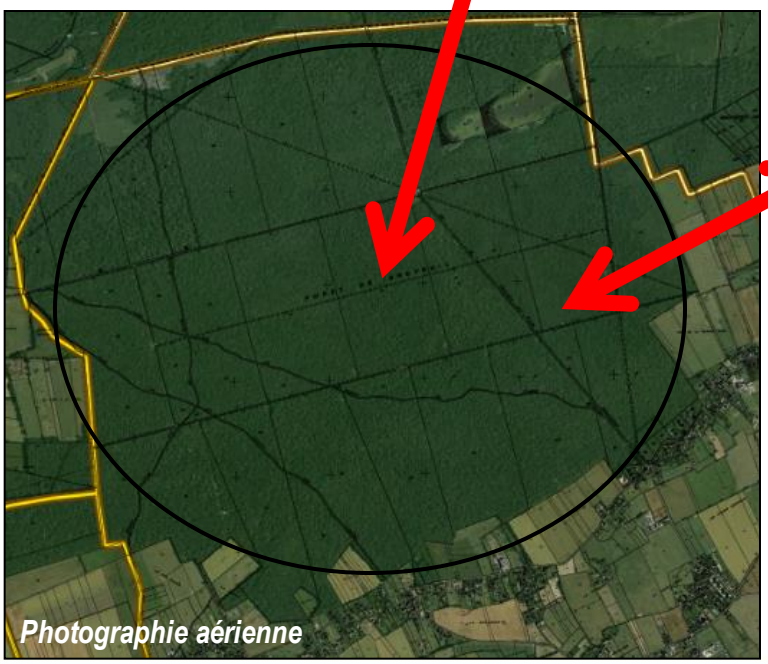
A noter qu'un défrichement d'EBC donne lieu à de lourdes sanctions (1.200 à 300.000 € d'amende au sens de l'article L 480-4 du code de l'urbanisme); un rétablissement de l'état des lieux peut être prononcé par voie judiciaire.

Sur le plan de zonage, 3 espaces boisés ont été classés par la commune de Francheville soit environ 1000 ha :

- E.B.C 1 = ± 802 ha (8 023 456 m²)
- E.B.C 2 = ± 184 ha (1 841 594 m²)
- E.B.C 3 = ± 21 ha (213 636 m²)

