

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FROCOURT

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables



DOCUMENT
PROVISOIRE

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

20 FEV. 2018

3

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

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

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

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frocourt, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

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

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

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

I - Contexte territorial

Veiller à la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux

La commune de Frocourt se situe au sein de la Communauté d’Agglomération du Beauvaisis qui a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), un Programme Local de l’Habitat (PLH) et un Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur l’ensemble de son territoire. En application de l’article L.131-4 du Code de l’Urbanisme, le PLU de Frocourt devra être compatible avec ces documents.

Tirer parti d’une desserte structurante et de la proximité de Beauvais

Frocourt est un territoire très bien desservi grâce à la proximité d’axes de transport majeurs (RN31, A16, RD927, gare de Saint-Sulpice) qui facilitent les déplacements vers Beauvais et la région parisienne, principaux pôles urbains pourvoyeurs d’emplois. Cette position fait de Frocourt un territoire attractif et justifie le souhait des élus de prévoir un développement résidentiel pour participer à l’effort de production de logements de la Communauté d’Agglomération.

II - Géographie, paysage et patrimoine naturel

Préserver le coteau de l’urbanisation, secteur sensible du point de vue paysager

Le coteau est un élément fort du paysage local. La pente est très marquée au nord du territoire, ce qui implique une grande visibilité de ce secteur. Le PLU protégera le coteau de l’urbanisation, notamment la partie la plus abrupte, pour préserver le paysage actuel.



Confirmer la vocation agricole de la plaine

La plaine agricole recouvre une partie importante du territoire. Elle est caractérisée par un paysage de grandes cultures ouvert. Les élus, conscients du rôle important que joue l’agriculture dans l’appréhension du paysage et l’économie locale, sont attachés à préserver ces terres.



Reconnaître le caractère paysager et environnemental des boisements

La commune souhaite favoriser le maintien des bois pour leur intérêt paysager et environnemental (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, faune, flore). Le maintien des bois de moins de 4 ha pourra se faire grâce à une protection forte (Espaces Boisés Classés). Ceux dont la superficie est supérieure ne requièrent pas nécessairement de protection supplémentaire. Néanmoins, un classement en zone naturelle sera privilégié pour limiter l'urbanisation de ces secteurs.



Protéger les haies, éléments de paysage et freins au ruissellement



La commune souhaite protéger les haies du coteau qui permettent de lutter contre l'érosion du sol et les coulées de boues, ainsi que celles qui bordent les pâtures, en tant qu'éléments identitaires du Pays de Bray (paysage bocager).

Préserver les espaces reconnus pour leur qualité environnementale

Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale (ZNIEFF de type 1, ENS, zones humides). Le PLU veillera à assurer leur protection en privilégiant un classement en zone naturelle ou agricole.

Assurer la fonctionnalité des corridors écologiques

Le sud du territoire communal est traversé par un corridor écologique potentiel. Le règlement s'attachera à maintenir les haies et les bois, ainsi qu'à limiter le développement dans ce secteur pour préserver cette continuité.

Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment en cas de développement en extension

Le paysage dans lequel s'inscrit le village (plaine agricole, coteau) offre de nombreuses perspectives visuelles sur celui-ci. Dans ce contexte, toute extension de l'urbanisation peut produire un impact visuel. Jusqu'à présent, les espaces agglomérés sont bien intégrés au paysage, notamment grâce à des lisières végétalisées. Le PLU veillera à ce que le développement programmé s'intègre également dans le paysage.



Maintenir une coupure entre l’église et le village

L’église de Frocourt, implantée un peu à l’écart du village, en situation de promontoire, constitue un élément identitaire majeur. La volonté affichée est de proscrire toute urbanisation entre le village et l’église afin de préserver cette singularité qui marque le paysage local.



III - Espaces bâtis

Adapter les règles du PLU en fonction des différentes ambiances urbaines ressenties

En matière d’ambiances urbaines, le diagnostic a souligné l’existence de secteurs anciens, de secteurs plus récents d’habitat individuel groupé, et d’extensions pavillonnaires. Ces différents secteurs ont chacun leurs propres caractéristiques en termes d’architecture, d’implantation, de densité, etc. Les élus souhaitent préserver cette variété d’ambiances, en mettant en place des règles adaptées aux tissus existants.