Plan de zonage avec sémiologie graphique liée au EBC

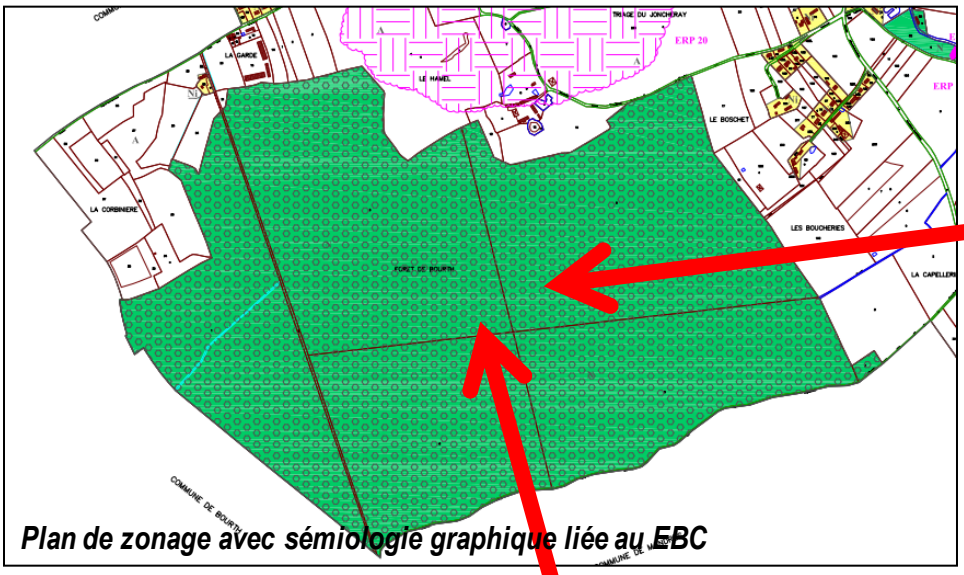




Photographie aérienne

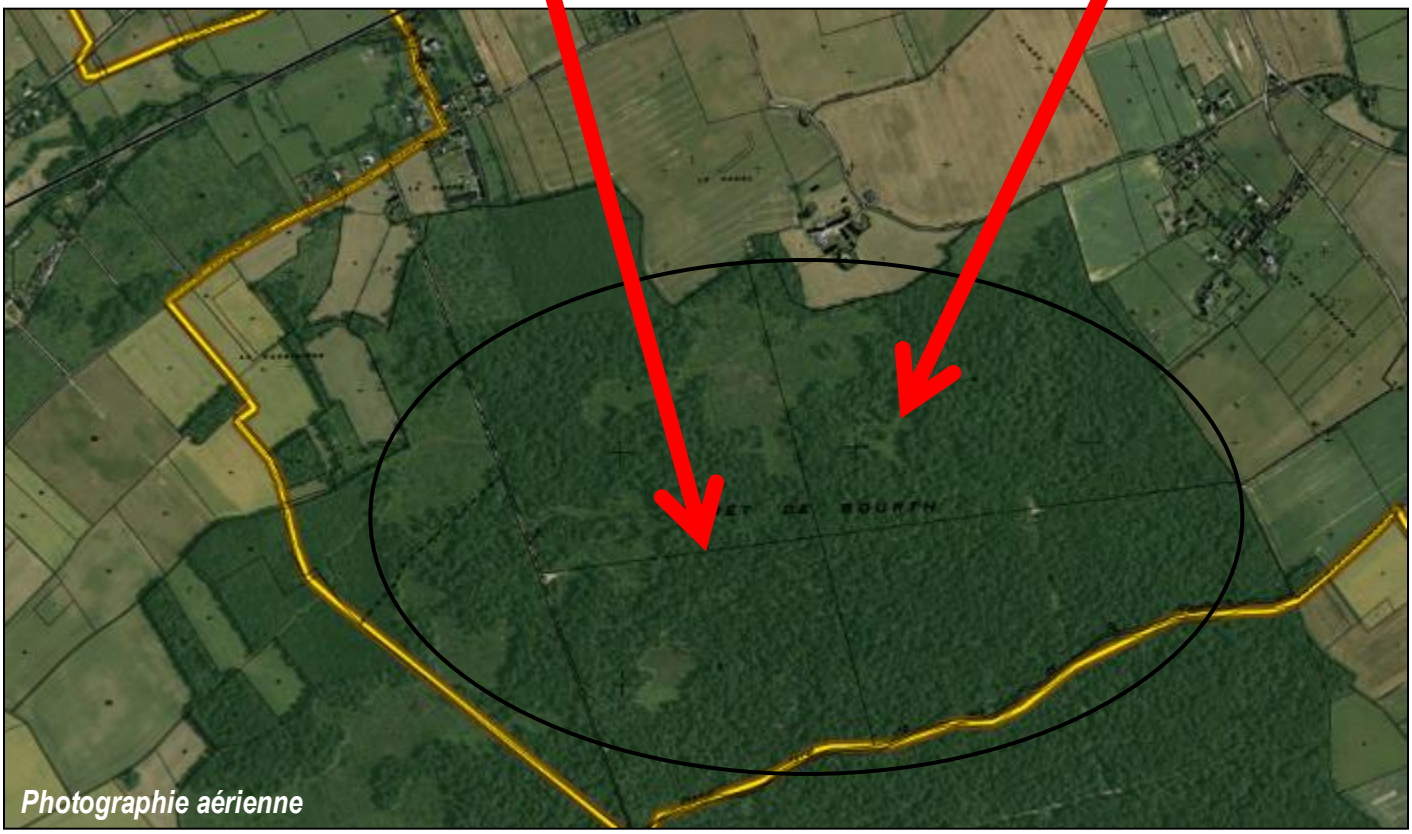
EBC1 : Forêt de Breteuil au nord du territoire.



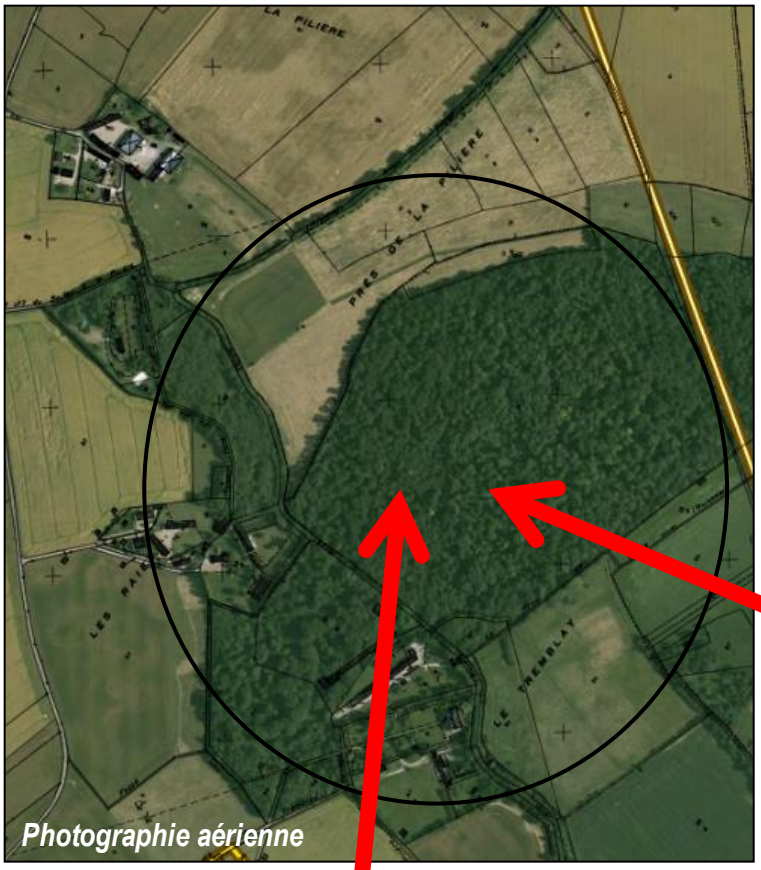


Plan de zonage avec sémiologie graphique liée au EBC

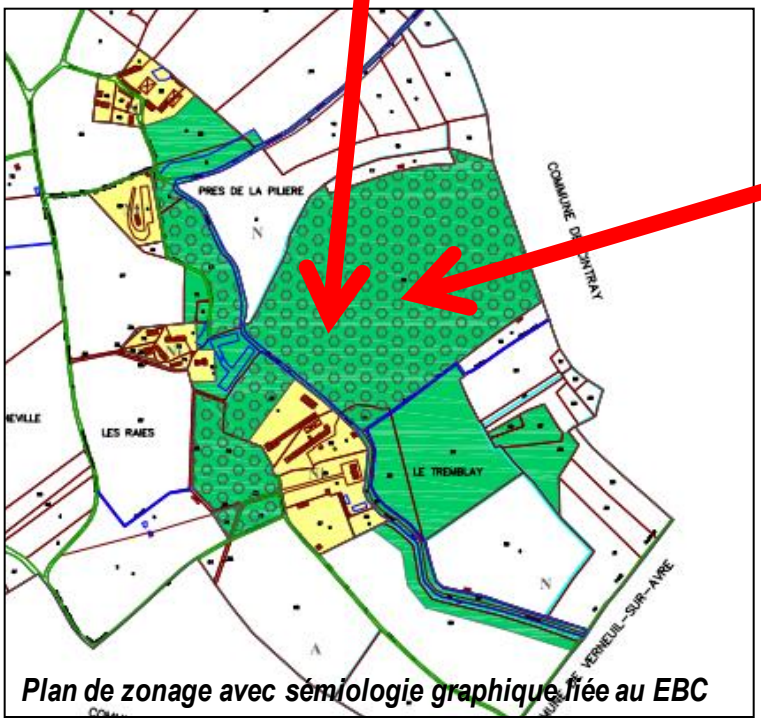
EBC2 : Forêt de Bourth au Sud-ouest du territoire.



Photographie aérienne



Photographie aérienne



Plan de zonage avec sémiologie graphique liée au EBC

EBC3 au niveau des écarts de la Pilière, des Raies et du Tremblay.



Justification de la liste des éléments remarquables du paysage

- **Article L.123-1-5**

II.- Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ; […]

- **Article R.123-11**

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Par ailleurs, les éléments remarquables du paysage sont également soumis à l'article R.421-28 alinéa « e » du Code de l'Urbanisme, relatif aux travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable,

ERP n°1 : Haie de peupliers

La haie de peupliers située dans le hameau *Le Prieuré* est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.



ERP n°2 : Allée d'arbres



L'allée d'arbres située dans le hameau *Le Prieuré* est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.



ERP n° 3 : Arbres – Hameau le long du Bois

Cet arbre situé dans le hameau *Le long du bois* identifié comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d''ordre écologique.



ERP n°4 : Sequoia – Hameau Les grands Bottereaux



Cet arbre *est* identifié comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d''ordre écologique.

ERP n°5 : Pin – Hameau Les grands Bottereaux

Cet arbre *est* identifié comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d''ordre écologique.



ERP n°6 : Pommiers – Hameau Les Supplantures

Ces pommiers sont identifiés comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d''ordre écologique.



ERP n°7 : Pompe à eau – Hameau Les Supplantures



Cette pompe à eau est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et culturel.