Encadrer les rénovations du bâti ancien pour préserver les caractéristiques de l’architecture locale

Le bâti ancien se distingue par les matériaux employés (brique, pierre, pans de bois, silex) et par la qualité de l’architecture et de certaines façades travaillées. Afin de préserver ces caractéristiques typiques de l’architecture traditionnelle, le règlement encadrera les rénovations.



IV – Développement économique, touristique et de loisirs



Permettre le maintien et le développement des activités agricoles

Le territoire communal compte quatre sièges d'exploitation agricole toujours actifs. Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant leur maintien et leur développement.

Permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec la vie du village

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du village, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.

Permettre le maintien et le développement des activités culturelles et sociales

Les dispositions du PLU devront permettre le maintien du Théâtre des Poissons et du foyer d'insertion, qui participent au dynamisme de la commune.

Permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière existante sur son périmètre actuel

Les dispositions du PLU ne devront pas remettre en cause l'activité d'extraction d'argile en cours, qui bénéficie déjà d'une autorisation préfectorale.

Ne pas s'opposer à une éventuelle extension du périmètre de la carrière, à condition que les nuisances soient très limitées pour le village

Si les besoins d'extraction s'intensifiaient, la commune ne s'oppose pas à une éventuelle extension du périmètre de la carrière, à condition que les nuisances soient très limitées pour le village. Dans ce cas une étude d'incidences environnementales devra être réalisée. Les résultats de cette étude pourront être intégrés ultérieurement au dossier de PLU (enjeux environnementaux, mesures d'évitement, de réduction et de compensation), le cas échéant par le biais d'une procédure de déclaration de projet ou de révision.

Améliorer les équipements publics de loisirs

La commune s'est engagée pour améliorer la qualité des équipements de loisirs mis à la disposition de la population (aménagement d'un city stade notamment).



Maintenir une grande part des espaces verts de loisirs qui participent au cadre de vie du village

Le diagnostic a mis en exergue la place importante qu’occupent les espaces verts au sein du village. Dans le contexte actuel où l’Etat encourage les communes à densifier les espaces libres, la commune de Frocourt entend mener une réflexion sur la possibilité d’accueillir des constructions sur ces espaces. Néanmoins, la volonté municipale est de maintenir une grande part des espaces verts qui participent au cadre de vie du village, et notamment ceux qui sont les plus aménagés.

Assurer une meilleure desserte en télécommunications numériques

Le PLU ne devra pas s’opposer à la politique de déploiement du réseau numérique mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique (SDTAN), afin d’améliorer la desserte du territoire en communications numériques.

Tenir compte de l’étendue et de la capacité des réseaux d’énergie

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité des réseaux d’énergie (réseau électrique et réseau de gaz).

V - Mobilités et déplacements**Maintenir, voire développer, le réseau de voies piétonnes**

De nombreuses voies douces facilitent les déplacements piétons au sein du village en générant des raccourcis. La commune entend préserver ces liaisons douces.

Veiller à maintenir la possibilité de créer d’une nouvelle liaison interquartier

Pour améliorer la desserte du village, et les circulations piétonnes, le PLU veillera à maintenir une nouvelle possibilité d’accès entre la rue de Beauvais et la rue du Château.

Œuvrer en faveur de l’amélioration de la RD93

La RD 93 qui longe le village est étroite et en mauvais état. La commune souhaiterait qu’elle soit rénovée car, en l’état actuel, elle peut représenter un risque pour les usagers.



VI - Planification urbaine

Favoriser le développement résidentiel au niveau du bourg principal

L'objectif communal est de privilégier le développement de l'habitat au niveau du bourg principal, qui regroupe tous les équipements communaux. Ainsi, les futurs habitants pourront se rendre plus facilement à l'école, à la mairie, au théâtre ou aux terrains de loisirs sans utiliser leur véhicule.

Limiter le développement de Vessencourt

Ce hameau est éloigné des principaux équipements communaux, par conséquent, la commune souhaite limiter son développement pour ne pas accroître la dépendance des habitants vis-à-vis de la voiture. Une densification du hameau à l'intérieur de ses limites actuelles sera néanmoins possible.

Ne permettre qu'une gestion raisonnée des écarts bâtis existants

Les fermes du Pont et du Metz constituent des écarts bâtis qui se trouvent par conséquent éloignés des principaux équipements. Afin d'éviter le mitage et la consommation d'espaces naturels, leur développement sera très limité (hormis dans le cadre de l'exploitation agricole). En revanche, la commune ne souhaite pas interdire le changement de destination de certains bâtiments existants.

Favoriser le comblement des dents creuses du village

En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de la trame bâtie. Le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation de ces espaces (sauf en cas de risques avérés).

Envisager l'accueil d'habitat sur certains espaces publics peu aménagés

Certains espaces verts situés au sein du village sont peu aménagés, et pourraient être reconvertis pour accueillir de l'habitat. La commune souhaite mener une réflexion sur ce potentiel, pour choisir les terrains les plus appropriés, tout en préservant une part importante d'espaces verts, garants du cadre de vie du village.

Permettre et encadrer la reconversion de la ferme du Montoile

La ferme du Montoile est toujours en exploitation, et l'exploitant actuel n'évoque aucun projet à venir. Par conséquent, elle ne constitue pas, à priori, un potentiel de renouvellement à court terme. Toutefois compte tenu de sa superficie et de son positionnement stratégique au cœur du village, le PLU entamera une réflexion sur son devenir, l'objectif étant de permettre et d'encadrer sa reconversion.

Permettre la mixité dans l'offre nouvelle en logements

Les élus souhaiteraient permettre une diversification de l'offre en logements sur la commune (logements de tailles diverses, locatifs,...).

Respecter les densités affichées par le SCOT

Le SCOT impose une densité d'au moins 10 logements par hectare. La commune veillera à respecter cette densité sur les secteurs d'extension.

Amorcer un développement futur sur l'îlot situé à l'arrière de la rue de Beauvais

Le secteur situé à l'Ouest de la rue de Beauvais s'insère bien dans la forme du village et présente l'avantage d'être bordé par deux voies communales. Les élus souhaitent développer le village sur ce secteur. Compte tenu de sa grande superficie, seule une partie du terrain sera pour le moment inscrite en tant que zone d'urbanisation future.

Envisager l'accueil d'une quarantaine de logements en 10 ans

La commune souhaite accueillir une quarantaine de logements en 10 ans, objectif qui tient compte du PLH du Beauvaisis, qui prévoit un objectif maximal de 5 logements par an.

Dans le cadre du développement résidentiel de Frocourt, ne pas consommer plus de 1,3 ha d'espaces agricoles ou naturels à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés

Dans le respect du SCOT, le PLU devra permettre de réaliser 2/3 de la production de ces logements en renouvellement et 1/3 en extension. Cet objectif correspond à la production de 13 logements en extension à raison de 10 logements à l'hectare, soit 1/3 de l'objectif total fixé à 40 logements.

VII - Sensibilités et contraintes**S'assurer de la bonne couverture en matière de défense incendie**

La commune devra s'assurer de la bonne couverture incendie sur toutes les entités agglomérées.

Prendre en compte le risque de remontées de nappes

Le phénomène de remontées de nappes est à prendre en compte au niveau de la vallée. Le PLU pourra imposer des mesures constructives particulières (interdiction des sous-sols,...).

Prendre en compte le risque d'inondation à proximité du Ru de Berneuil

Il arrive que le Ru de Berneuil déborde et occasionne des dégâts, le PLU s'assurera de ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs inondables.

Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles

Certaines constructions ont été dégradées par le phénomène de retrait et gonflement des argiles. Le PLU devra tenir compte de cette sensibilité.

Prendre en compte la présence de marnières

Le PLU devra tenir compte de la présence de cavités, notamment sur le coteau agricole.

Tenir compte des périmètres d'éloignement générés par les bâtiments d'élevage

Le PLU tiendra compte des distances d'éloignement que génèrent les activités d'élevage recensées sur le territoire.

Éviter le développement de l'habitat à proximité de la station d'épuration

Pour éviter les nuisances olfactives, le PLU veillera à éviter le développement de l'habitat à proximité de la station d'épuration.