ERP n°8 : Allée d'arbres – Hameau Les Petits Bottereaux

L'allée d'arbres située dans le hameau *Les petits Bottereaux* est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.





ERP n°9 : Fossé – hameau les Petits Bottereaux

Ce fossé est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.



ERP n°10 : Arbre – Hameau Le Perrin



Cet arbre est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

ERP n°11 : Pin – Hameau Les Grands Bottereaux

Ce pin est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.





ERP n°12 : Calvaire - Bourg

Le Calvaire est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.



ERP n°13 : Calvaire - Hameau Les Pommerats



Le Calvaire est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.

ERP n°14 : Alignement d'arbres sur ancienne ligne de chemin de fer

L'allée d'arbres sur l'ancienne ligne de chemin de fer est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.





ERP n°15 : Arbre – Hameau La Grand Mare

Cet arbre est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.



ERP n°16 : Haie d'arbres – Hameau La Houallière



La haie d'arbres située dans le hameau de la Houalière est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

ERP n°17 : Allée d'arbres – Hameau Les Grands Bottereaux

L'allée d'arbres est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.





ERP n°18 : Arbre – Voie communale de Gournay

Cet arbre est identifié comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.



ERP n°19 : Haie d'arbres – Voie communale de Gournay



La haie d'arbres est identifiée comme élément remarquable du paysage en tant que site à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique.

Dispositions générales du règlement :

•Les éléments remarquables repérés doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet d'intervenir sur un de ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.

- Concernant les éléments ponctuels (calvaires, pompe à eau), ces derniers peuvent uniquement être restaurés.
- Concernant les « arbres », ils doivent être préservés. L'abattage ne pourra être envisagé que pour des raisons phytosanitaires avérées.
- Concernant les « vergers », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.
- Concernant les « alignements d'arbres », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.



Troisième Partie

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT











Incidences du projet sur le milieu physique

1. Topographie

FRANCHEVILLE présente un relief quasiment plan. L'implantation des nouvelles constructions se fera dans les espaces actuellement urbanisés du Bourg et des hameaux par comblement des dents creuses. Ces nouvelles constructions ne viendront pas obstruer les points de vue dominants de la commune.

De ce fait, les incidences du PLU sur la topographie sont quasiment nulles. Les projets intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation topographique du ban communal.

2. Géologie – Pédologie

Le PLU ne réglemente pas l'occupation végétale du sol. Les nouvelles constructions prévues par le PLU se situent au sein des dents creuses du Bourg et des hameaux sur des sols équivalents aux constructions actuelles.

De ce fait, les incidences du PLU sur la géologie sont quasiment nulles. Les projets intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation pédologique du ban communal.

3. Climat

FRANCHEVILLE connaît un climat tempéré océanique doux et humide. Les risques de pollution atmosphérique de la commune résident principalement dans la circulation intensive des véhicules automobiles (voitures, poids-lourds, cars…) essentiellement localisée le long des grands axes de circulation.

Les choix du PLU ne modifieront pas le climat local, ni le comportement des vents locaux. Toutefois, l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage peut entrainer des nuisances olfactives.

4. Les eaux de surface

Un zonage spécifique pour les espaces naturels est mis en place afin de préserver au mieux cet écosystème.

Le PLU doit contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et à leur protection en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.
Le choix de la commune pour le zonage du PLU permet de préserver la ressource en eau.



Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent l'augmentation de la pollution des eaux.

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées, dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement, et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques sont limités par le raccordement de toute construction à un réseau d'assainissement individuel rendu obligatoire (article 4 du règlement).

Incidences du projet sur le milieu naturel

Le territoire communal présente un environnement riche reconnu. La présence de boisements est une richesse communale indéniable.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limitées, grâce à l'application des multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et de la rédaction du règlement.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue sur le territoire communal. Ainsi, l'une des dispositions du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions. Cette disposition a également un intérêt paysager marqué.

Par ailleurs, les éléments identifiés par le SRCE sont pris en compte par le zonage du PLU. Les réservoirs boisés et humides et les différents corridors sont ainsi préservés de toute urbanisation. La fonctionnalité de ces derniers est maintenue.

Le PLU doit entrainer une diversification des essences végétales par l'incitation de plantations pour les nouvelles constructions.



Incidences du projet sur le milieu urbain

FRANCHEVILLE possède une diversité architecturale assez importante, témoin de son histoire. Ainsi, un des objectifs du PADD est de préserver le patrimoine bâti, tout en améliorant l'organisation urbaine actuelle.

Le zonage du PLU est adapté à cette volonté. Un zonage plus précis permet de définir les zones urbaines de manière plus spécifique et de préserver l'identité communale.

Afin de diversifier les utilisations et usages du sol dans les zones urbaines, une incitation à la mixité des usages a été préconisée. Ainsi, une des dispositions du PLU est l'autorisation des commerces (compléments évident de l'habitat) dans les zones U.
De plus, dans le but de préserver un cadre de vie de qualité, le projet prévoit des mesures d'intégration des bâtiments, notamment grâce à la plantation d'arbres en cas de construction.

Les dispositions du PLU doivent permettre de préserver et d'accentuer la mixité et la diversité au sein de la zone urbanisée, du point de vue des usages mais également du point de vue paysager. De plus, certains éléments du projet entrainent la conservation de l'unité paysagère et l'amélioration de l'organisation du bâti à travers notamment une meilleure densification.

Incidences du projet sur l'environnement économique et social

L'évolution démographique est positive depuis 2000. L'objectif de la commune est de maintenir un rythme de croissance modéré (Objectif 1 du PADD).

La commune devra prendre les mesures nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants. En effet, le zonage du PLU propose un certain nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation qui engendreront une arrivée de population que la commune devra être en mesure de satisfaire d'un point de vue technique (réseaux, voirie…) et social (activités extrascolaires, loisirs…).



Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Zones agricoles et espaces naturels	Protection des milieux naturels	Pérennisation des milieux naturels : ▪ les espaces naturels ZNIEFF en zone N ▪ les espaces natura 2000 en N ▪ les espaces agricoles (classés en A) ▪ les espaces boisés classés en EBC
	Préservation des terres agricoles	▪ Préservation de l'espace de travail des agriculteurs ▪ Suppression du risque de conflit d'usage entre les constructions à usage agricole et les zones à dominante d'habitat ▪ Préservation du paysage agricole
	Préserver le cadre de vie et le caractère rural de la commune	▪ Protection des espaces naturels (constructibilité limitée) ▪ Normes de plantations strictes
Impacts sur l'environnement	L'imperméabilisation des sols	▪ Risques d'imperméabilisation accru mais limité par la plantation des surfaces non affectées aux constructions et au stationnement
	Les paysages	▪ Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement ▪ Les hauteurs sont limitées
	Les pollutions et dégradations	▪ Augmentation des volumes des eaux usées
	Les milieux	▪ Les emprises des constructions sont limitées, notamment en zones agricoles et naturelles ▪ Les espaces remarquables (ZNIEFF et NATURA) et les forêts sont protégés ▪ Les essences des plantations seront locales ▪ Les espaces boisés sont classés



Développement économique	Permettre la pérennité des activités économiques	▪ Préservation d'une zone réservée à l'activité économique (Ux) ▪ Diversification et dynamisation du tissu urbain
	Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain	▪ Développement des activités de la commune, sous conditions ▪ Favoriser l'implantation de commerces de proximité
Structuration de l'urbanisation	Prise en compte des différents types de déplacements et de la problématique du stationnement	▪ Développement des liaisons douces au sein du bourg et entre les quartiers ▪ Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants
	Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement	▪ Meilleure circulation au sein de la commune et augmentation de la sécurité des habitants ▪ Risque d'imperméabilisation accru
	Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et l'occupation du sol	▪ Maintien de la morphologie urbaine existante (zone U) ▪ Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone ▪ Les règles d'implantation influent sur la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition de reculs
	Structurer le développement urbain	▪ Consommation d'espaces naturels ou agricoles limitée ▪ Densification du tissu urbain ▪ Accroissement des flux de déplacements

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et un comblement des dents creuses au sein des zones urbanisées.



➔ Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempt de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement individuel contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- L'obligation de réaliser des branchements aux réseaux secs (électricité) en souterrain permet de maintenir un environnement urbain purifié de nuisances visuelles.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.
- Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations contribuent à l'amélioration du cadre de vie et au développement de la biodiversité au sein de l'espace bâti. Elles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter que les zones urbaines ne soient entièrement constituées d'éléments minéraux.

➔ La zone agricole

La protection des espaces agricoles constitue un des objectifs du PLU. L'encadrement réglementaire des constructions permettra une bonne insertion des bâtiments ou installations à usage agricole qui pourraient être implantés dans le site. En effet, à travers son règlement graphique et écrit, la commune permet le développement des structures agricoles.

➔ Les zones naturelles

La constructibilité de ces secteurs est restreinte, voire nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux : secteur naturel sensible, secteurs déjà bâtis… et ainsi le règlement relatif à chacune de ses zones est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux.



TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE