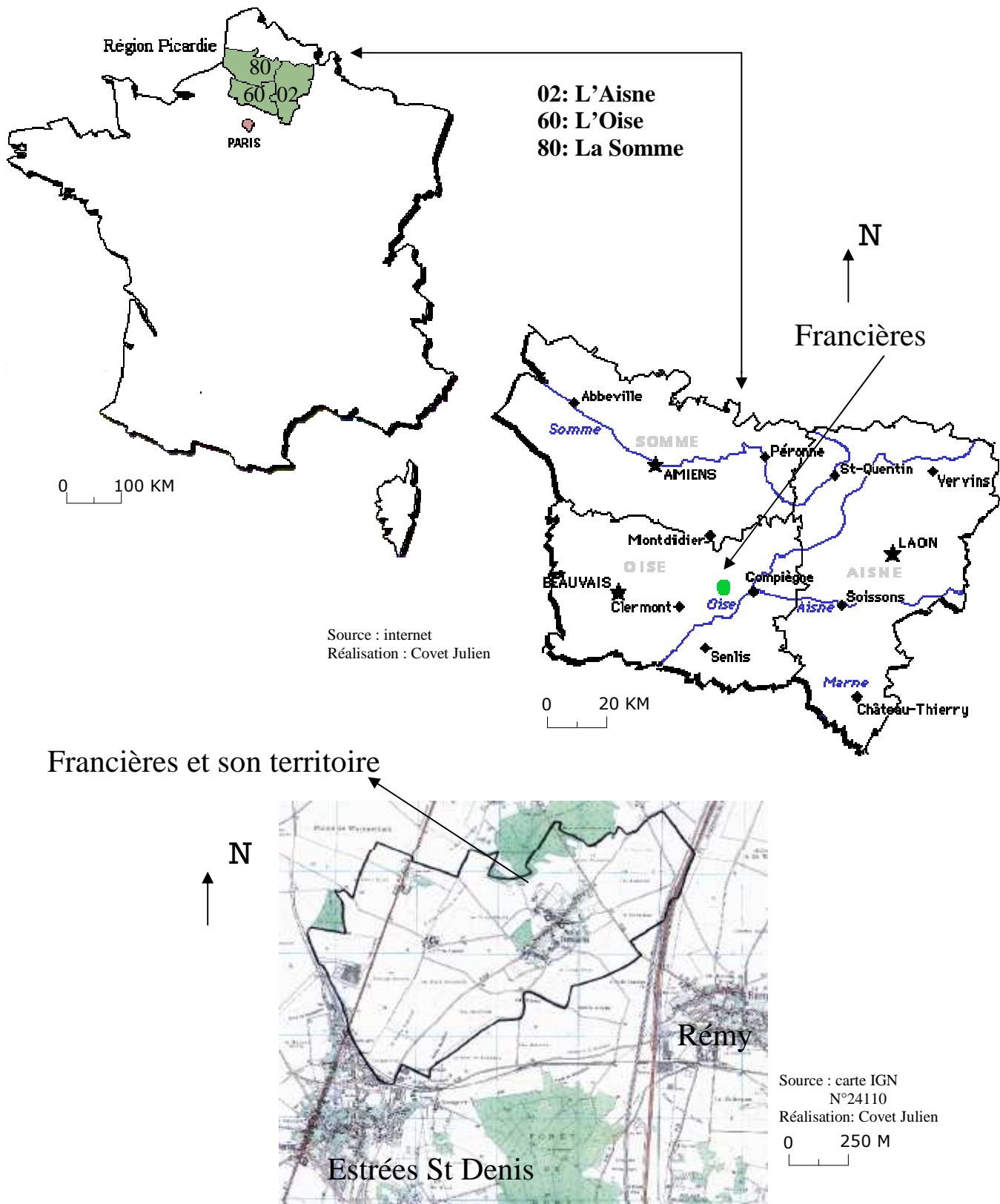


SOMMAIRE

Remerciements	3
Introduction	5
<u>PREMIERE PARTIE</u> : DESCRIPTION DE LA COMMUNE DE FRANCIERES.....	7
I) Francières : une commune rurale dans un espace en mutation.....	8
II) Caractérisée par de grands espaces ouverts.....	10
III) Avec une croissance régulière de la population depuis 30 ans.....	15
IV) Mais une dépendance certaine vis-à-vis des communes voisines.....	21
V) Un bâti relativement bien intégré dans son paysage.....	24
<u>DEUXIEME PARTIE</u> : ENJEUX MIS EN EVIDENCE PAR LE DIAGNOSTIC.....	28
I) Une démarche s'inscrivant dans une volonté communale.....	29
II) Un parc de logements à renouveler.....	30
III) Analyse du tissu urbain du village.....	36
IV) Exemples : bâti venant en rupture avec l'existant et bâtis intégrés.....	40
<u>TROISIEME PARTIE</u> : PROPOSITION D'UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT.....	43
I) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une densification du tissu urbain.....	44
II) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une extension du bâti sur des parcelles plus vastes mais toujours intégrées au village.....	53
III) Planification et financement global du projet.....	68
IV) Autre aménagement à envisager.....	72
Conclusion.....	73
Bibliographie.....	74
Table des illustrations.....	75
Table des cartes.....	76
Table des matières.....	77
Annexes.....	80

PREMIERE PARTIE : DESCRIPTION DE LA COMMUNE DE FRANCIERES

CARTE N°1 : SITUATION GEOGRAPHIQUE DE FRANCIERES



I) Francières : une commune rurale dans un espace en mutation

A) Une commune au cœur d'un département en forte croissance démographique

1. Situation géographique

La commune de Francières, village rural de 505 habitants¹, est située au cœur du département de l'Oise dans la région naturelle sud-est du plateau Picard (secteur du Pays de Chaussée²). Avec une superficie communale de 823 ha, elle se retrouve dans la moyenne départementale qui est de 846 ha. Cependant, il s'agit de l'une des communes les moins peuplées par rapport à sa superficie³, ce qui nous montre à quel point l'agriculture est présente sur son territoire.

Cette présence encore assez forte de l'agriculture est le reflet du département. En effet, l'Oise est un des terroirs agricoles les plus riches de France en ce qui concerne les céréales (blé...), et les cultures industrielles (betteraves...) qui recouvrent l'ensemble du plateau. Il convient également de rajouter qu'il s'agit de l'une des communes les moins peuplées par rapport à sa superficie.

L'industrie, localisée dans la Vallée de l'Oise et du Thérain (Compiègne, Creil - Montataire) est principalement tournée vers la métallurgie, la chimie et la verrerie. Son développement est à l'origine de la forte poussée démographique du département. Cependant, si la Vallée de l'Oise a construit son développement sur l'industrie, depuis une vingtaine d'années le secteur a perdu beaucoup d'emplois (part des actifs dans le bassin Compiègnais : 24.9%). C'est désormais le tertiaire qui domine (part des actifs dans le bassin Compiègnais : 58%, source INSEE 1999).

Cette croissance est également due à sa situation géographique. En effet, le département est le plus limitrophe avec l'aire urbaine parisienne, ce qui lui permet de bénéficier du desserrement de Paris.

La commune de Francières se situe à 55 km à l'Est de Beauvais, (préfecture de l'Oise) et à 16km à l'Ouest de Compiègne (sous préfecture). Le territoire est bordé par les communes d'Hémévillers au nord, Montmartin au nord-est, Rémy à l'est, et au sud par Estrées St Denis (à 2.8 km) qui est le chef lieu de canton.

Non loin de l'agglomération Compiègnoise, cette dernière constitue un pôle économique fort à l'échelle régionale, avec un accroissement de population au dernier recensement de 2.7% qui la place parmi les villes de provinces les plus dynamiques.

2. Situation administrative

Administrativement, la commune appartient à l'arrondissement de Compiègne qui comptabilise 173 943 habitants.

Le territoire communal adhère à la communauté de communes de la plaine d'Estrées St Denis (CCPE) créée le 9 juin 1997. Elle regroupe 19 communes pour une population de 15 843 habitants.

¹ Recensement de 2004.

² Le département de l'Oise a été formé en 1790 avec des territoires appartenant aux deux anciennes provinces d'Ile-de-France et de Picardie. Il recouvre, en tout ou en partie, plusieurs petits pays de l'ancienne France : Valois, Vexin français, pays de Thelle, pays de Bray, Beauvaisis, comté de Clermont, **pays de Chaussée**, Santerre et Amiénois.

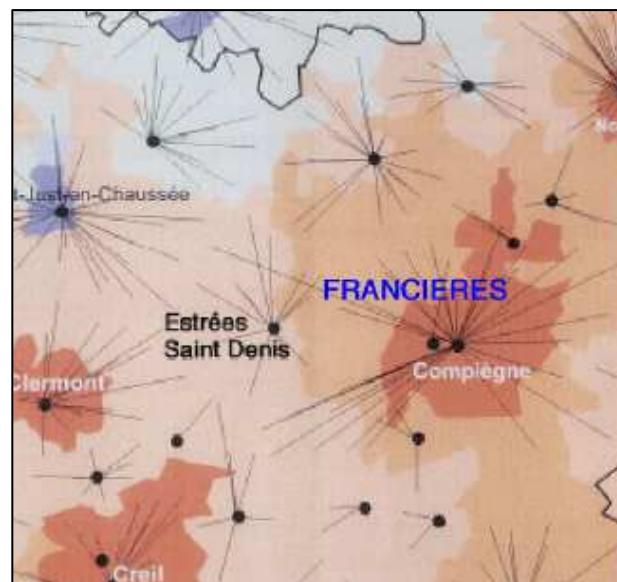
³ 58 habitants par km².

La communauté de communes s'est constituée afin de créer une solidarité financière entre les communes adhérentes, mais aussi afin de contribuer au développement économique de chacune d'entre-elles, de renforcer les services à la population et de mettre en œuvre un projet de territoire.

B) Un territoire sous l'influence de Compiègne

Comme nous venons de l'évoquer plus haut, la commune appartient à l'arrondissement de Compiègne. De part sa proximité immédiate de l'agglomération et d'une relation rapide par l'A1 à l'Ile de France, le territoire subit des influences assez fortes qui conditionnent son évolution : l'importance des croissances démographiques et urbaines modifient peu à peu les structures locales (structures socio-économique, urbaine, paysagères....).

Francières se situe dans un espace du département où le mode de fonctionnement rural des villages subit des modifications récentes résultant d'un apport migratoire important de ménages en provenance de milieu urbain ou périurbain.



Selon la nomenclature INSEE (1999) Francières est considérée comme une commune périurbaine, c'est-à-dire une commune où l'on vient s'installer pour bénéficier de son cadre de vie rural et de sa proximité sous l'influence d'un pôle principal offrant un accès à l'emploi et aux services. Elle appartient ainsi à la couronne périurbaine de Compiègne en constituant sa frange ouest.

Carte n°2 : Extrait de la carte des territoires vécus en Picardie (inventaire) communal 1998- recensement général 1999.

Organisation territoriale de l'emploi

AIRE D'EMPLOI DE L'ESPACE RURAL

Pôles urbains : unités urbaines (agglomérations) comptant 5000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines : communes dont 40% ou + des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées : Commune dont 40% ou + des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elle.

Organisation territoriale des services

Communes disposant d'un nombre étoffé de services.

Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services est reliée par un trait au pôle de services fréquenté habituellement.

ESPACE A DOMINANTE RURALE

Pôle d'emploi de l'espace rural : Commune n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1500 à 5000 emplois.

Source INSEE- Scees-IGN 2000

Cette appartenance à l'espace à dominante urbaine est une nouvelle donnée pour Francières par rapport au recensement de 1990 où la frange nord du département était plus clairement à dominante rurale. La commune se trouve donc dans un contexte géographique en mutation.

II) Caractérisée par de grands espaces ouverts

A) Un paysage agricole dominant

1. Un territoire à vocation agricole

Le territoire communal s'étire principalement d'Est en Ouest comme la plupart des territoires communaux situés entre la vallée de l'Aronde au Nord et la vallée de l'Oise au Sud.

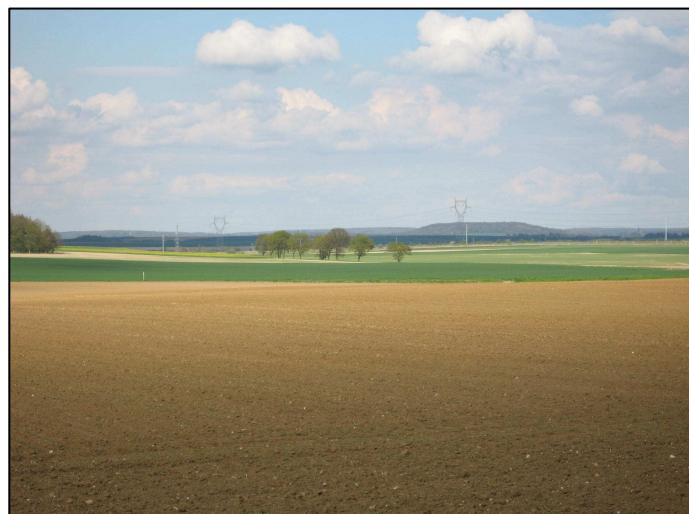
Ce territoire de 823ha, est essentiellement tourné vers l'activité agricole avec 80% environ de son territoire consacré aux terres de cultures de blé, betteraves, lin oléagineux colza, pommes de terre, etc. L'élevage (de mouton) ne tient qu'une faible place (environ 6%). Ses terres sont exploitées par des agriculteurs, implantés généralement sur la commune.

Il compte plusieurs constructions isolées : la ferme de Fresnel et l'ancienne sucrerie au nord-ouest. En ce qui concerne cette sucrerie, elle a été créé en 1829, période riche en mutations. Période où les briques et tuiles commencent à remplacer torchis et chaume. Celles où les prairies artificielles détrônent définitivement les prairies naturelles et les pâts⁴.

Celle où le paysage se transforme, la sucrerie n'y étant pas étrangère : Vigne et élevages vont reculer pour un jour disparaître, la zone forestière entre le village et le hameau va laisser place à la culture de betteraves.

Dans un niveau plus large, le territoire de la plaine d'Estrées St Denis reste largement à vocation agricole même si les formes de développement récent montrent une tendance à une rurbanisation.

Francières, village d'un canton essentiellement rural, est donc caractérisé par de grands espaces largement ouverts occupés par des champs de grandes cultures, typique du rebord oriental du plateau picard. Il est donc important de mettre en œuvre des dispositions pour préserver l'environnement des exploitations agricoles.



1 : Paysage de champs ouverts dans la partie Nord-Est du territoire communal.

⁴ Landes ou friches où l'on fait paître le bétail.

2. Entraînant une présence limité de la forêt

La forêt a presque disparue, sur les 823ha du territoire, seuls subsistent 24ha en espace boisé, soit 3% du territoire.

La présence de boisement est cependant assez importante comparée aux parties plus centrale et septentrionales du plateau picard.

Le bois de Montmartin constitue un massif intéressant car il crée un vaste « point vert » dans l'espace centrale entre les trois villages de Francières, Hémévillers et Montmartin.

En arrivant de Rémy, le village est ainsi calé par ce boisement apparaissant à l'arrière plan. Vers l'Ouest, l'espace est plus ouvert. Le bois de Fresnel est le seul boisement situé dans un périmètre d'une trentaine de km² entre Francières et Cressonsacq.

Le village de Francières intégré dans la trame boisée



2 : Vue sur Francières avec le bois de Montmartin depuis la RD 26 en provenance de Rémy.

Les champs occupent la quasi-totalité de l'espace non aggloméré. Le couvert végétal de la commune est peu important, quelques bois épars sur le domaine agricole, des coeurs d'îlots en jardin dans le village et une partie du bois de Montmartin en limite nord du territoire.

Les bois épars sont les seuls témoins d'un défrichage ancien du domaine agricole actuel. Il faut noter d'ailleurs que les bois qui contribuent à la diversité du paysage du territoire communal et les zones agricoles font l'objet d'une protection dans le PLU.

B) Avec un relief faible mais une perceptible dominance sur ses communes voisines

Sur la commune de Francières le relief est très peu marqué, il oscille entre 66 mètres d'altitude en limite sud-est du territoire communal et 90 mètres au lieu-dit « la Genétrière ». Une légère inclinaison est perceptible allant du sud-est au nord-ouest du territoire communale. Ce dénivelé de quelques mètres indique que Francières domine légèrement la commune voisine Estrées St Denis qui se situe dans une petite cuvette. La partie urbanisée est située dans la partie haute du territoire, à une altitude comprise entre 80 et 90 mètres. Le village occupe finalement un point haut par rapport aux communes voisines, et apparaît comme situé sur une petite butte dominant l'espace agricole. Partant de ce principe, tout étalement urbain serait néfaste pour l'identité de la commune.



3 : Vue depuis Francières sur Estrées Saint Denis.

C) une nature de sol non propice à l'hydrographie

Le réseau hydrographique est quasi inexistant, à l'exception d'un petit étang à l'entrée ouest du village. Cet absence du réseau hydrographique de surface s'explique par la nature du sol : la commune est située sur le Plateau Picard caractérisé par un sol crayeux (calcaire d'origine marine, période du mézoïque), c'est-à-dire de craie qui est une roche perméable et friable. Recouvert de limons (roches sédimentaires détritiques⁵) et de loës (limons d'origine éolienne), le plateau est donc constitué d'un sol fertile, favorable à la culture intensive. En revanche, le territoire communal est exposé à de nombreuses eaux de ruissellement qui arrivent du plateau agricole et forment une succession de petits talwegs orientés nord/sud.

Il est cependant rapporté que dans l'histoire, jaillissaient de permanentes et nombreuses sources supplémentaires à l'absence de cours d'eau. Le comblement des mares, le tout-à-l'égout, le drainage des champs, les ont fait presque toutes disparaître, seul rescapé le petit étang de la rue des Saules qui est alimenté par une de ces sources. Il y a encore quelques décennies, cette eau à « un fer de bêche » visible presque partout surtout en hiver était un problème permanent. Cela a donc pour conséquence que sur la majeure partie du territoire les caves sont rares et d'ailleurs interdites dans le village.

D) Favorisé par la traversée de grandes infrastructures mais sans corrompre l'identité du village

1. Une desserte médiocre ne datant pas d'aujourd'hui

Perché sur sa hauteur, environné de chemins, le contournant sans le traverser sauf un : la liaison Estrées-Montmartin, Francières a cultivé durant des siècles une sorte de splendide isolement, même les routes de construction plus récente à leur tour évitèrent le village.

La part du budget consacrée à la voirie a toujours pesé très lourdement sur les finances locales, en constituant l'élément principal.

Par contre, cette situation en dehors des grands axes a permis, jusqu'à une époque récente, de conserver au village une grande partie de son charme et de son caractère.

2. Un réseau actuel développé mais sans dessertes directes

Le village est situé dans un espace résiduel de 3.5 km entre la RN17 (ancienne route des Flandres) et l'A1 (autoroute du nord). Autoroute la plus fréquentée d'Europe avec un trafic journalier de 54 745 véhicules à la hauteur de la commune en 2003.

► Réseau d'intérêt supranational

La structure géographique plutôt plane de la région a été favorable au passage de grandes infrastructures d'intérêt supranational (Autoroute du Nord, TGV Nord de l'Europe) au débouché de la vallée de l'Oise. Si ces deux grandes infrastructures situées à l'est de la commune de Francières s'avèrent intéressantes d'un point de vue économique, elles n'ont pas encore engendré de véritables retombées pour Francières.

Elles se révèlent être de véritables coupures paysagères et écologiques entre une partie du plateau et la vallée.

⁵ Formation sédimentaire résultant de la désagrégation mécanique de roches préexistantes.

Cependant, à l'échelle de Francières, ces deux infrastructures traversent le territoire communal en limite de sa frange Est n'engendrent pas de nuisance trop importantes. En effet, ces axes se trouvent à près de 1 km des premières habitations et le fait que les tissus urbains soient implantés à l'ouest atténuent les nuisances acoustiques qui pourraient être transportées par les vents dominants d'ouest. En outre, ces axes sont franchissables par la D26 qui est la voie principale d'accès à la commune.

De plus ces deux infrastructures se situent dans un espace très largement ouvert et sont encaissées, ce qui limite leur impact dans la lecture du paysage.

Mais, il convient de remarquer que la commune n'est pas directement desservie par ces infrastructures, si ce n'est l'échangeur de l'Autoroute A1 se trouvant plus au sud sur la commune d'Arsy situé à environs 6 km par la D26. En ce qui concerne la voie ferroviaire à grande vitesse, la gare la plus proche se situe à environ 70 km au nord de la région dans le département de la Somme (Gare TGV Haute Picardie).

► Réseau d'intérêt national-régional

Au niveau des axes routiers d'intérêt régional ou national, le territoire de Francières, est traversé par la RN17 qui voit son trafic se stabiliser autour de 5 300 véhicules/jour (point de comptage permanent) depuis 1996 dont 13% de poids lourds (chiffres stables). En 2003, le trafic a même baissé puisqu'il est estimé à 4 938 véhicules/jour.

La commune se situe également non loin de la RN31 (axe d'intérêt national entre les régions Est de France et les ports maritimes de Rouen et du Havre).

Il convient de remarquer que dans la limite sud du territoire communal, se trouve une autre voie ferroviaire d'intérêt régional (Amiens-Compiègne) dont la gare se situe dans le chef lieu de canton Estrées St Denis. Cette voie ferroviaire est une alternative avantageuse pour les habitants de Francières souhaitant se déplacer autrement qu'en voiture.

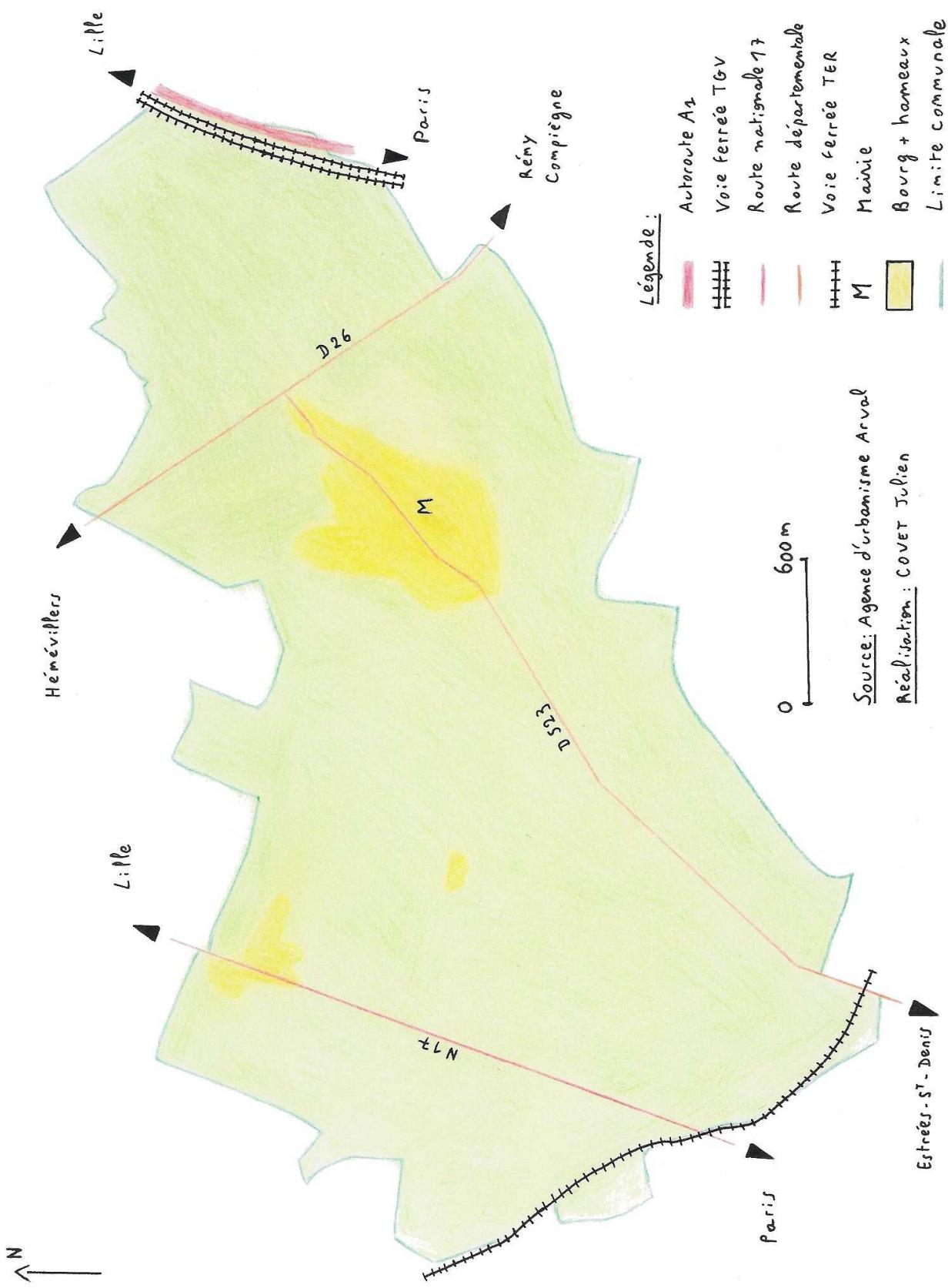
De plus, ce réseau ferroviaire a été remis en état de fonctionnement normal il y 5 ans. En effet avant ne circulaient que quelques trains et pour la majeure partie de médiocre qualité. Aujourd'hui, les Trains Express Régionaux desservent bien la commune d'Estrées Saint Denis puisque l'on note environ 12 arrêts quotidiens. Du fait de la proximité de la gare les habitants de Francières peuvent se rejoindre Amiens en 1 heure et Compiègne en un quart d'heure (même durée qu'en voiture).

► Réseau d'intérêt départemental

La commune est directement desservie par la D26 qui relie la vallée de l'Oise au plateau Picard. Elle permet également de regagner la D36 vers Compiègne à la hauteur de Rémy. L'agglomération compiègne et ses principaux pôles attractifs (centres commerciaux, sites d'activités situés au nord-ouest) est à une douzaine de kilomètres de Francières. Cette voie passe à l'écart des secteurs habités avec deux points d'entrées au village (au sud par la rue des Saules et plus au nord par la rue de la Maladrerie D523).

Le trafic était de 976 véhicules/jour à la sortie d'Hémévillers vers Moyenneville en 1998, dont 3% de poids lourds. Au sud de Rémy, le trafic sur cet axe était de 1 349 véhicules/jour en 1996.

Carte n° 3 : Réseau routier principal sur le territoire



III) Avec une croissance régulière de la population depuis 30 ans

A) Une commune attractive à l'échelle départementale

1. traduit par son fort dynamisme démographique

► Petit retour sur l'histoire

Au cours du XIXème siècle et jusqu'au début du XXème siècle, Francières a su maintenir son nombre d'habitants, voir même l'augmenter progressivement et cela grâce notamment à la sucrerie. Cette sucrerie, aujourd'hui appelée dans son ensemble hameau de la sucrerie se situe à 3 km du centre du village, isolée le long de la RN 17. Créée en 1829, elle a permis d'accroître la population, passant ainsi de 385 habitants en 1822 à 560 habitants en 1929 entraînant ainsi de nombreux problèmes notamment sur le plan scolaire.

Mais 1969 pour cause de concurrence économique, et une absence de modernisation technique, la sucrerie et distillerie de Francières fermèrent définitivement leurs portes après 140 ans d'existence, entraînant une chute de la population accentuée également par la déprise agricole. Le territoire en 1975 ne comptait plus que 307 habitants.

Cependant de 1975 à 2005, Francières gagne continuellement en nombre d'habitants avec une augmentation de 170 personnes installées sur le territoire (hausse de 55%).

4 : Tableau d'analyse démographique par période intercensitaire

	1968	Evolution annuelle moyenne 1968/1975	1975	Evolution annuelle moyenne 1975/1982	1982	Evolution annuelle moyenne 1982/1990	1990	Evolution annuelle moyenne 1990/1999	1999	Evolution annuelle moyenne 1999/2004	2004
Francières	431	- 4.74%	307	2.42%	363	2.43%	440	0.88%	476	1.19%	505
Canton d'Estrées	9289	2.01%	10677	2.21%	12443	1.53%	14055	0.66%	14908		
Oise	539996	1.66%	605812	1.28%	662057	1.15%	725690	0.61%	766613		

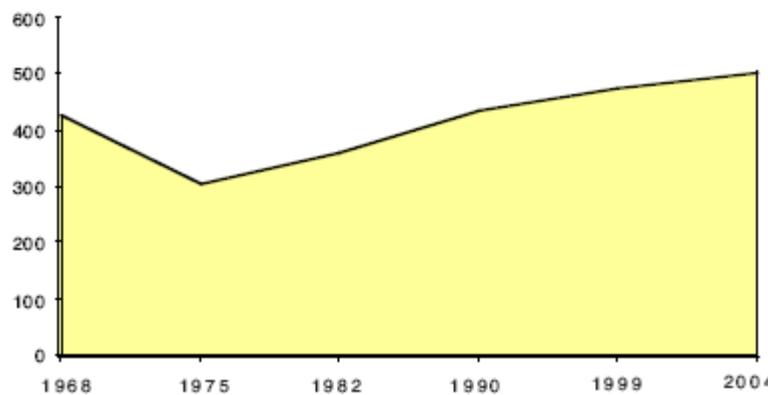
► Une évolution en trois phases

La croissance est assez régulière entre chaque période intercensitaire. Trois périodes peuvent être observées :

- La première : entre 1968 et 1975, on s'aperçoit d'une forte chute de la population. Ce phénomène s'explique tout simplement par la fermeture de l'usine (la sucrerie) de Francières pour les raisons citées précédemment accompagné d'une déprise agricole, ce qui entraîna un abandon massif des maisons de l'époque et donc par conséquent le délabrement de ces dernières, mais qui depuis ont été correctement réhabilitées (voir chapitre II).

- La seconde entre 1975 et 1990 voit une croissance particulièrement forte de la population, avec un taux de variation annuel moyen de 2,40%, soit nettement plus que le taux du département et celui du canton. Les villages du canton d'Estrées St Denis, et particulièrement ceux bien reliés à Compiègne ou Paris connaissent une croissance rapide.
- La troisième de 1990 à 2004 se traduit par une croissance moins soutenue, avec un taux de variation annuel proche de 1%. Ce taux reste supérieur au taux du canton et à celui du département, indiquant que Francières demeure une commune attractive à l'échelle départementale. La reprise de la croissance récente confirme cette tendance.

5 : Evolution de la population de la commune



Il faut noter que sur l'ensemble des périodes intercensitaires, le canton d'Estrées Saint Denis a une croissance plus rapide que celle de l'ensemble du département. La commune et son canton se situent donc dans la partie de l'Oise sous influence périurbaine, marquée par une bonne dynamique démographique.

L'observation du rythme d'évolution moyen sur une longue période (1968 - 2004) montre que la population de Francières croît à un rythme moins rapide que celui du département ou celui du canton, en raison de la forte baisse observée entre 1968 et 1975.

En revanche sur les 30 dernières années, la commune se distingue du département et du canton par son fort dynamisme démographique.

2. Mais une volonté communale non assouvie

L'objectif du POS approuvé en 1994 visait à atteindre 550 habitants en 2000, soit un taux moyen de 2,26% par an sur la période 1990 - 1999, traduisant la volonté de maintenir le rythme d'évolution de la commune par rapport à la période précédente (taux de 2,40%). Toutefois, cet objectif de population n'a pas été atteint. Il s'est produit un phénomène d'essoufflement de la croissance également observé à l'échelle départementale. Sur la commune, il peut s'expliquer par la non réalisation des opérations d'urbanisation projetées et par une forte hausse des prix fonciers et immobiliers limitant le nombre d'acquéreurs potentiels.

3. une croissance permise par l'attractivité résidentielle de la commune

L'observation du mouvement naturel (naissances-décès) et du solde migratoire (personnes s'installant sur la commune - personnes quittant la commune) apporte des explications sur l'évolution de la population.

Entre 1975 et 1990, le solde migratoire (entre 1,5% et 2,5%) est particulièrement élevé. Le mouvement naturel, après avoir été négatif entre 1975 et 1982, est plus élevé que les taux constatés sur l'ensemble du département ou le canton.

Les ménages arrivés entre 1975 et 1982 ont eu des enfants qui ont permis d'augmenter le mouvement naturel dans les périodes suivantes. Les nouvelles constructions se sont principalement faites par remplissage des "dents creuses" le long des voies desservies par les réseaux. La transformation de résidences secondaires en principales, et la réoccupation des logements vacants ont aussi largement contribué à l'installation de nouveaux ménages.

6 : Les facteurs d'évolution de la population

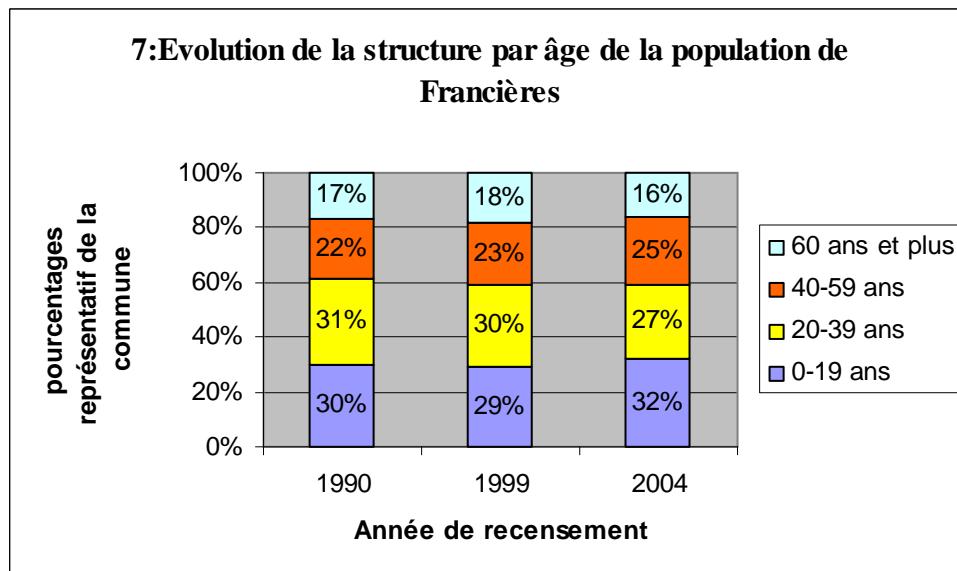
Commune de Francières	Evolution 1975/1982 en nombre d'hab.	Taux de variation annuel	Evolution 1982/1990	Taux de variation annuel	Evolution 1990/1999	Taux de variation annuel
Mouvement naturel		-0.15%		1.06%		0.73%
Solde migratoire		2.57%		1.37%		0.15%
Evolution de la population	56	2.42%	77	2.43%	36	0.88%

De 1982 à 1999, il se produit un net renversement de tendance concernant le solde migratoire. Il baisse sensiblement pour être proche de 0, c'est-à-dire qu'il y a autant de personnes qui quittent la commune que de personnes qui viennent s'y installer. Francières suit l'évolution du taux observé sur le canton concernant le mouvement migratoire (fort ralentissement).

En même temps, le mouvement naturel s'est ralenti. En 1999, il est proche de la moyenne départementale ou cantonale. Sur la période récente (1999 - 2004), la reprise du solde migratoire semble expliquer l'accélération du taux de variation annuel moyen.

Ainsi, la progression de la population constatée depuis 1975 est due uniquement à l'attractivité résidentielle de la commune, ce qui se traduit par un solde migratoire positif.

B) La structure par âge de la population



De ce graphique, nous tirons plusieurs enseignements:

- La progression la plus forte depuis 1990 est à mettre à l'actif des 40-59 ans (+3pts), elle résulte d'un apport migratoire de ces 10 dernières années. La progression de cette tranche d'âge représente un risque : celui du vieillissement accéléré de la population communale. Cependant on constate également une progression mais plus faible touchant les jeunes de moins de 20 ans (+2pts) avec une reprise par rapport à 1999 où la tendance était à la baisse. Ceci correspond à l'installation sur la commune de ménages en seconde acquisition immobilière entrant dans la tranche d'âge 40-59 ans avec leurs enfants. Mais la venue sur la commune de jeunes de moins de 20 ans ne peut être considérée comme un frein au risque de vieillissement de la population. En effet, une fois l'âge adulte atteint, la plupart partent, dans l'objectif de poursuivre leurs études, accéder à un premier emploi et par la suite à un premier logement.
- A l'inverse, les 20-39 ans, sont entrés dans une phase de régression assez forte (-4pts) faute d'une offre adaptée aux besoins des jeunes adultes. En effet, les jeunes à la recherche d'un premier logement ont une demande plus orientée vers des logements collectifs et la commune ne compte que 4 logements collectifs.
- La part des plus de 60 ans est assez stable voir même en diminution depuis 1999 (-2pts), mais toujours situé dans la moyenne du canton (16%).

C) Population active et emploi

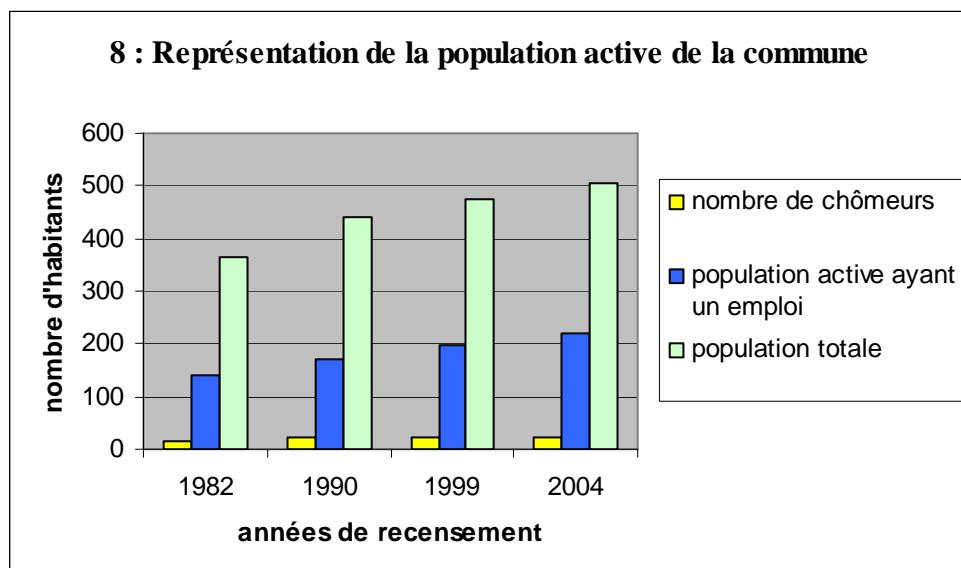
1. Les principales caractéristiques de la population active

En 2004, 245 actifs sont comptabilisés sur la commune, soit un taux d'activité globale de 48 %, légèrement supérieur à la moyenne départementale (47%) ce qui traduit une situation locale pour l'emploi satisfaisante.

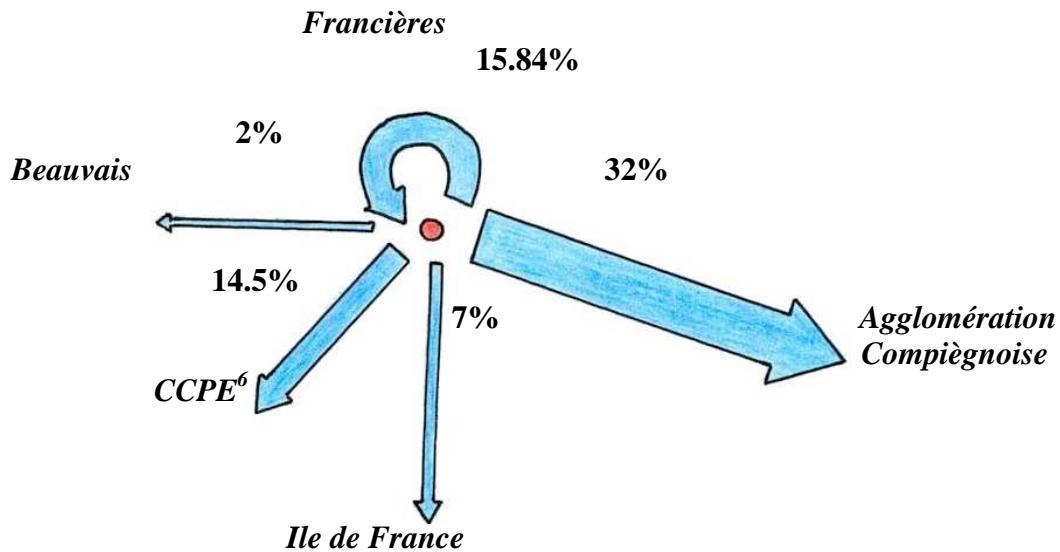
En 1999, le taux d'activité 20-59 ans (84.9%) est de 2 points supérieur à la moyenne départementale, écart constant depuis 1982. Sur la commune, ce taux d'activité est en hausse (+4.6 points par rapport à 1982).

L'apport de population observé principalement entre 1982 et 1990 correspond principalement à des personnes en âge de travailler (20-59 ans), indiquant le passage d'une population agricole à une population périurbaine caractérisée par la double activité des couples.

Le taux de chômage (au sens recensement de l'INSEE) est là encore assez stable de 1982 à 2004, autour de 10.7% avec une tendance à une légère baisse continue depuis 1990 (de 11.79% en 1990 à 9.4% en 2004), pourcentage cependant légèrement supérieure à la moyenne départementale (9.1%) ainsi qu'à la moyenne de l'arrondissement de Compiègne (9.3%). La situation pour l'emploi s'est donc améliorée sur les deux dernières périodes intercensitaires: la commune appartient au bassin d'emplois du Compiègne profitant actuellement d'une bonne dynamique.



2. Lieux d'emplois des actifs et déplacements induits



9 : Répartition des sorties des actifs en 1999.

Source : INSEE 1999

Réalisation : Covet Julien

La situation quant à la mobilité des actifs tend à se dégrader puisque, en 1982, la part des actifs du village travaillant sur place représentait 26.4% de la part totale, ils étaient 22.1% dans ce cas en 1990 et seulement 17.8% en 1999. Le taux de sorties des actifs pour accéder à l'emploi est donc plus important.

Toutefois, les déplacements pour l'emploi sont en majorité assez localisés, mais cette situation montre donc que Francières est une commune de plus en plus à vocation résidentielle.

En effet, le principal lieu d'emploi est l'agglomération compiègneoise qui attire un peu plus de 1 actif sur 3 habitant Francières.

Les communes de la Communauté de Communes constituent également un pôle assez important, en offrant un emploi à 16,2% des actifs. En ajoutant les actifs habitant et travaillant à Francières, la CCPE (Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées) est un lieu d'emplois aussi important que l'agglomération compiègneoise pour les habitants de Francières. En ce qui concerne ces communes, Estrées-Saint-Denis et Rémy sont celles qui offrent le plus d'emplois aux habitants du village à l'échelle de la CCPE.

L'Ile-de-France n'attire que 8% des actifs (moins de 1 actif sur 10) en 1999. Cette situation a peut-être évoluée dans la période plus récente, notamment suivant l'origine des nouveaux ménages installés sur le village.

Les emplois offerts sur la commune (base de 298 emplois avec le site Ford) sont en grande partie liés au secteur du commerce (52%), puis de l'industrie (30%). 57% des emplois offerts sont rattachés à la catégorie "ouvriers" et 19% rattachés à la catégorie "Professions Intermédiaires - Techniciens - Contremaîtres". Les emplois offerts sur le site Ford (commercialisation et production) expliquent cette répartition.

⁶ Communauté de Communes de la plaine d'Estrées

IV) Mais une dépendance certaine vis-à-vis des communes voisines

A) Equipements, services

La commune est fortement dépendante de son chef-lieu de canton voisin, Estrées-Saint-Denis, pour l'accès aux équipements, aux services et aux commerces. Les commerçants et artisans, autrefois nombreux ont été remplacés pour les besoins essentiels par des marchands ambulants (boulanger, charcutier, poissonnier). Les équipements publics sont regroupés autour de la mairie à l'angle de la rue Notre Dame, et de la rue du Bout du Monde, qui constitue une première polarité. Il n'existe pas de véritable centre du village, ni même de place en mesure d'accueillir une manifestation importante. La logique linéaire de développement du village explique cette situation, en plus de l'éloignement (400 mètres environ) entre l'ensemble mairie/école et l'église.

Le village compte une école fonctionnant en RPI (Regroupement pédagogique Intercommunale) avec Hémévillers et Montmartin. Soucieuse de préserver cet environnement, la municipalité qui se veut dynamique, modernise progressivement les équipements collectifs. Ainsi, une cantine et un accueil périscolaire viennent d'être aménagés dans la salle polyvalente de Francières, depuis le 1er janvier 2005 ainsi qu'une aire de jeux installée derrière la mairie.

B) Les activités économiques

Les activités commerciales et artisanales sont concentrées le long de la rue du Bout du Monde et près de l'église qui constitue une seconde polarité.

En 1999, on compte 83 emplois offerts sur la commune⁷ occupés à 42% par des actifs habitant Francières soit 35 emplois sur les 197 actifs occupés. Il s'agit principalement d'emplois ouvriers, d'emplois agricoles et d'employés de la fonction publique.

► Activité agricole :

Assurément liées à l'identité de la commune, l'exploitation des terres est fortement présente sur le territoire de Francières puisque comme nous l'avons vu dans la partie (II)-a, elle recouvre plus de 80% du territoire. Cependant elle ne représente pas l'activité principale des actifs. En effet l'activité agricole ne représente que 7% de la totalité des actifs.

Au sein du village on compte 3 sièges d'exploitations :

- La ferme Bourgy : vraisemblablement la plus ancienne (ayant été la ferme seigneuriale) ; remarquable avec ses bâtiments en carré entourant une vaste cour, avec au centre un pigeonnier du XVI^e siècle récemment restauré. Elle dispose d'une superficie d'exploitation de 110 ha regroupée sur la commune et une bergerie.

- La ferme du bout du monde dont on ignore la date de sa création, a une superficie d'exploitation de 420 ha sur le territoire.

⁷ Base de 83 emplois qui exclu les emplois comptabilisés par Ford. L'INSEE ne prend pas en compte les emplois de Ford car l'entreprise est bien située sur le territoire de Francières, mais son siège social a son adresse sur Estrées. Nous prenons donc dans la carte des flux une base de 83 emplois.

- La ferme Vecten, la plus récente des quatre grandes fermes que compte Francières (mais encore une fois non datée) dispose d'une surface de 210 ha d'exploitation sur la commune. Elle permet la création de 2 emplois permanent et 2 autres temporaires l'été. De plus, elle n'hésite pas à se diversifier en travaillant sur les biocarburants.

Elle pratique également l'élevage de mouton avec 250 têtes à son actif mais cette activité n'est pas la plus rentable. Cependant, il conviendra quand même de favoriser l'élevage en préservant des espaces verts. La quatrième grande exploitation agricole se situe au hameau de Fresnel.



10 : Elevage de moutons.

Toutes ces exploitations familiales sont assez dynamiques pour le moment⁸ car elles ont su se développer en investissant notamment dans des équipements (bâtiments de stockages spécifiques) ou en se diversifiant dans les cultures, vente de sapins par exemple pour la ferme Vecten ou culture de légumes pour la ferme du bout du monde.

Sur le territoire de Francières, la culture dominante en superficie est le blé (environ 30%) mais la plus rentable est celle de la betterave et des légumes (source: enquête).

► Activité industrielle :

Francières possède une zone industrielle en commun avec le chef lieu de canton situé à l'entrée d'Estrées sur la D523 donc isolée du village. Plusieurs industries s'y trouvent mais une seule entreprise est sur le territoire de Francières: media6 dont la fonction est la réalisation de présentoirs pour la vente. Installée en 1990, elle reprend les locaux d'Alstom qui s'était installé en 1978 sur le territoire. Sur cette zone se trouve un espace de 24 ha ouvert aux entreprises.

Toujours en limite d'Estrées, se trouve sur le territoire de Francières un centre de stockage Ford, installée en 1973, qui s'occupe de la fourniture en pièces détachées pour l'automobile. Ces deux entreprises assurent une grande partie des revenus de la commune.



11 : Site de l'entreprise Ford au sud du territoire.

⁸ Avec la nouvelle réforme de 2006, dû à l'élargissement de l'Union Européenne, l'aide européenne accordée à la France pourrait se voir diminuer pour une meilleure homogénéité avec les nouveaux pays, entraînant alors une conjoncture incertaine.

Bien que le constat des activités industrielles existantes soit flatteur, il faut remarquer que les emplois procurés le sont surtout pour des actifs ne résidant pas sur la commune. En effet, ces deux usines n'emploient qu'une dizaine de personnes originaire de Francières. Ce phénomène s'explique par le fait que les métiers de proximités proposés ne correspondent pas au domaine de formation des Francisiens.

► Activité artisanale :

Aucune activité artisanale n'est recensée sur la commune, Francières se trouve donc totalement dépendante vis-à-vis de ces communes voisines en ce qui concerne les activités artisanales, ce qui oblige à prendre régulièrement sa voiture.

► Activité commerciale :

Concernant les commerces de proximité, la commune est également dépendante de son chef-lieu de canton voisin Estrées-Saint-Denis depuis 1975. Mais cette carence, est compensée avec le passage de marchands ambulants, de plus ce manque n'est pas un facteur limitant pour les habitants étant donné la proximité d'Estrées (3 km) et des centres commerciaux situés à Compiègne.

Cependant, il existe sur la commune un dépanneur en électroménager, un électricien, un toiletteur pour chiens, et une vente de sapins de noël proposé par une des fermes. De plus, depuis peu on a constaté l'installation d'un maraîcher situé en face de la mairie (2-3 serres) pour une surface de 30 ares ce qui est déjà assez important pour un village comme Francières.

Cela montre donc que Francières attire quand même quelques activités traduisant ainsi une assez bonne « santé » au niveau des activités économiques.

C) Le tissu associatif

Le premier constat que l'on peut faire est un nombre d'associations assez faible sur la commune. Toutefois, pour une commune comme celle de Francières, ce n'est pas le nombre d'associations qu'il faut prendre en compte mais bien plus leur imprégnation dans la vie villageoise, leur dynamisme et les diverses manifestations qu'elles organisent.

L'on recense sur la commune quatre associations dont la plus importante est « Familles rurales » qui compte 48 familles adhérentes et propose des activités culturelles, un centre aéré pour les enfants, fonctionnant 3 semaines en août et 1 semaine en avril, des activités comme la gymnastique, du yoga...

On peut regretter la disparition du comité des fêtes ainsi qu'une course cycliste se déroulant le jeudi de l'ascension qui permettait de réunir de nombreuses personnes sur la commune en provenance des villes et villages alentours et même des départements voisins créant ainsi une ambiance vraiment chaleureuse et conviviale. En ce qui concerne le comité des fêtes, sa mise en veille résulte d'une non reprise de ce dernier, l'ancien président aujourd'hui âgé a estimé avoir fait son temps.

Cependant, les associations ne sont pas en perte de vitesse sur la commune, au contraire car récemment l'association musique en campagne a ouvert ses portes proposant 4 à 5 concerts par an. Une association foncière s'est créée regroupant les agriculteurs et la municipalité pour une gestion des chemins ruraux sur le territoire de Francières.

Elle permet un contact régulier avec le conseil municipal pour une mise en commun des projets, vote du budget, il faut noter que pour ce budget, chaque agriculteur cotise en fonction de la superficie de son exploitation sur le territoire.

De plus, un atelier musical est proposé sur la commune, celui-ci n'est pas originaire du village mais des environs de Compiègne et se déplace régulièrement sur la commune.

A cela s'ajoute un club du 3^{ème} âge « Fleurs des champs », et diverses manifestations comme une brocante et une fête du village en septembre, un marché aux plantes, une journée cyclo-sortive remplaçant l'ancienne course cycliste.

Le village est donc dynamique en ce qui concerne ses associations et les diverses activités qu'il regroupe, ce qui lui permet de renforcer son attrait envers les néo-ruraux.

V) Un bâti relativement bien intégré dans son paysage

A) Transition entre le bâti et les espaces agricoles

Les entrées sur Francières offrent chacune une approche spécifique de la commune.

La route départementale 26, offre une vue dégagée sur l'ensemble du village. Le regard est canalisé par une longue ligne d'arbres limitant les champs cultivés à l'horizon. Le village est « caché » par les boisements privés sur le secteur aggloméré, qui se confondent même dans l'horizon avec le bois de Montmartin à l'arrière plan.

La plongée de la RD26 vers le village dégage une véritable perspective qui permet d'apercevoir les grandes étendues des champs cultivés. Seuls, les quelques bois épars accrochent le regard et rompent ainsi avec le caractère monotone des grandes parcelles cultivées.

Seule l'entrée principale du village au nord est marquée par une transition entre l'espace agricole et le bâti assez brutal, d'autant plus que les vues depuis la RD523 au nord sont largement dégagées puisque cette voie ne s'accompagne pas de plantations d'alignement.



12 : Entrée nord venant en rupture avec les autres entrées.

L'entrée par le sud en arrivant d'Estrées St Denis par la RD523 est caractérisée par son ambiance plus agricole et est calée par la haie coté est. Les boisements, notamment dans la continuité de l'exploitation agricole, et les haies réalisent ainsi une bonne transition entre les champs et le bâti qui reste relativement discret lorsque l'on arrive sur le secteur aggloméré.

La présence du hangar agricole renforce le caractère rural de cette entrée du village.



13 : Entrée donnant sur Estrées Saint Denis caractérisé par une ambiance agricole.

Enfin, l'entrée la plus discrète se trouve sur la frange Est par la rue des Saules qui offre une vue champêtre du village, marquée par la présence de pâturages et de la mare sur la gauche. Encore une fois, la présence de quelques arbres assure une « coupure verte » entre les tissus bâtis verticaux et les grandes étendues horizontales.



14 : Entrée Est du village, la mieux intégrée.

Globalement, Francières est certes sur un espace largement ouvert vers le plateau Picard mais la présence du boisement en arrière plan et la trame boisée assez développé sur les franges du secteur aggloméré atténuent fortement les sensibilités paysagères des constructions et procure une identité assez forte au village. L'existence de talus, haies ou bandes boisées joue un rôle important au niveau écologique que ce soit en terme d'habitat faunistique, de brise-vent, d'obstacle au ruissellement, d'épurateur des eaux, ou contre l'érosion des sols. Les haies, talus sont entretenues par les agriculteurs. Cela permet de mettre en évidence un des enjeux important sur lequel, il sera nécessaire de porter notre attention lors de l'urbanisation future du village.

B) Un bâti groupé d'une grande qualité architecturale

1. une présence assez importante de bâties anciennes

Le bâti est groupé à l'exception des deux hameaux, qui constituent néanmoins pour chacun d'eux un ensemble bâti groupé. Pour le village, la trame urbaine s'étire du nord au sud. L'essentiel du périmètre urbanisé occupe un quadrilatère de 1250 mètres du nord au sud sur 750 mètres d'est en ouest. Globalement le village apparaît étiré le long de la RD 523 avec des développements en épaisseur rue de l'Eglise et dans la partie sud (rue des Prés, rue Notre Dame).

Toutefois, la végétation développée autour du secteur aggloméré permet une bonne insertion dans le paysage de la trame urbaine : il n'y a pas d'excroissance fortement visible.

Le bâti du village présente un grand intérêt architectural, en effet, ce village a échappé aux bombardements des deux guerres.

Il repose sur la présence de nombreuses bâtisses anciennes pour une grande majorité bien réhabilitées ou entretenues. Le mélange pierres (calcaires ou crayeuses) et briques rouges de Pays est dominant.

Il s'accompagne de menuiseries anciennes en bois peintes, souvent de couleurs variées mais appropriées avec les matériaux de la façade. En 1999, l'habitat ancien représente 65% du parc de résidences principales.



15 et 16 : Maison et grange présentant une architecture typique.

Les constructions récentes présentent également des éléments d'architecture traditionnels ou un traitement de clôtures à l'ancienne donnant une forte cohérence à l'ensemble.

Les fronts bâties continus dans les parties les plus anciennes du village sont bien préservés. Les clôtures participent pleinement à la perception des rues et à l'ambiance du village.



17 : clôture récente bien intégrée au tissu existant.

Etant donné l'ancienneté du parc de logement et le cadre de vie agréable du village, le prix du foncier suit une courbe croissante depuis maintenant l'an 2000, en effet, on arrive aujourd'hui à un prix s'élevant à 110 euros le m².

Au hameau de Fresnel, le bâti se compose de bâtiments agricoles récents en bardages près de l'exploitation restante, et de constructions en durs transformées en logements (côté nord).

Le hameau apparaît légèrement en contrebas par rapport au village et à la RN17. La présence d'arbres de hautes tiges en limite nord des constructions constitue un repère et cale dans le paysage ce tissu ayant globalement conservé son aspect de corps de ferme aux champs.

Au hameau de la Sucrerie, le bâti résulte principalement de l'ancienne activité industrielle. Il suit une logique linéaire le long de la RN17 sur un peu moins de 500 mètres. Les constructions se sont développées de part et d'autre de cet axe.

A l'ouest de la RN17, les constructions correspondent aux anciennes maisons d'ouvriers aujourd'hui louées pour une grande partie. Il s'agit de constructions en briques peintes de type maisons groupées.

A l'est de la RN17, se trouve l'ensemble de l'ancienne usine aujourd'hui en friche. Une opération est en cours pour réaliser un musée du sucre, et depuis janvier 1999 l'ensemble des bâtiments de la sucrerie ont été inscrit aux Monument Historique (IMH).

Il s'agit de bâtiment en pierre ou en ossature métallique pour certains fortement dégradés, pour d'autres, présentant un intérêt architectural: construction industrielle du XIX^e siècle. Une partie des bâtiments est utilisée pour du stockage de matériel agricole. Côté ouest, la présence d'arbres de haute tige à l'arrière des constructions et à l'est les plantations développées sur les bassins contribuent à paysager ce secteur bâti.

2. Un patrimoine bâti garant du passé

Le patrimoine bâti encore visible sur la commune est devenu restreint et donc à préserver. En effet la commune a connu plusieurs édifices tels que deux châteaux dont l'un datant XII^e siècle et l'autre du XVIII^e siècle, une maladrerie⁹, un prieuré tous deux du XII^e siècle, une église du XVII^e siècle et était présent au nord ouest de son territoire une villa gallo-romaine datée du I^e au V^e siècle dont l'implantation au sol est d'environ 338 mètres de long sur 150 mètres de large ainsi qu'une motte féodale dont la moitié est préservée. Il sera donc important de prendre en compte le patrimoine et de le valoriser, d'éviter un étalement urbain qui viendrait en rupture avec les éléments se référant à l'histoire de Francières.

En terme de bâtiments historiques, ne subsistent aujourd'hui que l'église et une partie du château accompagné d'une grange.

• Le château: Une grange et une maison isolée en avant, bâti mi-briques, mi pierres, voilà ce qu'il reste du dernier château du XVIII^e siècle. Cette maison correspond très exactement à l'avancée de l'aile gauche du Château.



18 : Grange et vestige de l'aile gauche du château.

• L'église Saint-Michel : Trapue, solide, rustique, même si elle n'a pas une très grande qualité architecturale, elle n'en est pas moins pleine de charme. Elle est située à l'extrême nord-est du village, formant autrefois cul de sac. L'abside¹⁰, voûtée d'ogives, possède cinq fenêtres en arc brisé dont trois sont munies de remplage¹¹ (style XIV^e siècle). Les vitraux sont inscrits à la conservation départementale des antiquités et objets d'art de l'Oise.



19 : Eglise Saint Michel XVIème siècle.

⁹ Etablissement destiné à tenir les malades à l'écart de la communauté.

¹⁰ Extrémité en demi-cercle ou polygonale du cœur d'une église.

¹¹ Armature de pierre subdivisant une fenêtre, notamment gothique.

DEUXIEME PARTIE : ENJEUX MIS EN EVIDENCE PAR LE DIAGNOSTIC

I) Une démarche s'inscrivant dans une volonté communale

A) Un développement à harmoniser

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, le village de Francières se situe dans une zone du département soumise à une influence venue de Compiègne et de la région Parisienne. Pour les personnes recherchant un endroit convivial où se loger, sans subir les contraintes de pollution, de nuisance que peut engendrer une ville, un village comme Francières est très attractif du point de vue de son insertion dans un cadre paysager agréable et de sa proximité avec les agglomérations. Même si, il est dépourvu de tout commerce, cette contrainte ne constitue plus aujourd'hui un frein quant à son développement résidentiel avec la banalisation de l'automobile.

Cependant, cette croissance oblige la commune à surveiller de plus près son développement dans le but d'éviter que ce dernier ne lui échappe et ensuite ne pouvoir que constater les conséquences sans pouvoir y remédier. En effet avec un développement non maîtrisé de sa population, la commune se retrouverait vite avec des équipements non adaptés, par exemple, pour ne citer qu'elle, l'école communale qui accueille 2 autres village voisins serait très vite inadaptée, étant donné que Francières n'est pas la seule à attirer les urbains et que le village de Montmartin se développe très vite.

De plus un développement qui ne serait pas en harmonie avec le village enlèverait tout de son caractère et de son charme, principaux éléments attractifs de la commune qui lui confère sa propre identité

Cela oblige donc la commune à pratiquer une politique de limitation et de planification des futures constructions et donc de l'accueil de ses futurs résidents sur le village. Mais il ne s'agit pas non plus pour la commune d'entraîner sans le vouloir une inversion de la tendance se traduisant par une diminution des habitants du village, car cela le rendrait moins dynamique ce qui l'entraînerait à sa perte.

De plus, un village, ce n'est pas uniquement la juxtaposition de constructions à différents usages. C'est aussi une organisation sociale étroitement liée à l'organisation spatiale.

Il s'agit donc de concilier le développement de la commune en harmonie avec son environnement en pratiquant une urbanisation réfléchie pour continuer à éviter le mitage du territoire communal (ce qui est d'ailleurs préconisé dans la loi SRU : favoriser la densification pour éviter une urbanisation périphérique diffuse et un certain gaspillage d'espace dû à une urbanisation mal maîtrisée), éviter la détérioration des sites, l'uniformisation des nouvelles maisons avec une architecture en rupture, qui entraînerait par conséquent un appauvrissement de l'architecture propre au village.

Voilà pourquoi en accord avec la mairie de Francières, consciente de ce principe, j'ai l'intention de proposer une politique d'aménagement à court et moyen terme (2015- 2020) portant sur une maîtrise de l'urbanisation en respect avec les caractéristiques locales. En effet, le maire de la commune souhaite passer de 505 habitants en 2004 à 620 habitants en 2020 dans un projet respectant l'identité de la commune.

B) Un projet répondant à des enjeux du P.A.D.D

Comme le montre le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, les volontés de développement de la commune de Francières s'articulent autour de 6 thèmes majeurs

- Conforter la croissance démographique pour assurer le dynamisme de la vie locale. Cet objectif passe par une détermination des caractéristiques de l'offre en logement à préconiser en fonction des demandes ou des biens identifiés, mais aussi en fonction de la taille des ménages que la commune souhaite accueillir.
- Préserver le patrimoine bâti de qualité ainsi que les paysage qui en résulte
- Envisager une amélioration des conditions de circulation et de stationnement dans le centre du village en aménageant la voirie en conséquence.
- Réfléchir quant au devenir de l'école et de la cantine qui pourraient être perturbées par un rapide développement démographique des 3 communes.
- Préserver l'espace agricole qui constitue une activité économique dont il faut prendre en compte
- Valoriser les nombreux sentiers pour améliorer le cadre de vie et favoriser la marche au sein du village.

La démarche du projet d'aménagement répond principalement aux objectifs de la commune en ce qui concerne les deux premiers thèmes à savoir répondre aux attentes des nouveaux habitants tout en préservant un patrimoine bâti de qualité dans un contexte environnemental favorable.

II) Un parc de logements à renouveler.

A) Un constat flagrant : de moins en moins de logements vacants compensés par une augmentation de résidences principales

La croissance du parc de logements est régulière depuis 30 ans. Elle a été surtout forte entre 1975 et 1990 avec 49 nouvelles résidences principales résultant de nouvelles constructions, mais également d'une baisse des logements vacants (nombre divisé par 3) passant de 43 en 1975 à 14 en 1990. De 1990 à 1999, on compte 2 nouveaux logements par an en moyenne, avec une forte baisse des résidences secondaires (nombre divisé par 2).

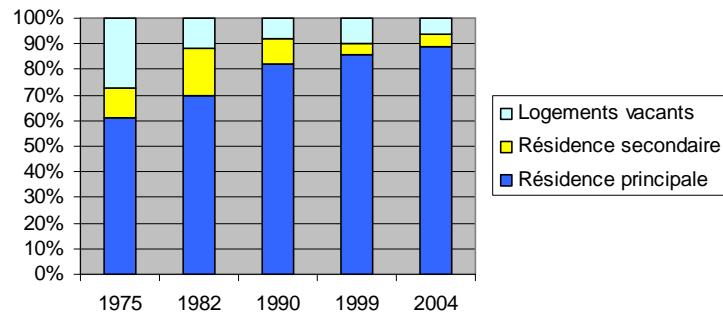
Nombre de permis de construire déposés chaque année depuis 6 ans pour des maisons individuelles :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - en 2000 : 6 permis délivrée - en 2001 : 2 permis délivrés - en 2002 : 3 permis délivrés - en 2003 : 7 permis délivrés | <ul style="list-style-type: none"> - en 2004 : 3 permis délivrés - en 2005 : 6 permis délivrés - en 2006 : 2 permis délivrés pour le moment. |
|--|---|

En effet, le nombre de résidences secondaires est passé de 19 en 1990 à 8 en 1999. Sur la période 1999-2004, l'augmentation du nombre de résidences principal s'est ralenti, marquant un tassement des nouvelles constructions conjuguées à un épuisement du stock de résidences secondaires.

Il convient de rappeler que même en cas de stagnation de la population, la réalisation de nouveaux logements s'avère nécessaire pour répondre aux demandes (ce que l'on appelle le point de desserrement).

20 : Evolution de la composition du parc de logements

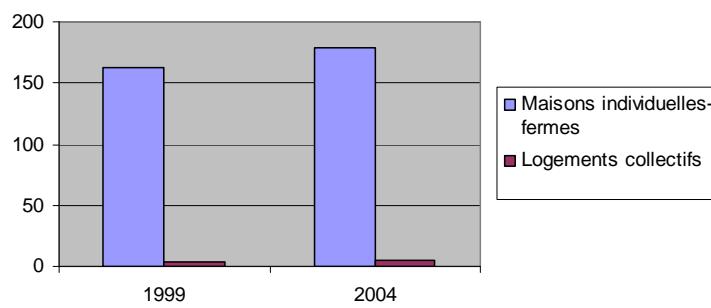


B) Un parc de logements collectifs et locatifs présents mais une demande de plus en plus forte

En 2004, 97% du parc est de type maisons individuelles ou fermes. On compte cinq logements collectifs sur la commune correspondant à des bâtiments divisés en plusieurs logements.

Ce type d'aménagement est de plus en plus fréquent sur le secteur et la demande est

21: Type de logements dans l'ensemble des résidences principales



forte, notamment pour les jeunes à la recherche d'un premier logement. Il convient donc de s'interroger sur l'existence d'anciens corps de fermes avec des bâtiments annexes qui pourraient éventuellement être aménagés en logements collectifs à l'avenir, ce qui constitue autant de logements créés sans qu'il n'y ait mobilisation d'un terrain libre de construction.

Le parc de logement locatifs représente environ 29% en 2004, ce qui est supérieur aux orientations fixées à l'échelle nationale (environ 20%), mais inférieur à la situation sur le bassin d'habitat (environ 40% du parc en location). Il a augmenté de 3 points entre 1990-1999 et de 4 points entre 1999-2004, ce qui indique un besoin potentiel sur le secteur. D'ailleurs, la commune d'Estrées St Denis, comme la plupart des chefs-lieux de canton rural du département, regroupe l'essentiel de l'offre en locatifs à l'échelle cantonale. Une répartition plus équilibrée du parc de logements locatifs entre les Communes de la Communauté de Communes est un moyen d'assurer une croissance équitable et de maintenir dans chaque village une population structurellement équilibrée.

En effet, les logements locatifs permettent d'assurer un niveau de « rotation » important afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge nécessaire au bon fonctionnement des équipements et des services, d'offrir aux jeunes de la commune la possibilité d'un premier logement sur place, ce qui limite en même temps la tendance au vieillissement de la population.

Ce phénomène du risque de vieillissement de la population à l'horizon 2015-2020 est fort si la tendance que nous avons constatée dans la partie IV-B se confirme et est accentuée par le départ d'une grande partie des enfants de ces ménages atteignant l'âge adulte. Se pose donc aujourd'hui et pour demain, la question des conditions de maintien de cette bonne répartition des tranches d'âges, et donc de l'accueil de jeunes ménages.

Sur le bassin de Compiègne, on compte 1114 demandes de logement locatif social. Aucune demande n'est en instance sur la commune du fait de l'absence d'offre dans cette catégorie de logements.

C) Une composition en grands logements s'opposant à une demande de petits logements

En 1999, l'ancienneté du parc de logement se caractérise par une part très importante de l'habitat ancien. Il représente environ 65% du parc de résidences principales (2 logements sur 3) ce qui nécessite une réflexion sur la qualité architecturale du bâti de la commune et sur l'évolution du tissu urbain à l'avenir.

On compte 24% de résidences principales (contre 36% à l'échelle du bassin d'habitat de Compiègne) dont leur construction date de moins de 30 ans en 1999. Moins de 10% des résidences principales ont été réalisées sur les 15 dernières années montrant un assez faible dynamisme du marché de la construction neuve sur la commune.

Le bâti ancien c'est-à-dire datant d'avant 1949 est le plus souvent implanté à l'alignement de la voirie ou sur les limites parcellaires. Il résulte pour l'essentiel de maisons de village ou de bâtiments agricoles (stockage du matériel et logement du personnel).

Les constructions les plus récentes sont essentiellement de type pavillonnaire (habitat individuel pur) venant en rupture avec le tissu urbain traditionnel du village et utilisant des matériaux de construction (parpaings ou briques enduits) eux aussi en décalage par rapport à l'habitat ancien.

Le parc de logements se caractérise par un nombre élevé de grands logements puisque plus de 2 logements sur 3 ont 4 pièces et plus. En revanche, les logements de 2 pièces et moins ne représentent que 5% du parc. Il existe donc un déficit en petits logements généralement recherché par les jeunes en décohabitation.

Ce constat est à reporter à la structure des ménages qui indique que près de 1 ménage sur 2 est composé de deux personnes et moins.

Il en résulte une sous-occupation des grands logements.

A noter que le nombre moyen de pièces par résidence principales est passé de 4.4 en 1999 à 4.8 en 2004.

Entre 1982 et 1999, la taille des ménages s'est sensiblement réduite, passant de 3.1 personnes par ménage à 2.8 et en 2004 elle est de 2.85. Elle se rapproche de la moyenne départementale de 2.67 personnes par ménage, mais reste encore assez nettement supérieure.

Un des enjeux autour du thème de la croissance de la population serait de déterminer un taux de variation annuel moyen pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, tenant compte des projets en cours et respectant les capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Voici 3 scénarios possibles concernant l'évolution de la population sachant que le nombre moyen de personnes par ménage en 2004 est de 2.85.

22 : Scénarios d'évolution de la population.

Scénario 1: Croissance analogue à celle observée sur la période d'attractivité (1975-1999)

1975	Taux d'évolution annuel moyen	1999
307	2.1%	476

2004	Taux d'évolution annuel moyen	2010	Taux d'évolution annuel moyen	2015	Taux d'évolution annuel moyen	2020
505	2.1%	572	2.1%	634	2.1%	703

Résultat : On aurait un gain de population de + 198 personnes en 16 ans soit 69 ménages et en moyenne 4 ménages par an.

Scénario 2: Croissance analogue à celle observée sur la période (1982-1999)

1982	Taux d'évolution annuel moyen	1999
363	1.61%	476

2004	Taux d'évolution annuel moyen	2010	Taux d'évolution annuel moyen	2015	Taux d'évolution annuel moyen	2020
505	1.62	556	1.61	602	1.61	652

Résultat : On aurait un gain de population de + 147 personnes en 16 ans soit 51 ménages et en moyenne 3 ménages par an.

Scénario 3: Poursuite de la croissance au rythme récent (1999-2004)

1999	Taux d'évolution annuel moyen	2004
476	1.19%	505

2004	Taux d'évolution annuel moyen	2010	Taux d'évolution annuel moyen	2015	Taux d'évolution annuel moyen	2020
505	1.18%	542	1.19%	575	1.19%	610

Résultat : On aurait un gain de population de + 105 personnes en 16 ans soit 37 ménages et en moyenne 2 ménages par an.

Le résultat le plus intéressant pour assurer une maîtrise de la population tout en permettant la croissance est celui où le taux de variation annuel moyen tournerait autour de 1.20% (analogique au taux moyen observé entre 1999 et 2004) qui correspond à un gain de 7ménages tous les 3ans en moyenne d'ici 2020 pour atteindre une population totale de 620 habitants environ.

Bien sur, ces estimations sont à pondérées en fonction de la croissance (ralentissement ou accélération) de la population liée au mouvement naturel.

D) La mixité : un enjeu de taille

Aujourd’hui, en matière d’habitat, de manière à diversifier l’offre de logements, maintenir une structure des ménages équilibrée, et répondre aux objectifs de mixité préconisée par la loi SRU une orientation d’aménagement consisterait à porter un effort de construction vers la réalisation de petits logements de 2-3-4 pièces avec jardin, en particulier en locatif ou en primo-accession par restructuration de bâtiments anciens ou opérations nouvelles. Cette tranche de marché répondrait d’une part aux besoins des jeunes du secteur à la recherche d’un premier logement, d’autre part aux personnes âgées qui souhaiteraient occuper un logement plus petit que leur maison actuelle, tout en restant sur la commune et avec un objectif de garder un tissu urbain regroupé et éviter l’étalement urbain consommateur d’espace.

Il convient de remarquer que dans les villages ruraux, la mixité a toujours été une réalité, en effet, les maisons ne se distinguent des autres bâties que par leur volumétrie plus petite, mais son intégration dans le tissu est dû au même usage de matériaux pour sa construction. Il s’agit donc de trouver les terrains ou les bâtiments disponibles pour ce type d’opération.

De plus, avoir une population aux tranches d’âges équilibrées permet de conserver un bon fonctionnement des équipements.

Un des enjeux est de permettre d’intégrer une certaine mixité avec des nouvelles constructions qui ne soient pas en totale rupture avec le tissu existant étant donné le prix de l’immobilier de plus en plus cher. En effet, ce dernier a doublé sur le territoire communal en seulement 5-6 ans, passant ainsi en 2001 d’environ 125 000 euros à 250 000 euros en 2006 pour un simple pavillon.

E) Les différentes étapes du projet

En ce qui concerne les différentes étapes pour répondre à l’objectif de la maîtrise de l’urbanisation, dans un premier temps l’étude consiste à repérer les maisons ou corps de fermes vacants à réhabiliter voir à rénover.

En effet, il est plus profitable pour la commune d’étudier les possibilités offertes par le bâti existant car son amélioration permet de maintenir sur place les habitants, créer une vie dans le centre, protéger le patrimoine bâti et ainsi sauvegarder la spécificité de la commune. Ensuite il convient de rechercher où se localisent les dents creuses et voir si une densification dans ces zones est possible. Une autre solution est de se réservier la possibilité de réaliser de nouveaux maillages pour optimiser le fonctionnement du village.

Une fois alors toutes ces possibilités épuisées, et si elles sont possibles, la dernière étape consisterait alors à trouver des secteurs de la commune où il serait possible de densifier sans compromettre l’identité du village.

III) Analyse du tissu urbain du village

A) Des caractéristiques architecturales à entretenir

1. Description des maisons locales

Comme nous l'avons vue dans la partie diagnostique, la commune possède un parc résidentiel assez riche et préservé en ce qui concerne l'architecture traditionnelle.

Cette architecture se caractérise par deux types de bâti d'aspect «longères» qui se retrouvent en majorité sur la commune à savoir :

► La maison en pierre de taille

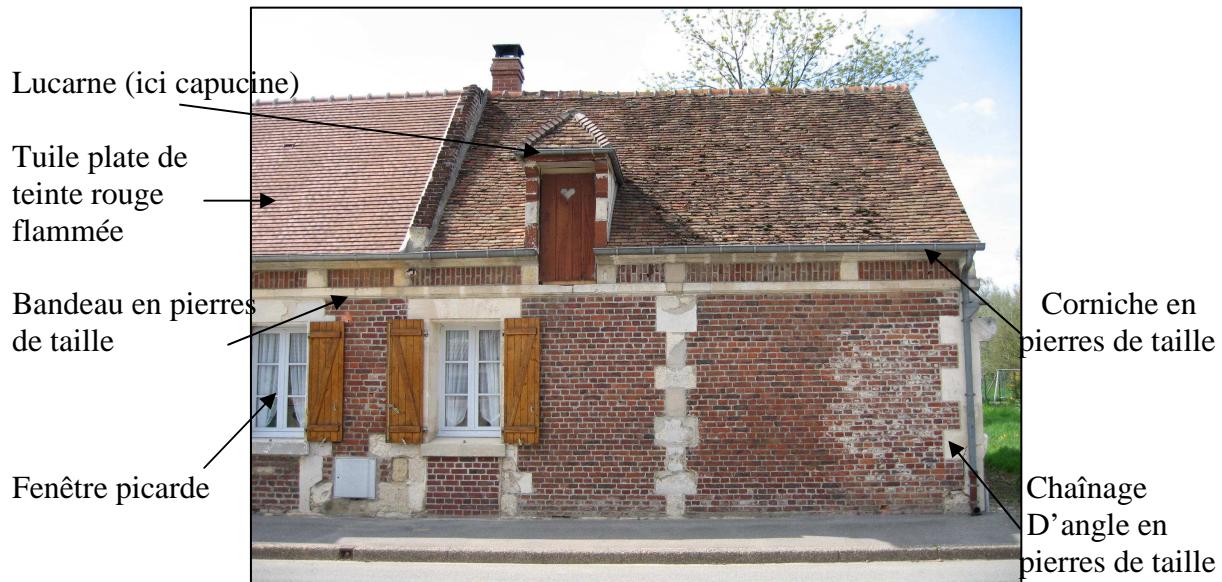
Ces maisons datant d'avant le XVIII^e siècle sont les plus anciennes. Elles sont de plain-pied, assez allongées avec uniquement un rez-de-chaussée, les combles à cette époque n'avaient qu'une fonction secondaire de grenier mais depuis, elles ont été aménagées pour les rendre habitables. Elles ont pour la majorité un toit à deux versants en tuiles plates et les lucarnes sont peu nombreuses.



23 : Maison en pierres, typique située dans la rue du Bout du Monde.

► La maison alternant pierres et briques

Il s'agit d'un bâti datant du XVIII^e siècle, maisons les plus représentatives du pays Compiègnais. Elles ont également des formes allongées avec un seul niveau et sont de plein pied. Le tramage de structure est soit en pierre de taille (linteaux, appuis de fenêtres, lucarnes, bandeaux, corniches...) avec remplissage en brique ou, soit en briques avec remplissage de pierres, caractéristique typique du village. Leur toit est également à deux pentes avec des tuiles plates avec une inclinaison comprise entre 35° et 45°.



24 : Maison en briques et en pierres située rue de la Maladrerie.

2. L'unité du bâti, une des identités du village

Globalement, les maisons de Francières présentent une grande similitude architecturale avec leurs matériaux et leurs caractéristiques (jamais de débord de toit, quelques éléments de décors dans la maçonnerie qui constitue la signature du maçon, une cheminée en brique pas très loin du pignon avec une sortie au niveau du faîte, renforcement du pignon par matériaux en brique plus résistant que la pierre...) ce qui procure une certaine unité du bâti.

Cependant on peut également ajouter que le bâti présente une certaine diversité expliquée par le fait que les maisons ou granges s'adaptent bien au terrain, elles possèdent une excellente assise par rapport au terrain.

Dans les futures constructions il conviendra également de ne pas bouleverser le relief naturel du sol par des terrassements importants (déblais, remblais abusifs).

B) Un périmètre d'évolution autour des sièges d'exploitations à préserver

Comme nous avons pu le constater dans la partie concernant les activités présentes sur la commune, on trouve 3 sièges d'exploitations au sein du village.

Etant donné, le rôle relativement important sur la commune (entretien des haies, activité économique...), il serait nécessaire de laisser un périmètre autour des fermes pour leur permettre d'évoluer si elles veulent notamment se diversifier, de plus les deux exploitations situées au cœur du village possèdent une bergerie. L'organisme chargé de l'application du périmètre de sécurité autour d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation classée est la DASS (Direction des Affaires Sanitaires et Sociales) qui a fixé un périmètre de 50 mètres à l'intérieur duquel les terrains doivent rester libre de toutes constructions.

C) L'organisation du bâti dans son tissu

Au-delà des aspects visuels du bâti, ce qui est aussi important c'est leur organisation par rapport à leur parcelle où l'on peut constater en regardant le plan masse une caractéristique commune: l'alignement du bâti par rapport à la voirie, qui se retrouve tout le long du village du moins en ce qui concerne les maisons de construction anciennes.

1. Des parcelles assez profondes

Ces maisons ou corps de fermes sont situés en majeure partie sur des parcelles se caractérisant par une très grande profondeur et une largeur correspondant à la taille du bâti (de 1 à 2 pour les plus petites jusqu'à 1 à 10 pour les plus grandes). Il s'agit donc de parcelles plutôt allongées dans leur configuration spatiale pouvant parfois aller jusqu'à 70 mètres de profondeur dans le cœur d'îlot et l'accès à la rue s'effectue parfois par le bâtiment.

2. Un bâti assez aéré

En ce qui concerne l'organisation du bâti, la plupart du temps les habitations ne sont pas mitoyennes procurant ainsi une certaine « aération » entre elles et permettant le développement de la végétation dans les zones libres de construction, participant à une intégration dans un cadre agréable. Cependant, même si certaines sont séparées les unes des autres, un mur ou des dépendances prolongent le corps de bâtiment principal jusqu'à la propriété voisine.

De plus, on compte beaucoup de maisons assez allongées comme nous l'avons vu plus haut. Pour les futures constructions, il serait bien de recréer cette ambiance en accolant les logements locatifs entre eux étant donné qu'ils occuperont un volume plus faible tout en respect avec les volumes déjà existants.

3. Un réseau viaire tout en longueur

Il repose sur une organisation linéaire le long de la rue Bout du monde prolongée par la rue Maladrerie. Ces deux rues correspondent à la RD 523 qui relie la D36 (cette voie se situe au nord du territoire d'Estrées) à la D26 en traversant le village. Le trafic sur la RD523 était de 457 véhicules/jour en 1999 à Francières.

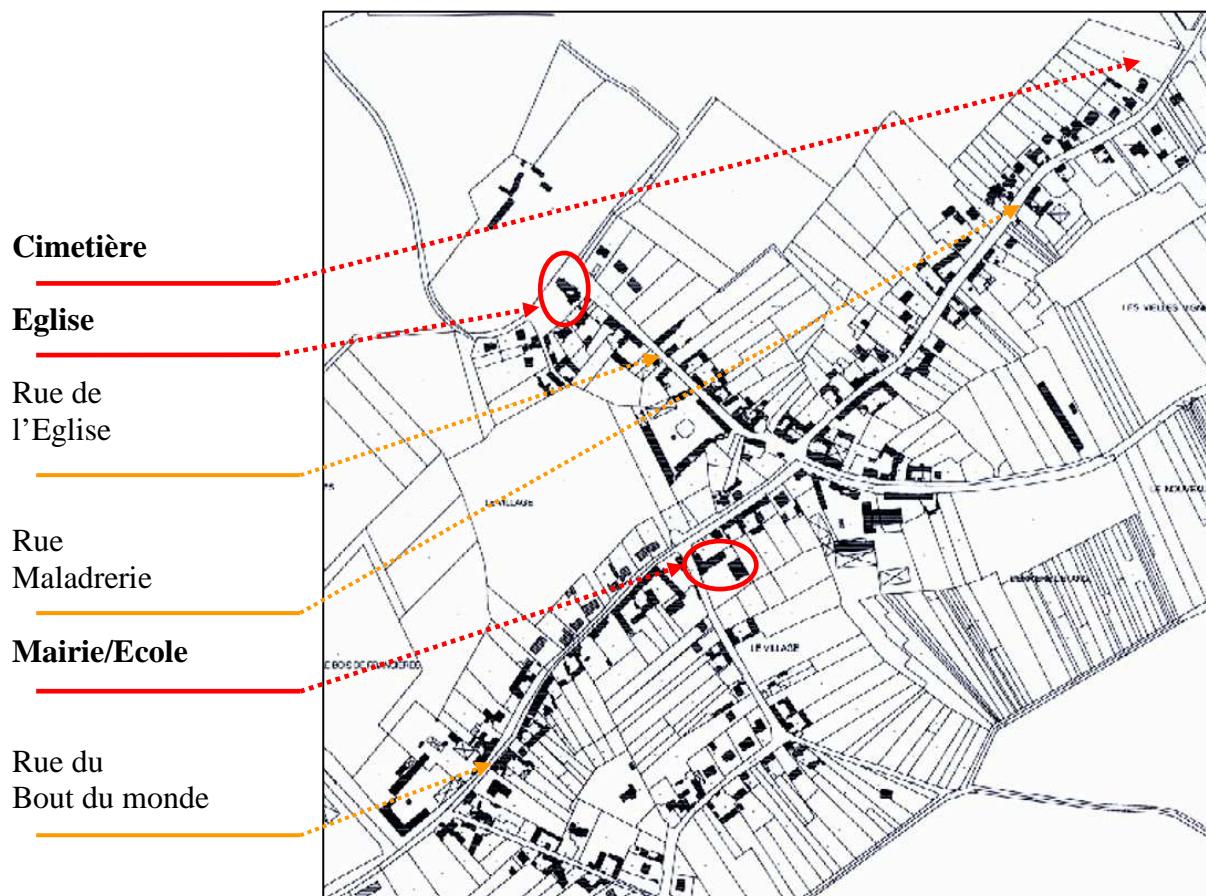
Sa forme rectiligne incite à des vitesses excessives. Les possibilités d'accéder aux arrières des cours des constructions implantées à l'alignement ne sont pas évidentes en particulier dans la partie sud de la rue du Bout du Monde posant des problèmes de stationnement et donc de circulation sur la RD523. Une bande de construction s'est développée de part et d'autre de cette voie. La rue de l'Eglise menant à l'ancien château forme l'axe perpendiculaire historique à la RD523. L'essentiel des constructions anciennes est construit de part et d'autre de ces trois rues.

Les extensions récentes se sont développées principalement vers le nord (rue de la maladrerie), rompant le caractère isolé du cimetière situé au croisement de la RD523 et de la RD26. Il reste six terrains encore libres de construction sur ce continuum bâti entre la mairie et le cimetière. Ils constituent autant de possibilité de pratiquer, soit une densification ou soit une possibilité d'organiser des mailles perpendiculaires pour donner de l'épaisseur au village.

La rue de l'Eglise est un autre axe important à l'échelle du village et trouvant son prolongement par la rue des Saules jusqu'au croisement avec la D26 (autre point d'entrée et sortie du village sur l'axe principal de desserte).

Elle se termine par un espace ouvert correspondant à la propriété de l'ancien château calé par le bois Montmartin à l'arrière plan. Cette rue constitue le seul « épaississement » du village vers l'ouest. Là encore, il reste des dents creuses.

Au sud-est, un maillage complet est organisé depuis les rues du Petit Prés, du Val Saint Denis et Notre Dame. Est ainsi formé un îlot de 200 à 300 mètres de large au cœur duquel les terrains disponibles sont occupés par des jardins. Il reste plus de la moitié des dents creuses du village autour de cet îlot près de l'équipement mairie/école/aire.



Carte n°4 : Carte de repérage des rues et centres principaux à l'échelle du village.

4. Articulation du bâti, des parcelles et de la voirie entre eux

- Au niveau de l'articulation du bâtiment par rapport à la parcelle, les maisons présentent une certaine obéissance directionnelle, c'est-à-dire que la partie bâti à une orientation qui suit relativement bien l'orientation de la parcelle, de plus, on relève une similarité dans les rapports de figures entre bâtiments et parcelles.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'excède pas 40% de la surface totale du terrain, avec un liaisonnement souvent direct.

- Au niveau du rapport voirie-bâti, nous avons déjà vu plus haut que la majorité des bâtiments présentent un alignement avec la voirie, quand ce n'est pas le cas c'est une clôture minérale de pierres ou de moellons, de briques rouges de pays et pierres qui assure l'alignement. De plus, on constate une totale obéissance directionnelle en ce qui concerne les habitations, avec la rue qui impose sa forme aux bâtiments.

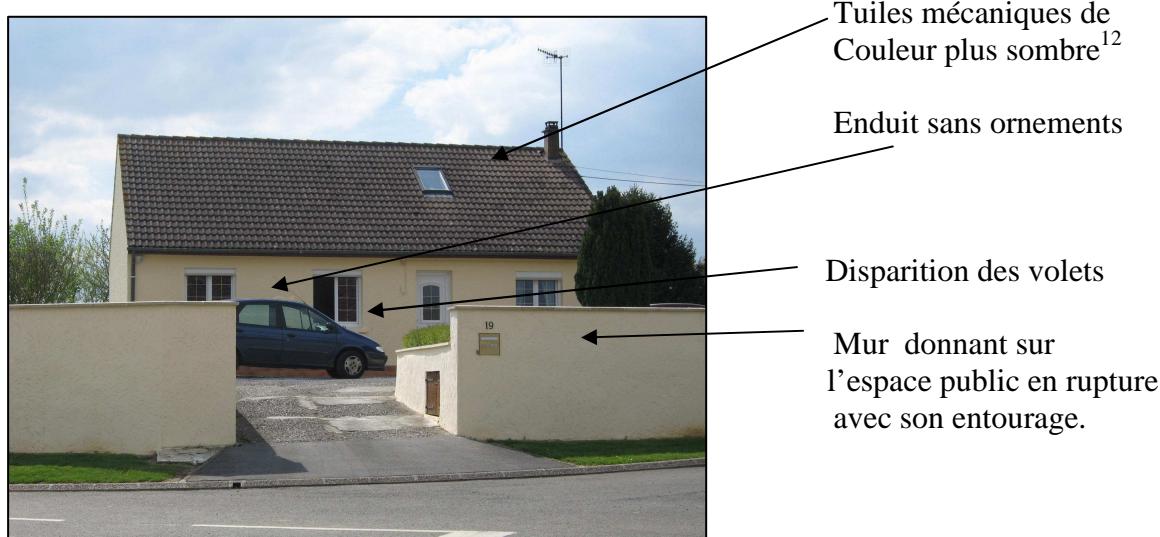
- Au niveau du rapport parcellaire-voirie, comme les bâtiments, les parcelles sont alignées sur la voirie avec un liaisonnement direct, une obéissance directionnelle et un parcellaire plus ou moins dense selon les zones.

Si on a réalisé toute une description du niveau parcellaire et du niveau bâti c'est pour connaître les différentes caractéristiques du village au-delà de l'aspect purement visuel et pouvoir ainsi en conserver quelques unes pour les futures extensions. Avec le respect de ses caractéristiques, le village entier connaîtra une certaine homogénéité évitant tout phénomène d'incohérence qui entraînerait au final une exclusion des nouvelles zones résidentielles.

IV) Exemples : bâti venant en rupture avec l'existant et bâtis intégrés

A) Construction en rupture avec son environnement

Le premier exemple, est une maison récente construite dans le tissu bâti du village mais venant en rupture avec ses alentours : certains détails seront à éviter dans la construction des futures maisons.



25 : Maisons modernes en rupture avec son alentour.

¹² L'aspect originellement raide du toit fait que cette modification (tuiles plates en tuiles mécaniques) de matériau ne détériore pas le volume général, cependant, la disparition du contraste de couleur qui existait entre les tuiles plates et les matériaux de construction de la façade (pierres de taille...) est à regretter.

B) Constructions en symbiose avec son environnement

Le deuxième exemple est également un bâtiment moderne, dont la fonction est autre que l'habitation. On voit bien ici que l'on peut tout à fait rendre moderne l'aspect extérieur des maisons (baie plus large que haute...) procurant ainsi un visage différent (tout aussi agréable à regarder) sans pour autant rompre avec les caractéristiques architecturales du village.

Cette bâtie qui est parfaitement insérée dans le tissu (en reprenant notamment la volumétrie locale) est la salle polyvalente de la Mairie.



26 : La salle polyvalente de Francières intégrée dans son environnement.

Autre exemple qu'il convient de montrer : une maison moderne reprenant quasiment l'ensembles des caractéristiques du village de Francières.



27 : Maison moderne reprenant la majeure partie des caractéristiques locales.

Pour finir et pour justifier le projet, étant donné les dernières tendances naturelles du développement du village le long de la RD523, on peut formuler l'hypothèse que si aucune procédure de maîtrise de l'urbanisation n'était mise en place, cette dernière aurait toutes les chances de se poursuivre au niveau des entrées du villages le long de la voirie.

Ceci entraînant une destruction progressive du traitement paysager naturel et ainsi avec lui le charme du village. Nous ne reviendrons pas ici sur un développement du paysage étant donné qu'il a déjà été réalisé dans la partie diagnostic. Cependant nous pouvons ajouter que cet écran végétal apparaît comme une nécessité pour trois raisons essentielles:

- Il diminue l'impact visuel offert par le village en le noyant naturellement dans la plaine.
- Il joue un rôle de brise-vent et constitue un moyen de limitation de l'érosion en fixant les sols.
- Les espaces naturels représentent plus de 90% de la superficie totale du territoire communal.

Les extensions du village doivent donc s'efforcer de respecter les points forts du paysage naturel et du paysage construit. C'est dans la mesure où ce dialogue se perpétue dans de bonnes conditions que, le village conservera son attractivité et l'agrément de son cadre de vie.

TROISIEME PARTIE : MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE MAITRISE DE L'URBANISATION

I) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une densification du Tissu urbain.

A) Possibilités offertes avec le bâti existant

Comme nous l'avons vu précédemment, avant de chercher des zones d'extensions possibles pour les futures constructions, il est intéressant pour la commune d'étudier les possibilités offertes par le bâti existant car l'amélioration de ce dernier, permet de :

- Maintenir sur place les habitants
- Créer une vie dans le centre
- Protéger le patrimoine bâti
- Sauvegarder la spécificité de la commune ou d'un quartier.

Pour garder l'identité d'un village, il est primordial de maintenir une activité et une vie en son centre.

Ainsi, au cœur du village se trouve 6 maisons abandonnées et deux granges (dont l'une se situe sur le parc de l'ancien château), qui une fois réhabilitées pourraient accueillir de nouveaux résidents. Quant aux fermes pouvant être réhabilitées, les opérations ont déjà été réalisées.

Dans l'ensemble, la majorité des bâties anciennes sont bien réhabilités ou entretenus. Le constat que nous pouvons donc faire à ce stade est que le parc de logements est quasiment occupé au sein du village. On peut expliquer ce faible nombre de logements vacants sur Francières par l'attrait qu'exerce le village sur les néo-ruraux.

L'autre partie des logements vacants se trouve sur le hameau de la sucrerie, où le propriétaire (de la sucrerie) s'occupe lui-même de procéder petit à petit à la réhabilitation des logements pour en faire essentiellement du locatif privé.

Aujourd'hui, on compte sur le hameau 25 maisons dont 20 sont habitées. Les 5 autres sont pour le moment considérées comme inhabitables dans l'attente d'une opération de réhabilitation. Francières possède donc l'essentiel de son potentiel locatif sur le hameau de la sucrerie ce qui totalise en tout une quarantaine de personnes, mais n'existe sur cette zone que du locatif. Il serait donc nécessaire maintenant de pouvoir intégrer du locatif au cœur du village.

Dans ce qui suit nous allons réaliser une énumération des principales bâties vacantes offrant des possibilités d'accueils pour des futurs résidents. De plus il s'agit pour la majeure partie d'entre-elles de maisons possédant des caractéristiques architecturales typiques qu'il faudrait mettre en valeur pour renforcer son charme le charme du village.

1. Quelques maisons libres au cœur du village

Cette petite maison au croisement de la rue notre Dame et de la rue du Val Saint Denis, non loin du pôle mairie-école, qui est donc relativement bien positionné, pourrait dès lors être un exemple de maison à réhabiliter dans le but d'accueillir des personnes nécessiteuses, c'est-à-dire pour la location sociale ou pour un jeune couple cherchant à s'installer sur la commune en location. L'aspect extérieur, le mur de façade et les pignons ont l'air assez bien conservés ainsi que la toiture. Cette maison pourrait être rachetée par la municipalité dans un objectif de faciliter l'insertion de ces personnes au sein de la commune.



28 : Petite maison traditionnelle à l'abandon.



29 : Bâtisse du 19^{ème} siècle à l'abandon.

Voici un autre exemple de maison sur laquelle pourrait intervenir la municipalité. Cette belle bâtisse du 19^{ème} siècle se trouve à l'extrême nord de la rue du Bout du Monde avant le croisement de la rue de l'Eglise, se situant à mi chemin entre l'école et l'église.

Cette maison pourrait être divisée en plusieurs logements et accueillir ainsi des ménages en location ou faire du logement collectif¹³, dans le but de répondre aux jeunes recherchant un premier logement mais n'ayant pas les moyens d'être propriétaires.

Cependant pour le moment la municipalité ne peut racheter cette maison, car un problème de succession empêche la reprise de cette belle bâtie.

En remarque, nous pouvons souligner que cette maison n'est pas directement visible depuis la voirie étant donné son intégration dans un cadre végétal assez dense qui montre à quel point l'abandon n'est pas récent. Ce qui pose d'ailleurs un problème quant à son devenir car un arbre a poussé à l'intérieur de la maison. Les coûts de la réhabilitation coûteraient sûrement plus cher que sa rénovation. Cependant, il serait nécessaire de lancer une étude dans le but de connaître si une réhabilitation serait possible. (Il m'est impossible d'estimer le coût étant donné que l'accès ne mettait pas autorisé).

Cependant, il serait dommage de détruire cette bâtie qui, une fois mise en valeur serait un atout venant renforcer le potentiel architectural du village.

Un autre cas est une grange située rue des Saules, aujourd'hui en très mauvais état, où il serait bon de ne garder que les murs qui sont bien représentatifs de l'architecture locale et la transformer en logements collectifs comme cela a déjà été réalisé sur la commune. Son autorisation de réhabilitation ne devrait pas poser de problème étant donné qu'elle se trouve au cœur de la zone déjà urbanisée au PLU et non en zone A.



30 : Grange pouvant être réhabilitée.



31 : Maison pouvant accueillir des logements collectifs.

Cette maison appartenait à une personne âgée récemment décédée. Elle se trouve dans la rue de l'église. La aussi, une opération pourrait être envisagée pour réaliser des logements collectifs.

¹³ Logements au sein d'un même bâtiment dont l'entrée est commune.

Toutes ces maisons ne sont pas remises sur le marché pour le moment étant donné les divers problèmes de chacune (problème d'héritage, refus de vente de leurs propriétaires...).

Pour certaines d'entre-elles et selon les moyens financiers dont la commune sera dotée, cette dernière pourrait exercer son droit de préemption urbain (D.P.U.) à partir du moment où la maison serait en vente, seul moyen pour maîtriser ces logements vacants. Cette opération est possible étant donné que toutes les maisons citées se trouvent en zone urbaine.

Cependant, la tentation est plus grande de construire des nouveaux logements plutôt que de réhabiliter puisque pour 1m² habitable concernant une maison en réhabilitation, on arrive à environ 1300 euros, tandis que pour 1m² habitable pour une maison neuve, on arrive à environ 1000 euros du m². Cette différence d'environ 300 euros n'est pas négligeable, mais étant donné la volonté politique de la commune d'accueillir des jeunes ménages dans un cadre de vie qui préserve l'architecture locale, ces logements constituent une opportunité pour la municipalité et cela pourrait être la justification de sa préemption, pour une mise en œuvre d'une politique de l'habitat.

L'autre solution est de laisser ces maisons se faire racheter par des particuliers dont l'intention serait de réhabiliter ou rénover en préservant les caractéristiques architecturales majeures présentes sur le village sans que la commune n'investisse.

Pour l'entreprise chargée de la réhabilitation, il serait intéressant de faire fonctionner le marché local. Un exemple d'entreprise local est la société PFM basée à Jonquières, un village à 12 km de Francières, qui s'occupe déjà de réhabiliter les maisons au hameau de la sucrerie pour du locatif privé.

2. Une situation à préserver dans l'ancien parc du château

Récemment, la municipalité a acheté le parc de l'ancien château, se trouvant entre le bois de Moreuil et l'église sur la frange nord-ouest du secteur aggloméré pour une superficie d'environ 3 ha. Son objectif est de permettre une extension de l'urbanisation dans ce secteur et avec l'église, renforcer la polarité de la mairie.

Grâce à cette maîtrise du foncier, la commune empêche ainsi toutes constructions ou divisions qui auraient pu se produire sur ce terrain. De plus, cela permet de s'occuper dans un premier temps des autres zones où serait possible une extension de l'habitat et limiter ainsi une croissance trop forte de la population sur une durée assez courte.

En effet si plusieurs terrains sont ouverts à l'urbanisation en même temps sans que la municipalité ne s'en préoccupe, et si ces parcelles tombent entre les mains d'un promoteur, la rentabilité de ce dernier sera son premier objectif. C'est-à-dire que toutes les maisons risquent d'être commercialisées en même temps, avec la chance d'attirer en grande partie la même catégorie d'âge, (des personnes, la plupart du temps avec leurs enfants). Cela se traduirait par une augmentation assez forte de la population sur une période assez courte entraînant une sur occupation des équipements collectifs. Puis par la suite, le départ des jeunes poursuivant leurs études entraînerait une diminution de la population. La recherche d'une autre zone à urbaniser serait nécessaire pour que le village reste dynamique. On voit donc bien l'importance pour la commune de posséder la maîtrise foncière.

Sur ce terrain demeurent une superbe grange, architecturalement parlant, résultant de la réunion de deux écuries et d'une maison ? aujourd'hui seule vestige de l'aile gauche de l'ancien château. Cependant ces deux bâtisses, ne sont pas intégrées au sein du tissu urbain.



32 : Parc du château.



Cette grange, dont la toiture a été refaite récemment, pourrait (au-delà d'un simple usage résidentiel) servir de local où seraient regroupées toutes les réunions pouvant avoir lieu sur la commune, voir pour une partie, être aménagée en une maison des associations. En effet, ces dernières n'ont à l'heure d'aujourd'hui, pas vraiment de locaux attritres et se contentent d'une partie de la salle polyvalente, salle servant également de cantine et d'accueil périscolaire¹⁴ pour les 3 communes (les classes de l'école étant situées dans des locaux de la mairie).



33 : vestige du château, isolé dans son environnement.

Pour ce qui est de l'aile gauche de l'ancien château, étant donné que la mairie en est propriétaire, il serait intéressant qu'elle réhabilite cette maison pour en faire un logement locatif. Elle semble assez grande pour être occupée au moins par deux ménages, mais il faut préciser que l'épaisseur des murs étant de 80 cm il ne reste de place véritablement que pour l'aménagement d'un seul logement.

¹⁴ L'accueil périscolaire permet d'accueillir comme son nom l'indique les enfants avant l'ouverture de la classe et surtout le soir en attendant que leurs parents reviennent les chercher.

Cependant, étant donné son éloignement par rapport au reste du tissu urbain et la délicate situation de ce secteur qui est visible d'assez loin aussi bien par le nord que par le sud, il serait préférable de densifier cette nouvelle zone une fois toutes les autres possibilités réalisées (voir la suite du projet), ou du moins la majeure partie.

3. Du nouveau dans les aides financières

L'ANAH (Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) ne concède pas d'aide localement pour les communes quand ces dernières veulent réhabiliter un logement dans un but de faire du locatif, mais dans un secteur plus vaste tel qu'un EPCI¹⁵. En effet, localement son aide financière ne touche que les propriétaires privés.

Cependant, une excellente initiative vient de voir le jour en Région Picardie :

En effet, La Région met actuellement en place une aide financière pour les communes désireuses d'acquérir des logements vacants, de les réhabiliter, dans le but ensuite de les mettre en location.

Cette disposition va être votée le 19 mai 2006 et sera donc en application dès le lendemain. Il faut que la commune dépose un dossier à la Région et 2 mois d'instructions seront ensuite nécessaires avant que cette dernière ne puisse recevoir les aides de la Région.

Cette dernière finançera alors 20% du coût des travaux (hors taxes), avec un plafond de 15 000 euros par logement. A cela s'ajoute la création d'une bonification forfaitaire « environnementale », si la commune utilise des procédés permettant de faire des économies d'énergies, par exemple en installant des dispositifs concurrents à la maîtrise d'énergie. Ce bonus sera de 1500 euros en plus par logement.

Les conditions requises pour toucher ces aides sont les suivantes :

- Dans le cas d'un bâtiment ayant déjà eu une affectation en tant que logement, il devra être vacant depuis un an au moins à la date de l'octroi de la subvention.
- Un plafond des ressources à ne pas dépasser pour les futurs résidents (ménages avec 2 enfants : 3131 euros/mois ; ménage sans enfants : 2000 euros/mois ; personne seule : 1500 euros/mois.)

B) Intervention sur les dents creuses

1. De nombreuses parcelles non bâties

Le village compte actuellement 24 dents creuses, qui pourraient constituées autant de possibilité de devenir des terrains avec une maison, ou de permettre la réalisation de nouveaux maillages pour optimiser le fonctionnement du village.

¹⁵ Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Le but recherché est de garder un tissu urbain bien regroupé et éviter l'étalement urbain, consommateur d'espace. En outre, le fait de densifier dans le tissu déjà existant permet de suivre les directives de la loi SRU qui s'oppose à l'étalement urbain.

La majeure partie de ces dents creuses sont aujourd'hui soient des pâturages, des parcelles de champs, des jardins, ou sans occupation mais entretenu (herbe tondu régulièrement), ou en friche.

Toutes ces parcelles ne devraient pas avoir de problème en ce qui concerne les voiries et réseaux divers étant donné qu'elles se trouvent toutes intégrées au tissu qui est actuellement desservie par l'ensemble des réseaux (eaux, électricité, gaz de ville...).

Le gros dilemme actuellement est que toutes les parcelles restantes sur la commune ne sont pas destinées à être vendues pour le moment.

Sur la totalité de ces dents creuses seules une quinzaine pourraient être considérées comme apte à recevoir un logement et cela pour plusieurs raisons:

- Préserver des parcelles pour un futur maillage qui permettrait dans un aménagement à long terme de pouvoir créer soit des routes ou même des chemins piétons pour relier les différentes parties du village.
- Des parcelles ne pourront être en terrain à bâtir étant donné la présence de talwegs traversant certaines parties de la commune.
- Des parcelles inadaptées dans leur configuration spatiale pour recevoir des constructions avec la réglementation du futur PLU.

Il serait intéressant que la commune récupère au moins 1/3 des dents creuses pour pouvoir réaliser des logements locatifs sociaux et/ou uniquement locatif, ils seraient dispersés sur la commune afin d'établir une certaine mixité, ce qui représenterait 5 logements soit en tout une dizaine de personnes. Les 2/3 restants seraient à la disposition des particuliers pour construire leurs propres maisons dans le respect de la réglementation du futur PLU.

La commune aura libre choix quant à la gestion des logements locatifs, soit elle décide d'en rester propriétaire et sera responsable de leur gestion, sachant qu'une commune en général n'a pas pour fonction ce type de charge, elle percevrait dans ce cas les loyers, ou alors, elle les confie à un Office public HLM qui en deviendrait propriétaire et responsable de leur gestion.

Cependant, les dents creuses servant actuellement de pâturage aux moutons sont à préserver dans un premier temps pour donner la priorité aux agriculteurs et pour qu'ils puissent ainsi continuer à pratiquer l'élevage sur la commune, de plus ces dernières permettent au village de conserver son cachet rural.

Voir la carte n° 5 où sont situer les différents lieux possibles de densification.

Remarque : Ce schéma a été réalisé en tenant compte de l'utilisation ou non des parcelles à l'heure actuelle et non de la volonté de leur propriétaire de les céder.

Proposition de densification des dents creuses



Toutes ces dents creuses sont donc intégrées dans la zone U du village, zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) déjà urbanisée. Elle correspond aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement des voies et aux constructions récentes en retrait de l'alignement, mais qui, dans les deux cas de figure présentent une architecture traditionnelle généralement bien préservée contribuant à la qualité du patrimoine bâti. Elle englobe l'ensemble des constructions du village (hors hameaux) à l'exception des deux corps de fermes jouxtant l'espace agricole qui sont intégrés dans la zone « A ».

Toutes les nouvelles constructions devront respecter les implantations par rapport aux voies et emprises publiques, inscrites dans le PLU à savoir l'article UV6 ainsi qu'aux autres articles se réfèrent à cette zone.

Cependant, dans cet article, il est signalé :

« Dans tous les cas, toute construction nouvelle à usage d'habitation [...] ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain ».

Cette sous partie de l'article concerné a été rédigée dans le but de préserver la frange paysagère du village qui insère en totalité ce dernier dans son site.

Lorsque qu'il s'agit de parcelles assez profondes et s'élargissant sur la profondeur (forme de L), il y aurait la possibilité de construire une deuxième maison ce qui permettrait d'économiser du foncier. Il serait donc peut être nécessaire de revoir cette partie pour autoriser dans le cas d'une parcelle en forme de « L » avec une surface assez conséquente la possibilité d'une autre construction avec une limite d'espace libre à respecter mais en partant cette fois du fond de la parcelle pour préserver la trame paysagère.

Cette possibilité pourrait être envisagée sur la commune car les parcelles en forme de « L » sont assez rares, ce qui n'aurait donc pas pour but de créer une trop forte densification. En effet, dans le cas d'une trop forte densification, les réseaux existant pourraient arriver à saturation et ce serait la commune qui, à ses propres frais, serait chargé de renforcer le réseau.

2. Volet aides financières

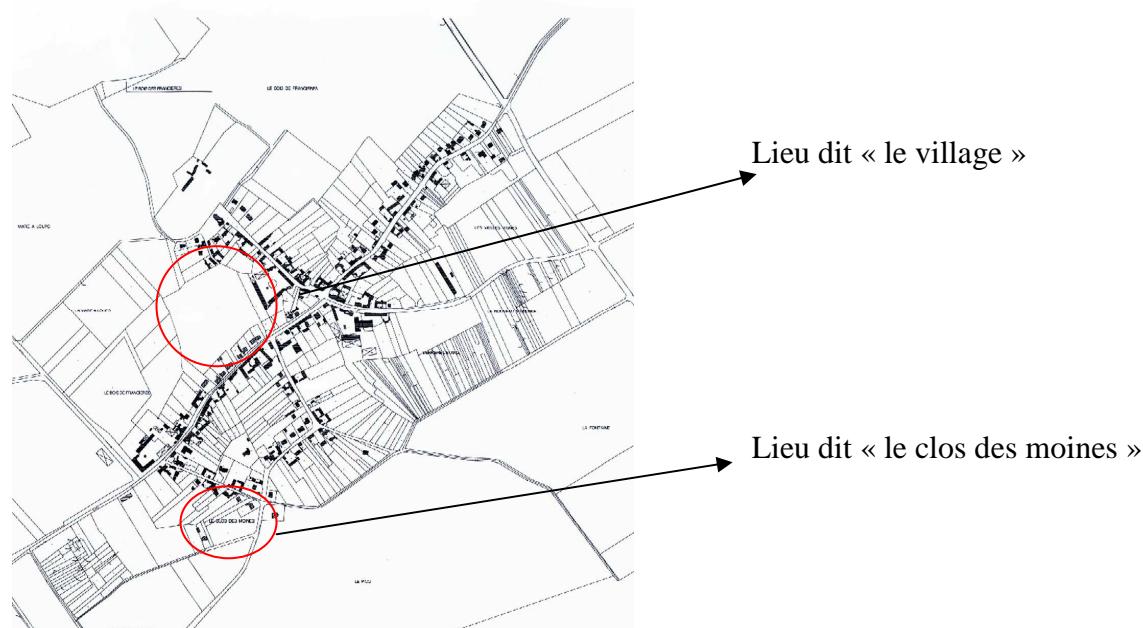
Pour ce qui est le cas des dents creuses, la Région intervient également par une aide financière qui représente 30% du coût de l'acquisition foncier avec un plafond de 30000 euros par logements. Les conditions pour toucher cette aide étant les mêmes que celles citées précédemment

Avec cette opération de densification, on pourrait ainsi obtenir 21 maisons habitables sans avoir ouvert à l'urbanisation de zones externes. En prenant en compte le hameau de la sucrerie, le résultat serait de 26 maisons, ce qui représente environ une population de 74 personnes en plus sur la commune (en prenant la moyenne de 2.85 personnes par ménage).

II) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une extension du bâti sur des parcelles plus vastes mais intégrées au village.

A) Localisation des deux zones

Entre les zones bâties du village, on trouve deux zones plus ou moins vastes pouvant accueillir plusieurs maisons. Ces deux zones représentent une surface totale d'environ 2.6 hectares (une zone assez vaste d'environ 2 ha située au cœur du village et une autre de 6 ares située dans la partie sud du village, recevant déjà une habitation). Contrairement à la zone du château plus excentrée au nord du village, ces deux zones sont relativement bien intégrées dans le tissu. Cependant, la municipalité n'a pas la maîtrise foncière de ces deux dernières.



Carte n°6 : Localisation des deux zones intégrées.

Outre le besoin certain de nouveaux logements avec une offre diversifiée, le projet concernant les deux zones à urbaniser, devra répondre aux objectifs urbanistiques institués par les enjeux, à savoir pour faire un petit rappel :

- Un rééquilibrage du territoire communal
Ce rééquilibrage a pour but d'éviter la poursuite de l'étalement du village.
- La préservation de l'organisation du village
La morphologie du bâti pour son insertion dans l'environnement doit être en continuité avec les espaces bâties anciens proches
- Répondre à une certaine mixité
La mixité bâti et sociale : pavillons, maisons mitoyennes, en alignement ou en retrait de l'espace public.
- L'intégration dans une trame végétale des zones nouvelles

Son intégration dans une trame paysagère au sein des différentes parcelles : clôture, haies...

► Conserver une certaine cohérence de l'architecture locale.

Un travail sur les façades y participera aussi en se basant sur le cahier de recommandations architecturales du Pays Compiègnois en mairie ou au siège de la communauté de commune de la « Plaine d'Estrées Saint Denis ». Il est aussi consultable sur le site du C.A.U.E de l'Oise.

Ces deux zones devront donc posséder certaines caractéristiques (logements, traitements paysagers...) qu'il conviendra d'imposer dans le futur PLU. Dans cette seconde partie de mon projet, étant donné que le côté juridique du zonage n'a pas encore été réalisé à ce stade pour les zones « 1AU », la suite de mon projet consiste donc à énoncer quelques directives qu'il sera nécessaire de prendre en compte pour l'urbanisation de ces zones, (les principales pour éviter un exposé trop « lourd ») et au final proposer une idée d'aménagement pour chacune des deux zones.

Avant de commencer, on va rappeler les caractéristiques principales des zones à urbaniser, dites « zones AU » :

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- Les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone » ; cette zone est généralement nommée « 1AU » ce qui est le cas pour les deux terrains.
- Si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; on nomme généralement cette zone « 2AU ».

Comme énoncé plus haut, la commune ne possède pas la maîtrise foncière de ces deux zones. Si la commune possédait le terrain du lieu dit « le village » en plus du clos des moines, cela lui procurerait la meilleure situation possible, elle disposerait alors de toutes les clefs en main pour répondre à une politique de maîtrise de l'urbanisation. Cependant, étant donné le cadre de vie et le parc de logement composé pour la majeure partie de bâtisses anciennes, le prix du foncier ne cesse d'augmenter.

Avant de généraliser sur les différentes dispositions à prendre dans les zones « 1AU » il est nécessaire de décrire les quelques caractéristiques propres en ce qui concerne chacune des deux zones.

B) Proposition d'aménagement du lieu dit « le clos des moines »

A l'heure actuelle, il s'agit d'un terrain « ressemblant » à une prairie, appartenant à un particulier donc de statut privé, et louée en terrain agricole.

Ce terrain situé au sud du village est délimité par les habitations au nord et à l'ouest, par le chemin communal n°108 au sud et par la rue du Val Saint Denis à l'est. Cependant il est totalement ouvert sur les champs de culture sur le côté sud, ce qui constitue sa principale contrainte. Ce terrain est donc valorisé par son environnement proche d'autant plus qu'il se situe non loin des principaux équipements de la commune. En raison de l'intérêt paysager de ce site, ce terrain sera donc plus privilégié pour recevoir quelques pavillons en accession sur de grands terrains.

Cette parcelle était considérée comme non constructible dans le POS, mais va devenir avec la demande de son propriétaire et grâce au nouveau zonage du PLU « 1AU », c'est-à-dire une zone à urbaniser. En matière de topographie, le terrain étant assez plat, cela ne posera pas de problème d'aménagement.

Dans le meilleur des cas, si la commune exerce son DPU (droit de préemption urbain qui permet de se porter comme acquéreur prioritaire) lors de la vente du terrain (qui ne devrait pas tarder) et acquiert ce dernier alors, elle pourra être libre de l'aménager (le plus en harmonie possible avec son environnement) dans le phasage qu'elle le souhaite, bien sûr dans le respect de la réglementation du PLU et en justifiant son intention d'une politique d'habitat.

Ce DPU peut s'exercer sous 2 conditions qui sont réunies ou vont prochainement l'être sur la commune à savoir :

- La commune doit être dotée d'un PLU
Ce sera le cas normalement à la fin de l'année.
- Seul deux zones du PLU peuvent être concernées par les DPU : les zones U et Au

Elle pourra alors soit procéder à la division du terrain et les revendre en terrain à bâtir à des futurs acquéreurs, soit travailler directement avec un aménageur, faire réaliser les constructions, et les revendre clés en main.

Cependant si ce n'est pas le cas, alors la municipalité devra tout prévoir dans le PLU, voir même durcir son règlement pour mieux contrôler l'urbanisation du terrain. En effet un promoteur, sera obligé de respecter la réglementation, mais dans un souci de profit il peut aller plus loin et par exemple construire les lots et les vendre en même temps et sur ce point le PLU ne peut agir, de plus il ne sera pas vraiment limité sur le type de construction.

Etant donné que cette zone est assez petite si ce phénomène se produisait cela n'aurait pas beaucoup d'impact sur l'augmentation de la population, mais le risque majeur serait une mauvaise intégration dans l'environnement.

Cependant, la loi SRU a été récemment ajustée par la loi urbanisme et habitat, avec l'article 5 concernant la possibilité de réglementer la taille minimale des terrains, qui a été remis en application dans le règlement du PLU depuis le 3 Juillet 2003, sous certaines conditions qu'il faut justifier dont une nous concerne tout particulièrement pour cette zone : pour le respect de l'intérêt paysager.

En effet la contrainte majeure de cette zone est qu'elle se trouve sur une des entrées secondaires du village et est ouverte sur son horizon dans toute sa longueur sur la partie sud.

Pour préserver le charme du village, il serait intéressant d'instaurer le principe du contrôle de la division parcellaire et éviter ainsi une trop forte densification sur ce terrain ainsi que le risque d'une spéculation reposant sur la division de parcelles, susceptible de mettre en péril les équilibres définis par le PLU. Dans ce cas, il faut fixer un coefficient d'occupation des sols dans cette zone pour que cette loi puisse s'appliquer ; par exemple, il pourrait s'agir d'un cos de 0.15.

Le parcellaire :

Etant donné la situation particulière de cette zone, il serait préférable d'avoir des parcelles de taille modeste (de 840m² à 1200m²) pour ne pas corrompre l'enjeu paysager.

Voirie et réseaux divers :

Au niveau de la voirie, cette zone est assez bien desservie. Dans sa partie est par la rue du Val Saint Denis et dans sa partie sud, par un chemin communal apte à desservir la parcelle.

Cependant dans l'intérêt de la trame paysagère, et dans le but de ne pas encombrer ce chemin avec les voitures qui stationneraient sur le trottoir, il serait intéressant de créer un chemin dans la partie ouest du clos des moines pour desservir les nouvelles habitations située sur ce côté gauche de la parcelle, avec l'entrée principale de ces dernières donnant sur ce chemin. Dans sa partie nord serait aménagé un demi rond point pour pouvoir faire demi-tour avec plus d'aisance. Ce nouveau chemin permettrait de rendre plus agréable le passage des piétons sur le chemin communal.

Concernant les autres dispositions à prévoir pour l'ensemble des zones « 1AU », se référer à la sous partie disposition générales.

Espaces libres et plantations :

Dans le règlement du PLU concernant le traitement paysager de la zone urbaine est inscrit : « Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres »

Comme nous l'avons vu précédemment le clos des moines jouxte une partie agricole du territoire, cette dernière disposition le concerne tout particulièrement.

La partie sud du clos des moines est importante en terme d'aménagement puisqu'elle est le futur lieu de confrontation entre 2 milieux radicalement opposés que sont le milieu agricole et le milieu urbain. Il s'agit donc, par le biais de cet aménagement paysager de créer un espace permettant de rendre la transition entre le milieu urbain et le milieu agricole la plus naturelle possible.

Le traitement consisterait donc à mettre en place, entre le chemin communal et les premières habitations, une bande paysagère de 5 à 6 mètres de large et de 95 mètres de long.

Cette zone sera recouverte de pelouse et d'arbustes de préférence à feuilles persistantes, avec des essences locales et adaptées au type de sol. Une étude pédologique à cet endroit serait nécessaire pour choisir les essences d'arbres et d'arbustes à planter.

De plus étant desservie par un chemin communal qu'il conviendra de mailler aux autres chemins du village pour les promeneurs, il serait intéressant d'équiper cette bande paysagère de quelques bancs orientés vers la plaine d'Estrées ainsi que de lampadaires.

C) Proposition d'aménagement du lieu dit « le village »

Cette zone de 2 ha est actuellement un herbage en bordure nord-ouest du pôle mairie-école dont l'ensemble appartient à un unique propriétaire. Elle est située entre la ferme Bourgy et à côté du bois de Francières, soit en plein cœur du village. Cette situation présente un avantage car elle est intégrée dans une trame végétale avec la présence du bois dans sa partie sud, des possibilités de liaisons ont été réservées pour le relier aux principaux centres d'intérêt de la commune : église et terrain de foot, mairie école.

Outre sa proximité immédiate, au centre ancien, un de ses autres atouts, réside dans le fait qu'il présente un relief assez plat facilitant tout aménagement de cet espace. Toute fois, il faut noter la présence d'une marre temporaire au centre.

En ce qui concerne cette zone de 2ha, il serait plus intéressant financièrement pour la commune étant donné la pression foncière sur le territoire et au vu des objectifs de ce projet individuel, de décréter l'utilisation de l'outil d'aménagement ZAC (zone d'Aménagement concertée) dont l'essentiellement porterait sur du logement, le caractère mixte des fonctions n'étant pas obligatoire. La ZAC faisant partie intégrante du PLU, il sera nécessaire de parler des orientations d'aménagements décidées par la commune dans le cadre du PLU en ce qui la concerne, dans la réalisation d'un schéma d'ensemble afin d'éviter que ne se constitue une enclave dans le territoire communal. De plus la ZAC doit être compatible avec le SCOT, qui pour le moment n'est pas encore réalisé.

En effet, si la commune ne possède pas la maîtrise foncière de cette zone, alors la procédure ZAC sera intéressante car elle permet de fixer un projet sur un espace donné, une ZAC c'est l'occasion de dégager du foncier pour lancer une opération globale sous le pilotage et la maîtrise de la ville (c'est une opération publique maîtriser par la collectivité après concertation), ce qui constitue un avantage par rapport au lotissement.

De plus, seule la commune peut établir un dossier, où elle indiquera ce qu'elle voudra faire sur ce site, elle fixera les principes et les règles (zone aérée, niveau...) et elle dispose d'un droit de regard sur les façades.

La commune pourra négocier avec l'aménageur, ce qui lui permet de contrer les opérateurs privés qui sont orientés surtout sur le profit. Cet aménageur qui peut être un organisme comme l'OPAC (Office public d'Aménagement et de construction) aura le droit d'expropriation ou de préemption. Il sera chargé d'acheter les terrains, de réaliser les travaux et de commercialiser.

Le parcellaire :

Dans cette zone, il serait nécessaire de procéder à un découpage parcellaire hétérogène dans sa superficie, pour pouvoir accueillir aussi bien des jeunes couples en locatif, des personnes âgées, des logements sociaux, des terrain à bâtir, ainsi que des grandes parcelles pour des personnes d'une quarantaine d'années avec leurs enfants décidant de s'installer en seconde accession. En ce qui concerne les petites parcelles elles seraient comprises entre 350 et 550 m². Ces parcelles se retrouveraient intégrées avec des parcelles plus vastes pour une superficie comprise entre 600 et 1200 m².

Voirie et réseaux divers :

Pour éviter les dépenses, et laisser plus de place aux habitations, il n'y aura qu'une seule voirie traversant la zone dans toute sa longueur. Le départ de la voirie s'effectuera à partir d'une dent creuse préservée à cet effet au niveau de la rue du Bout Du Monde. Elle disposera d'un cheminement piéton de chaque côté.

Cependant, pour le moment cette voie ne débouchera pas sur le secteur du château, d'une part parce que le terrain en prolongement, situé proche du parc du château est actuellement en culture contrairement au lieu dit « le village » et pour assurer une certaine rentabilité la voirie devra s'accompagner de maisons sur son côté.

De plus, si cette route débouchait sur ce secteur, la circulation augmenterait sur le réseau de l'église et sur des rues externes au village beaucoup utilisées aujourd'hui par les piétons. La rue de l'Eglise est une rue très étroite par endroit qui ne permet pas le passage de deux voitures, ajouter à cela un manque de visibilité certain surtout au passage devant l'église, une rue « couloir » dont la largeur correspond juste au passage d'une voiture, comprise entre l'entrée de l'église et le mur du parc du château. Sur la période de construction des nouvelles habitations, une réflexion sera à mener quant au devenir de cette voirie inadaptée au passage des voitures.

Pour ralentir la circulation dans la rue principale du Bout Du Monde, une des solutions serait d'instaurer la priorité à droite aux véhicules en provenance du lieu dit le village.



34 : La rue de l'Eglise donnant sur le parc du château.

Espaces libres et plantations :

Etant située entre le bois de Francières et la bergerie, cette zone est restreinte dans son extension. En effet, un périmètre de 30 mètres avait déjà été mis en place dans le POS pour les maisons en liaison directe avec le bois, ceci dans le but d'éviter qu'un arbre ne tombe sur une maison. Ce périmètre sera reconduit dans le PLU.

De plus un périmètre de 50 mètres mis en place par la DASS sera à tenir en compte pour la bergerie. Il s'agira même d'agrandir ce périmètre jusqu'à 90mètres pour laisser la possibilité à la ferme de s'étendre et à la culture maraîchère de pouvoir continuer d'exploiter les terres.

La création d'un sentier piéton sera également à prendre en compte pour permettre aux personnes de se promener et profitera surtout aux enfants souhaitant relier les deux pôles : église avec son terrain de foot et mairie-école par un chemin sécurisé où ne circuleraient aucune voiture. Ce chemin se rattacherait dans sa partie nord à une voie qui aujourd'hui est une impasse. De plus pour rendre agréable ce passage et intégrer le bâti dans une trame verte, une bande paysagère pourra être aménagée sur le chemin côté prairie accompagnée par du mobilier urbain (bancs, lampadaires).

Une bande enherbée sera à préserver dans la partie nord pour un éventuel futur cheminement qui pourrait longer le bois.

Au niveau de l'actuelle marre, une trame paysagère accompagnée d'un chemin pourront être aménagés pour réaliser une ouverture sur les futures habitations et pouvoir y intégrer un bassin naturel de rétention au niveau de la marre. Ce bassin devra être sécurisé par un petit muret dont les matériaux seront de préférence de la brique rouge.

Le bâti :

La présence d'un début de talweg indique un milieu humide qui nécessite une interdiction de sous-sol pour éviter des inondations de ces dernières.

D) Dispositions générales aux deux zones

Le parcellaire :

Compte tenu, de l'organisation spatiale de la zone urbaine au niveau des parcelles, il serait souhaitable dans les zones « 1AU » de continuer dans les mêmes dispositions à savoir une organisation de parcelles plus profondes que larges, avec une certaine hétérogénéité en matière de superficie pour permettre l'installation d'une mixité sociale surtout dans la zone du lieu dit « le village », condition très importante pour répondre aux besoins de jeunes ménages désirant s'installer sur la commune.

Le stationnement et les déplacements :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, toute construction devra disposer d'au minimum de deux places.

Les cheminements piétonniers seront en stabilisé clair.

Espaces libres et plantations :

Concernant cette partie il serait de bon sens de reprendre l'article 13 sur la zone urbaine, à savoir :

« L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible de plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction. Sur le terrain de plus de 600m², au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre. »

« Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres ».

Concernant la hauteur des arbres, il faudrait que ces derniers aient une hauteur variant de 10 à 15 mètres pour pouvoir les intégrer dans une trame paysagère.

Cette végétation sera mise en place par le biais de jeunes plants car la plantation de jeunes arbres adultes nécessite un budget important et le taux de reprise de ces arbres n'est pas de 100%. Les maisons du clos des moines ne seront donc intégrées parfaitement dans la trame paysagère que quelques années après leur construction.

L'objectif étant également de réaliser un traitement paysager adéquate composé d'**essences d'arbres** de la région (**merisier, frêne, châtaignais, érable, sycomore, charme, tilleul**).



35 : Charme *Carpinus betulus..*



36 : Tilleul *Tilia platyphyllo.s.*

Voirie et réseaux divers :

En ce qui concerne les réseaux, l'article 4 des zones « u » sera à reprendre :

Article 4 : « Toute construction [...] doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution [...] appartenant au réseau public. »

« Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif »

« Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. »

« Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain ».

Tout d'abord, les réseaux suivront le tracé de la voirie et seront raccordés plus bas au réseau existant au niveau de la rue du Bout Du Monde.

Une étude sera à mener sur la capacité du réseau existant pour recevoir les eaux usées et pluviales de la nouvelle zone.

La desserte par les réseaux devra être assurée pour chaque habitation (Eau potable, assainissement, électricité et autres réseaux)

En ce qui concerne les accès, ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les trottoirs seront légèrement surélevés par rapport à la voirie pour éviter que les voitures ne viennent circuler sur ces derniers avec une inclinaison de 45° par rapport à la voirie, pour faciliter la circulation sur la route aux sièges roulants des handicapés et aux poussettes en cas d'obstacle sur le trottoir. Les trottoirs seront revêtus d'un enrobé clair.

Les trottoirs seront entrecoupés par des bateaux qui seront à hauteur de la voirie (au niveau des entrées de portes cochères).

Les nouvelles voies aménagées ne devront pas avoir une emprise inférieure à 9 mètres et 5 mètres de chaussée pour présenter des caractéristiques permettant de recevoir une circulation dans les deux sens. Elles auront un revêtement en bitume noir.

Le bâti :

Pour que ces deux zones soient parfaitement intégrées au tissu urbain existant, il serait nécessaire de créer une hétérogénéité en faisant varier la taille des habitations mais aussi leur implantation par rapport à la voirie.

Par exemple, pour les petites maisons en location, les regrouper par deux ou trois permettra de retrouver les volumes de certains bâtis existant sur la commune.

Dans le cas de la réglementation, il serait là aussi intéressant de reprendre les orientations fixées par le PLU pour les zones urbaines, soit les articles 6 à 11 :

« Les nouvelles constructions seront implantées soit à l'alignement avec une continuité assurée par une clôture minérale de pierres ou de moellons, de briques rouges de pays et pierres [...] pour une hauteur totale ne dépassant pas 2.20 mètres ».

« Soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques avec dans ce cas une clôture minérale de pierres, ou de moellons, de briques rouges de pays [...] ne dépassant pas 2.20 mètres de hauteur. »

« Dans tous les cas, toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 25 mètres de profondeur mesuré à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. »

Cette condition aura pour but d'éviter les constructions en arrière de la parcelle et ainsi de préserver un espace jardin comme c'est le cas pour les parcelles déjà existantes. Cela permettra de conserver l'organisation du bâti par rapport à la parcelle.

Pour l'emprise au sol dans la zone urbaine elle ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain. Pour laisser plus de liberté aux résidents de cette zone AU on pourrait monter jusqu'à une emprise maximale de 50% mais pas au-delà dans le but de préserver le caractère paysager de la commune.

Pour la hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation, il faudrait imposer une limite de 4 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîte pour ne permettre qu'au maximum deux niveaux et ainsi préserver la volumétrie des maisons du village.

Pourront également être construits des annexes de type garages ou autres dont il faudra définir les principes dans la réglementation du PLU. Cependant aucune habitation ne pourra recevoir de sous-sol étant donné la présence de l'eau non loin de la surface.

Concernant l'aspect extérieur, l'habitat dans le bourg présente une architecture traditionnelle très présente.

Les habitations des zones « 1AU » devront donc reprendre certaines caractéristiques de cette architecture de la maison « longère » afin de préserver l'intérêt du village telles que, la toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° en tuiles plates et également la présence de volets battants souhaité pour rompre l'aspect plutôt « lourd » d'une façade constituée uniquement d'un enduit.

Les traitements architecturaux de façade de type modénatures à l'ancienne (soubassement, encadrement de baies, corniche) devront être réalisé soit en briques rouges, soit en pierre et devront concerner surtout la façade ou le pignon visible depuis l'espace public de manière à faciliter leur intégration dans le tissus bâti ancien.

Cependant la réussite de cette intégration se fait au-delà de l'aspect visuel, c'est-à-dire se cantonne aussi sur l'organisation du bâti, la qualité de l'espace public, le paysage. De ce fait, la commune pourra imposer un architecte conseil pour la demande de permis de construire.

Quant aux matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), ils doivent l'être avec un enduit de teinte proche de celle employée sur les murs en pierres traditionnelle du Compiègnais.

Les clôtures et limites de propriétés :

L'article 11 du PLU du zonage U concernant les clôtures seraient à conserver pour la zone « 1AU ».

« Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si nécessaire [...] »

« Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect [...]. Les murs visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue [...] seront réalisés en briques rouges de pays, en pierres, en briques et en pierres [...] ne dépassant pas 2.20 mètre de hauteur ou des soubassements d'au moins 0.80mètre de hauteur surmontés d'une grille ou d'une barrière en bois ».

Pour les limites séparatives, il serait préférable d'utiliser un grillage fixé sur des poteaux métalliques intégrés dans une haie, pour plusieurs raisons :

► Rôle d'agrément :

Accompagnement et mise en valeur du bâti. Le choix des essences (caduques, persistants, florifères, résineux, feuillus...) doit s'accorder avec le paysage et s'adapter au climat et au sol.

Elle assure la continuité avec l'environnement.

► Rôle de délimitation :

Il convient d'éviter les haies uniformes et de choisir plutôt des essences variées : bande boisée, haie libre ou semi-libre mi-persistante, mi-caduque, floraisons étalées dans le temps, couleur des feuillages...

► Rôle de protection :

Outre la protection bioclimatique, la végétation peut protéger des vues indiscrètes. Elle peut également atténuer, voire supprimer les nuisances sonores ou visuelles.

Les espèces composant ces **haies** devront être multiples et adaptées aux contraintes pédologiques.

Sont envisageables : **l'aubépine, le genêt, le houx, le chèvrefeuille...** ou des espèces fruitières comme **le pommier sauvage, le noyer, le noisetier**.

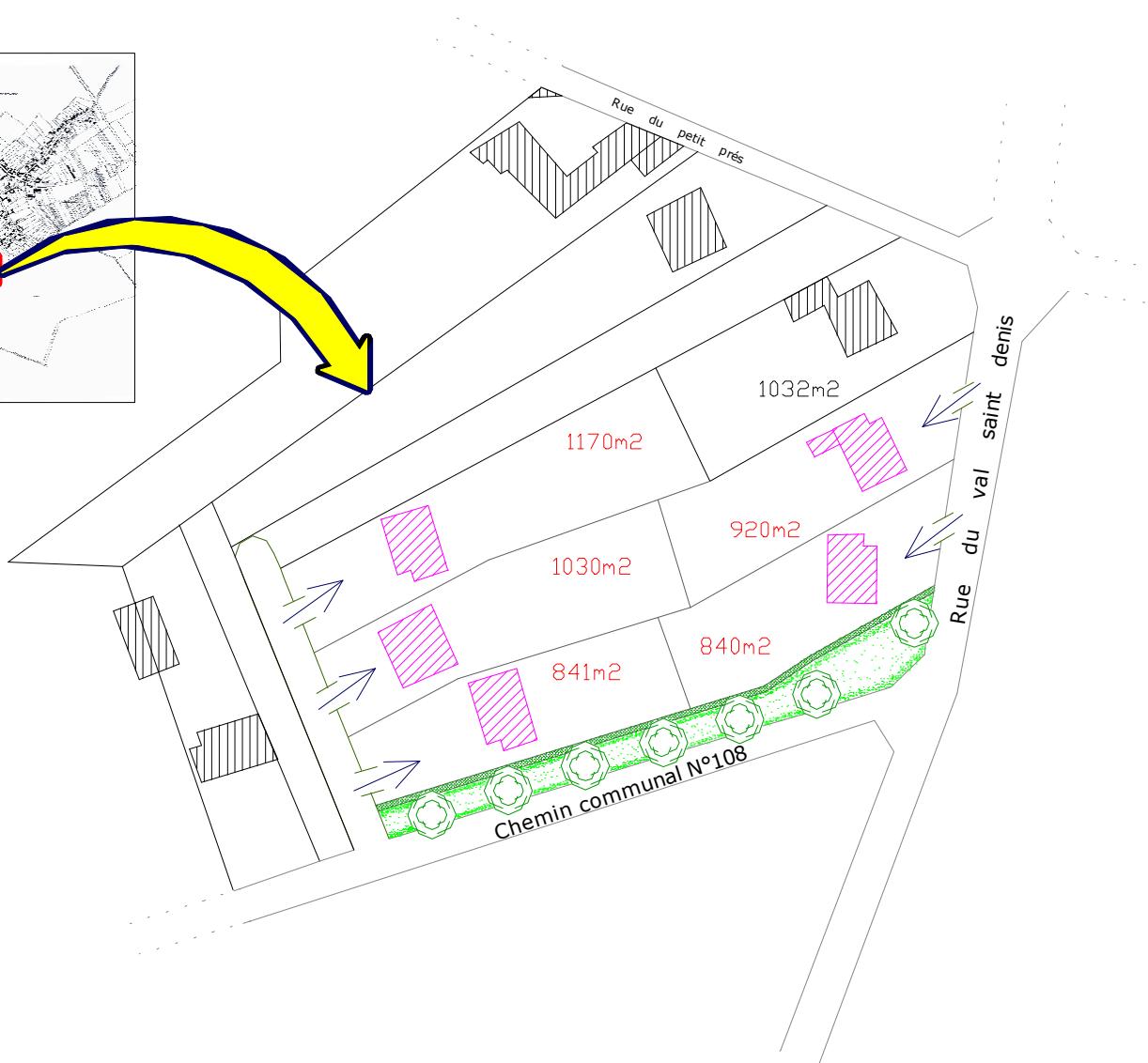
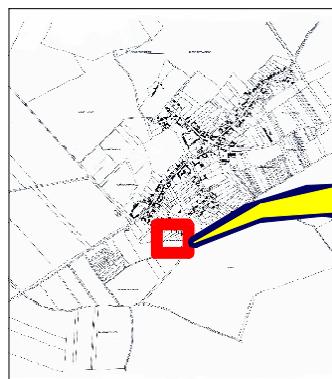


37 : Fleurs d'aubépine *Crataegus monogyna*.



38 : Chèvrefeuille
Lonicera caprifolium..

PLAN DE MASSE DU CLOS DES MOINES



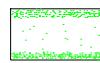
Légende:



Bâti déjà existant



Nouveau bâti



Pelouse



Arbre



Chemin d'accès



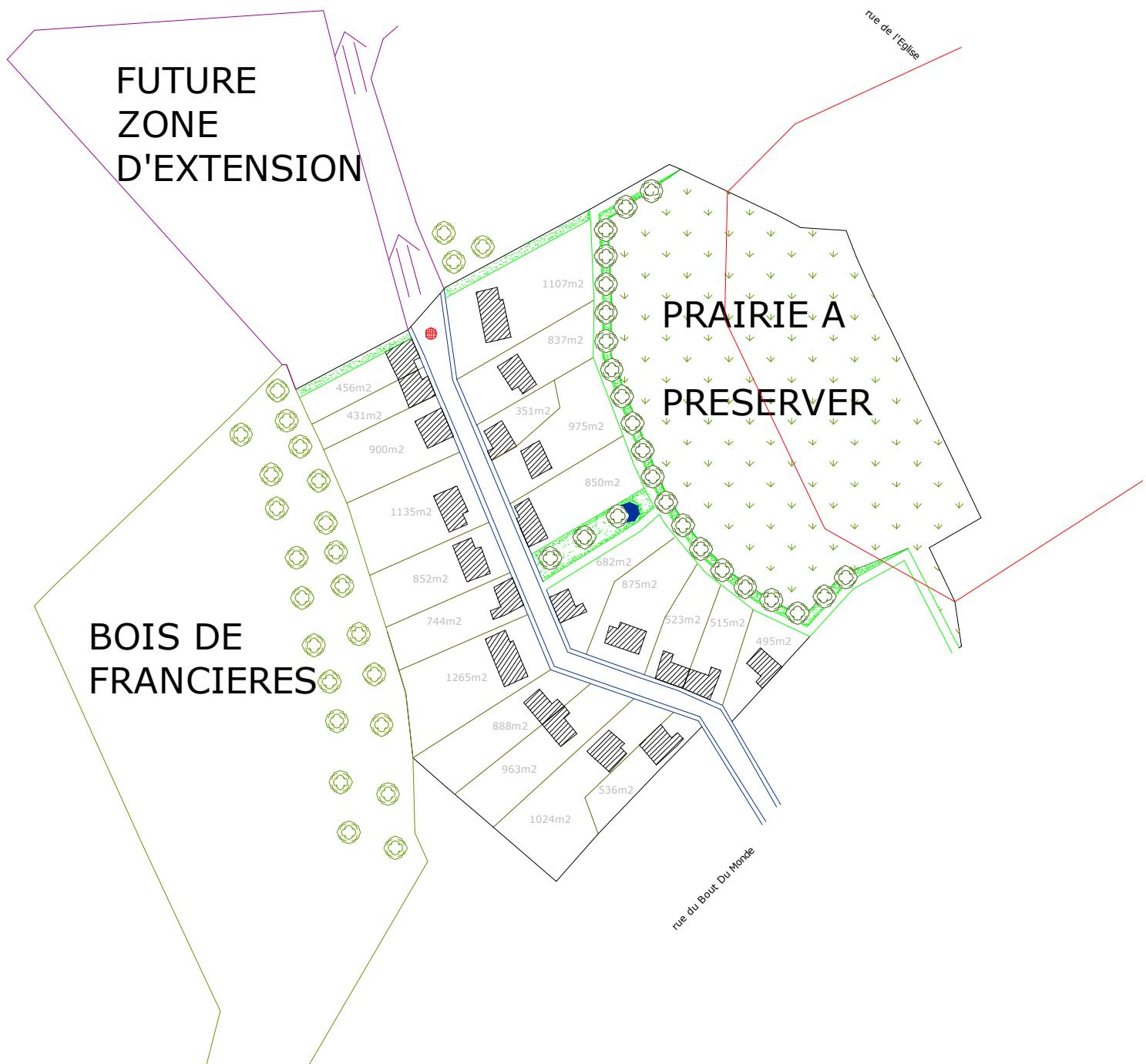
Haie



entrée des
maisons

Echelle: 0 20 Mètres

PLAN DE MASSE : PROPOSITION D'AMENAGEMENT : LIEU DIT « LE VILLAGE »





E) Les acteurs concernés par la réalisation de la ZAC

Si l'outil ZAC est utilisé dans le cadre de l'aménagement du lieu dit le village, alors plusieurs acteurs seront concernés dont les trois principaux seraient la commune, un aménageur, qui peut être un organisme public, nous prendrons ici comme exemple l'organisme OPAC de l'Oise (Office Public d'Aménagement et de Construction), et les citoyens. Une fois achevée, la ZAC devient une zone urbaine du PLU.

La commune

Son rôle n'est pas négligeable pour ce type d'opération. En effet, avec l'outil ZAC, la commune aura un rôle de pilote du projet. Avant la création de la ZAC, une étude de faisabilité doit être réalisée afin de permettre à la commune de vérifier si cette dernière est techniquement et économiquement viable pour ce type d'aménagement.

Un plan de composition réalisé par l'aménageur fera suite à cette étude. Si ce projet ne lui plaît pas, la municipalité peut alors commander un autre scénario à l'aménageur.

Dans l'hypothèse où la ZAC serait retenue comme solution opérationnelle pour l'opération d'aménagement, il faudra alors constituer dans un deuxième temps le dossier de la ZAC, où sera notamment mentionné le mode de réalisation : le plus courant étant la concession qui confie la réalisation à un établissement public y ayant vocation ici l'OPAC, selon un cahier des charges que seule la commune pourra réaliser (c'est l'avantage de la ZAC qui permet un contrôle de la part de la commune), pour indiquer ce qu'elle voudra faire sur ce site, elle fixera les principales règles (SHON autorisée, prescriptions techniques, urbanistiques et architecturale), c'est un moyen de négocier avec l'aménageur.

La commune qui joue le rôle de concédant dans ce cas, assume la responsabilité financière de l'opération, et rémunère le concessionnaire. Enfin dans un troisième temps la constitution du dossier de réalisation de la ZAC.¹⁶

Les habitants

Au moment de la création du dossier de la ZAC, il y a concertation avec les habitants et les associations.

L'OPAC

Il s'agit comme nous l'avons cité plus haut d'un organisme public auquel peut faire appel la commune. Il peut lui être délégué le droit de préemption. Délégation qui n'est pas possible dans le cas d'un aménageur privé.

Il sera chargé de réaliser l'étude de faisabilité et si la commune souhaite continuer avec cet organisme pour poursuivre la réalisation alors l'OPAC sera propriétaire et bénéficiaire des éventuels profits réalisés. Il aura à sa charge les travaux pour équiper les terrains (VRD...) devra les commercialiser et au final gérer les logements locatifs.

Lorsque toutes ces étapes auront été réalisées, tout ce qui fait partie du domaine public (voirie, espace vert...) sera rétrocédé à la commune qui devra alors en assurer l'entretien.

Au final, la ZAC pourra proposer 21 lots ouverts à la commercialisation.

¹⁶ Pour plus d'informations concernant la ZAC, se référer au Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (Pierre Merlin- Françoise choay).

Compte tenu de l'objectif principal qui est une maîtrise de l'urbanisation, et du choix du taux de variation annuel moyen autour de 1.20%, soit environ 7 ménages tous les trois ans, il serait plus judicieux de réaliser l'aménagement de cette zone en 5 tranches, ce qui permettrait dans un premier temps de bien réfléchir sur l'organisation et le réaménagement de la voirie pour recevoir la nouvelle circulation qui serait induite par l'ouverture de cette zone sur le secteur du château.

De plus étant donné que cette zone est relativement bien cachée par le bois de Francières et se situe dernières des maisons déjà existantes, le fait que le chantier se réalise sur plusieurs années ne devrait pas trop poser de problèmes au niveau de son intégration paysagère.

Pour finir il faut rappeler que tous les équipements faisant référence à l'école ne seraient plus adaptés pour recevoir en une seule fois tous les enfants nouvellement installés sur la commune, cela procurerait une asphyxie certaine de cette dernière et de ses services, étant donné que les deux autres communes voisines amènent également leurs enfants à l'école maternelle de Francières ainsi qu'à la cantine et à l'accueil périscolaire. Cette urbanisation progressive permettra d'anticiper les besoins de l'école.

Au final, sans urbaniser la zone du château la commune se retrouvera avec 52 maisons, soit 148 habitants en plus ce qui dépasse l'objectif prévu pour 2020 qui est d'environ 40 maisons. Cette urbanisation pourra donc être prolongé jusqu'en 2024.

III) Planification et financement global du projet

A) Planification de la politique de maîtrise de l'urbanisation

En ce qui concerne la planification, ce n'est pas si simple car deux facteurs essentiels entrent en jeu et sont indépendants de la commune.

En effet dans le cas idéal, il faudrait que la commune acquiert dans un premier temps le clos des moines ce qui lui permettrait avec le secteur du château de « bloquer » l'urbanisation de ces deux zones et ainsi d'en profiter pour récupérer des maisons vacantes et des dents creuses pour y construire des logements et accueillir une nouvelle population.

La construction de maisons sur le clos des moines pourrait alors se faire progressivement avec un accompagnement progressif de la bande paysagère.

Une fois les logements vacants réhabiliter, l'aménagement de quelques dents creuses réalisées et l'urbanisation du clos des moines terminée, la commune pourrait alors uniquement à partir de ce moment, s'attaquer à l'aménagement du lieu dit le clos des moines.

Cependant comme nous l'avons énoncé plus haut, cela est loin d'être facile car la remise sur le marché de certains logements vacants est rendue difficile par des affaires familiales, les dents creuses ne sont pas à céder pour le moment, et le foncier est de plus en plus chère sur la commune (environ 110 euros le mètre carré pour du terrain à bâtir).

En fonction des moyens financiers dont elle disposera, il sera nécessaire que la commune s'engage au fil des occasions pour répondre au mieux à cette politique d'aménagement.

B) Financement Global des opérations

Le prix des maisons tient compte du marché actuel et se base sur une moyenne. Ce prix englobe la maison et le terrain.

Coûts	Coût estimatif de la maison	Coût de la réhabilitation	Subvention Région (travaux HT)
	75 000 euros	Non estimé	20%
	120 000 euros	Non estimé	20%
	55 000 euros	Non estimé	20%
	120000 euros	Non estimé	20%
	125 000 euros	Non estimé	20%

Le bilan global estimatif de l'achat de ces maisons est de 279 000 euros, auquel il faut ajouter les opérations de réhabilitation avec les subventions de la Région.

Financement VRD du lieu dit « le clos des moines »

Pour terminer, voici un chiffrage estimatif sommaire des coûts de viabilisation concernant les deux opérations. Le coût de cette viabilisation concernant le clos des moines se fait sur une base de 15 000 euros par lot.

Opérations	Coût total
TERRASSEMENTS - TRANCHEES	12 142,00
VOIRIE - TROTTOIRS	21 714,00
ASSAINISSEMENT	14 714,00
TELECOM	1 300,00
CONTROLES ASSAINISSEMENT	957,00
EAU POTABLE	4 920,00
ELECTRICITE	3 200,00
ECLAIRAGE PUBLIC	8 600,00
POSTE DE TRANSFORMATION	1190,00
ESPACES VERTS	8 000,00
Total H.T.	76 737,00
HONORAIRES : Géomètre, coordinateur sécurité, Sect....	20 000,00
Total H.T.	96 737,00
T.V.A. 19,6%.	18 960,00
TOTAL T.T.C.	115 697,00
TOTAL HTVA par lot:	15 000,00 €

Financement VRD du lieu dit « le village »

Le financement de toutes les opérations VDR du lieu dit « le village » se fait sur une base de 22 000 euros par lot.

Opérations	Coût total
TERRASSEMENTS - TRANCHEES	85 000,00
VOIRIE - TROTTOIRS	145 000,00
ASSAINISSEMENT	117 000,00
TELECOM	9 000,00
CONTROLES ASSAINISSEMENT	6700,00
EAU POTABLE	35 000,00
ELECTRICITE	22 500,00
ECLAIRAGE PUBLIC	31 900,00
POSTE DE TRANSFORMATION	4 000,00
ESPACES VERTS	21 000,00
Total H.T.	477 100,00
HONORAIRES : Géomètre, coordinateur sécurité, Sect....	80 000,00
Total H.T.	557 100,00
T.V.A. 19,6%.	109 192,00
TOTAL T.T.C.	666 292,00
TOTAL HTVA par lot:	22 000,00 €

IV) Autre aménagement à envisager

Un enjeu important auquel il faudra répondre d'ici quelques années concerne le devenir du fonctionnement scolaire entre les trois villages.

Comme nous l'avons vu dans la partie diagnostic, la commune de Francières fonctionne en RPI avec Hémévillers et Montmartin. Pour pouvoir maintenir une population jeune sur le village, il est important de préserver cette école qui est le lieu de vie majeur du village.

L'accueil périscolaire et la cantine ne dépendent donc pas uniquement de la politique du village mais aussi des deux autres communes, ils accueillent environ 105 élèves pour une capacité de 140 enfants. Ainsi, si un des villages décide d'ouvrir une vaste zone pour y accueillir de nouvelles maisons très prochainement sans concertation avec les deux autres villages, les équipements deviendront très vite inadaptés.

C'est pourquoi à partir d'aujourd'hui, il serait nécessaire de porter une réflexion commune avec les trois villages concernés quant au devenir des équipements d'accueils relatifs aux écoles, c'est-à-dire, soit reconstruire en continuité de la salle polyvalente pour agrandir la capacité d'accueil ou soit regrouper toutes les sections dans une seule école qui se situerait sur l'un des villages...

CONCLUSION

Avec l'étude transversale du diagnostic, nous avons pu apprendre à connaître ce qui fait le charme et le caractère de la commune en développant notamment sur les caractéristiques architecturales (les volumes, les matériaux, les couleurs) qui sont autant d'éléments qui contribuent à la réussite ou à l'échec d'une construction en rapport avec le paysage environnant et ainsi soulever les enjeux qui permettront de mener à bien cette politique de maîtrise de l'urbanisation.

Nous avons donc pu constater que Francières dispose de nombreux moyens pour pratiquer au mieux cette politique, en effet dans un premier temps quelques maisons laissées vacantes pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour réaliser des logements locatif et ainsi diversifier son parc de logement, procédé qui, aujourd'hui est soutenu par la Région, ce dispositif nouveau devrait être encouragé à d'autres échelles notamment au niveau départemental pour renforcer l'aide financière et ainsi permettre à toutes communes le désirant de pouvoir faire revivre les maisons abandonnées de les mettre en valeur et ainsi par la même occasion, de renforcer l'attrait de leur commune. Cela permet également de maintenir sur place les habitants et de créer un lieu de vie sympathique au sein du village.

Par ailleurs avant de s'attaquer à l'urbanisation de zones pouvant accueillir plusieurs maisons, nous avons vu qu'au cœur du village se trouve plus d'une vingtaine de dents creuses qui sont autant de possibilités de nouvelles constructions.

Cependant dans un but de préserver quelques espaces verts et la possibilité de futurs maillages pour une densification du village dans un aménagement à très long terme, notre étude a permis de sélectionner une quinzaine de dents creuses, futures zones potentielles où pourrait se construire des maisons dans le respect du règlement du PLU.

Enfin, nous avons étudié deux zones « 1AU », intégrées au tissu existant qui nous ont permis de proposer quelques dispositifs juridiques qu'il serait nécessaire de prendre en compte dans l'élaboration du zonage les concernant et un schéma d'aménagement prenant en compte la mixité des habitations et leur intégration dans la trame paysagère.

Cette politique, si elle est relativement bien suivie, permettra à la commune de pouvoir accueillir progressivement de nouveaux résidents tout en procurant une certaine mixité sociale dans un cadre de vie favorable et prendre le temps d'une réflexion concertée quant au devenir des équipements collectifs.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrage d'histoire :

- Varoqueaux Michel et Hiquebrant Joël, 1999 : *Histoire de Francières*. 270 pages.

Ouvrages spécialisés :

- Garofalo Yolande et Warnier Bertrand, 1974 : *Un village, paysage et développement*. La documentation Française-75 pages.
- Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault, 1984 : *Aménager sa commune*. 127 pages.
- Merlin Pierre et Choay Françoise, 2005 : *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Editions PUF- 963 pages.
- Fillipetti Hervé, 2005 : *Fermes & maisons villageoises-30 exemplaires de réhabilitation*. Editions Eyrolles-190 pages

Brochure technique :

- CAUE de l'Oise, 2001 : *Association du pays Compiègnois-recommandations architecturales*.

PLU et travaux universitaires :

- Rioland Sylvain, 2003-2004 : *Vers un réaménagement du bourg de Francueil (37) et de sa place de l'église*. CESA, projet individuel.
- Pineau Benoît, 2004-2005 : *Le lotissement du « carroir taupain » (37)*. CESA, projet individuel.
- Thimonier Nicolas, 2005 : *Plan Local d'Urbanisme de Francières (60).Rapport de présentation*. 26 pages
- Quatrepoint Jérôme, 1997 : *Charte de qualité-Architecture et paysagère des opérations « cœur de village »*. Conseil Régional du Centre. 95 pages.

Sites internet consultés :

- <http://www.insee.fr/>
- <http://www.cr-picardie.fr/>
- <http://www.caue60.com/>
- <http://perso.wanadoo.fr/sucrerie-francieres/>

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Sont répertoriés dans cette table toutes les photos et graphiques du rapport :

1 : Paysage de champs ouverts dans la partie Nord-Est du territoire communal.....	10
2 : Vue sur Francières avec le bois de Montmartin depuis la RD26 en provenance de Rémy.....	11
3 : Vue depuis Francières sur Estrées-Saint-Denis.....	11
4 : Tableau d'analyse démographique par période intercensitaire.....	15
5 : Evolution de la population de la commune.....	16
6 : Les facteurs d'évolution de la population.....	17
7 : Evolution de la structure par âge de la population de Francières.....	18
8 : Représentation de la population active de la commune.....	19
9 : Répartition des sorties des actifs en 1999.....	20
10 : Elevage de moutons.....	22
11 : Site de l'entreprise Ford au sud du territoire.....	22
12 : Entrée nord venant en rupture avec les autres entrées.....	24
13 : Entrée donnant sur Estrées Saint Denis caractérisé par une ambiance agricole.....	25
14 : Entrée Est du village, la mieux intégrée.....	25
15 et 16 : Maison et grange présentant une architecture typique.....	26
17 : clôture récente bien intégrée au tissu existant.....	26
18 : Grange et vestige de l'aile gauche du château.....	27
19 : Eglise Saint Michel XVIème siècle.....	27
20 : Evolution de la composition du parc de logements.....	31
21 : Type de logements dans l'ensemble des résidences principales.....	31
22 : Scénarios d'évolution de la population.....	33
23 : Maison en pierres, typique située dans la rue du Bout du Monde.....	36
24 : Maison en briques et en pierres située rue de la Maladrerie.....	37
25 : Maisons moderne en rupture avec son alentour.....	40
26 : La salle polyvalente de Francières intégrée dans son environnement.....	41
27 : Maison moderne reprenant la majeure partie des caractéristiques locales.....	41
28 : Petite maison traditionnelle à l'abandon.....	45
29 : Bâtisse du 19 ^{ème} siècle à l'abandon.....	45
30 : Grange pouvant être réhabilitée.....	46
31 : Maison pouvant accueillir des logements collectifs.....	46
32 : Parc du château.....	48
33 : Vestige du château, isolé dans son environnement.....	48
34 : La rue de l'Eglise donnant sur le parc du château.....	58
35 : Charme <i>Carpinus betulus</i>	60
36 : Tilleul <i>Tilia platyphyllos</i>	60
37 : Fleurs d'aubépine <i>Crataegus monogyna</i>	63
38 : Chèvrefeuille <i>Lonicera caprifolium</i>	63

Sur la page de couverture : - en haut à gauche : Mairie de Francières ; à droite : bâtie moderne
- au centre : Eglise de Francières.
- en bas à gauche : motte féodale ; au centre pigeonnier ; à droite prés.

TABLE DES CARTES

Sont répertoriées dans cette table toutes les cartes du rapport :

1. Localisation de Francières.....	8
2. Extrait de la carte des territoires vécus en Picardie (inventaire) communal 1998- recensement général 1999.....	9
3. Réseau routier principal sur le territoire.....	14
4. Repérage des rues et centres principaux à l'échelle du village.....	39
5. Dents creuses où une densification serait possible.....	51
6. Localisation des deux zones intégrées.....	53
7. Plan de masse du lieu dit « le clos des moines ».....	64
8. Plan masse : proposition d'aménagement du lieu dit « le village ».....	65

TABLE DES MATIERES

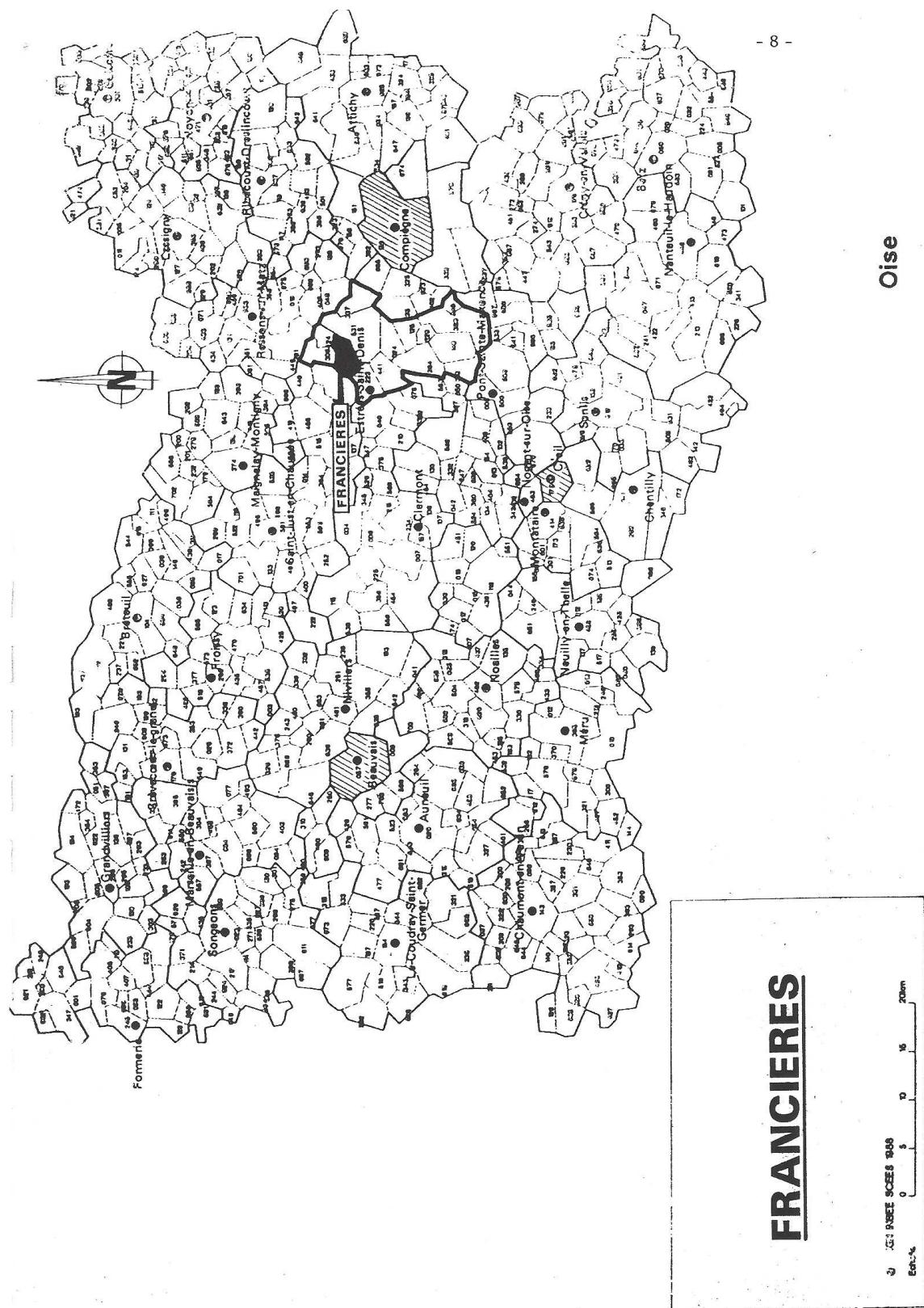
Remerciements	3
Introduction	5
<u>PREMIERE PARTIE : DESCRIPTION DE LA COMMUNE DE FRANCIERES.....</u>	7
I) Francières : une commune rurale dans un espace en mutation.....	8
A) Une commune au cœur d'un département en forte croissance démographique	8
1. Situation géographique	8
2. Situation administrative.....	8
B) Un territoire sous l'influence de Compiègne.....	9
II) Caractérisée par de grands espaces ouverts.....	10
A) Un paysage agricole dominant.....	10
1. Un territoire à vocation agricole.....	10
2. Entraînant une présence limité de la forêt.....	11
B) Avec un relief faible mais une perceptible dominance sur ses communes voisines.	11
C) une nature de sol non propice à l'hydrographie.....	12
D) Favorisé par la traversée de grandes infrastructures mais sans corrompre l'identité du village.....	12
1. Une desserte médiocre ne datant pas d'aujourd'hui.....	12
2. Un réseau actuel développé mais sans dessertes directes.....	12
► Réseau d'intérêt supranational.....	12
► Réseau d'intérêt national-régional.....	13
► Réseau d'intérêt départemental.....	13
III) Avec une croissance régulière de la population depuis 30 ans.....	15
A) Une commune attractive à l'échelle départementale.....	15
1. traduit par son fort dynamisme démographique.....	15
► Petit retour sur l'histoire.....	15
► Une évolution en trois phases.....	15
2. Mais une volonté communale non assouvie.....	16
3. Une croissance permise par l'attractivité résidentielles de la commune.....	16
B) La structure par âge de la population.....	18
C) Population active et emploi.....	19
1. Les principales caractéristiques de la population active.....	19
2. Lieux d'emplois des actifs et déplacements induits.....	20

IV) Mais une dépendance certaine vis-à-vis des communes voisines.....	21
A) Equipements, services.....	21
B) Les activités économiques.....	21
► Activité agricole.....	21
► Activité industrielle.....	22
► Activité artisanale.....	23
► Activité commerciale.....	23
C) Le tissu associatif.....	23
V) Un bâti relativement bien intégré dans son paysage.....	24
A) Transition entre le bâti et les espaces agricoles.....	24
B) Un bâti groupé d'une grande qualité architecturale.....	25
1. une présence assez importante de bâties anciennes.....	25
2. Un patrimoine bâti garant du passé	27
<u>DEUXIEME PARTIE : ENJEUX MIS EN EVIDENCE PAR LE DIAGNOSTIC.....</u>	28
I) Une démarche s'inscrivant dans une volonté communale.....	29
A) Un développement à harmoniser.....	29
B) Un projet répondant à des enjeux du P.A.D.D.....	30
II) Un parc de logements à renouveler.....	30
A) Un constat flagrant : de moins en moins de logements vacants compensés par une augmentation de résidences principales.....	30
B) Un parc de logements collectifs et locatifs présents mais une demande de plus en plus forte.....	31
C) Une composition en grands logements s'opposant à une demande de petits Logements.....	32
D) La mixité : un enjeu de taille.....	35
E) Les différentes étapes du projet.....	35
III) Analyse du tissu urbain du village.....	36
A) Des caractéristiques architecturales à entretenir.....	36
1. Description des maisons locales.....	36
► La maison en pierre de taille.....	36
► La maison alternant pierres et briques.....	36
2. L'unité du bâti, une des identités du village.....	37
B) Un périmètre d'évolution autour des sièges d'exploitations à préserver.....	37
C) L'organisation du bâti dans son tissu.....	38
1. Des parcelles assez profondes.....	38
2. Un bâti assez aéré.....	38
3. Un réseau viaire tout en longueur.....	38

4. Articulation du bâti, des parcelles et de la voirie entre eux	39
IV) Exemples : bâti venant en rupture avec l'existant et bâtis intégrés.....	40
A) Construction en rupture avec son environnement.....	40
B) Constructions en symbiose avec son environnement	41
TROISIEME PARTIE : PROPOSITION D'UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT.....	43
I) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une densification du tissu urbain.....	44
A) Possibilités offertes avec le bâti existant.....	44
1. Quelques maisons libres au cœur du village.....	45
2. Une situation à préserver dans l'ancien parc du château.....	47
3. Du nouveau dans les aides financières.....	49
B) Intervention sur les dents creuses.....	49
1. De nombreuses parcelles non bâties.....	49
2. Volet aides financières	52
II) Une maîtrise de l'urbanisation passant par une extension du bâti sur des parcelles plus vastes mais toujours mais intégrées au village.....	53
A) Localisation des deux zones.....	53
B) Proposition d'aménagement du lieu dit « le clos des moines ».....	55
C) Proposition d'aménagement du lieu dit « le village ».....	57
D) Dispositions générales aux deux zones.....	59
E) Les acteurs concernés par la réalisation de la ZAC.....	67
III) Planification et financement global du projet.....	68
A) Planification de la politique de maîtrise de l'urbanisation.....	68
B) Financement Global des opérations.....	69
IV) Autre aménagement à envisager.....	72
Conclusion.....	73
Bibliographie.....	74
Table des illustrations.....	75
Table des cartes.....	76
Tables des matières.....	77
Annexes.....	80

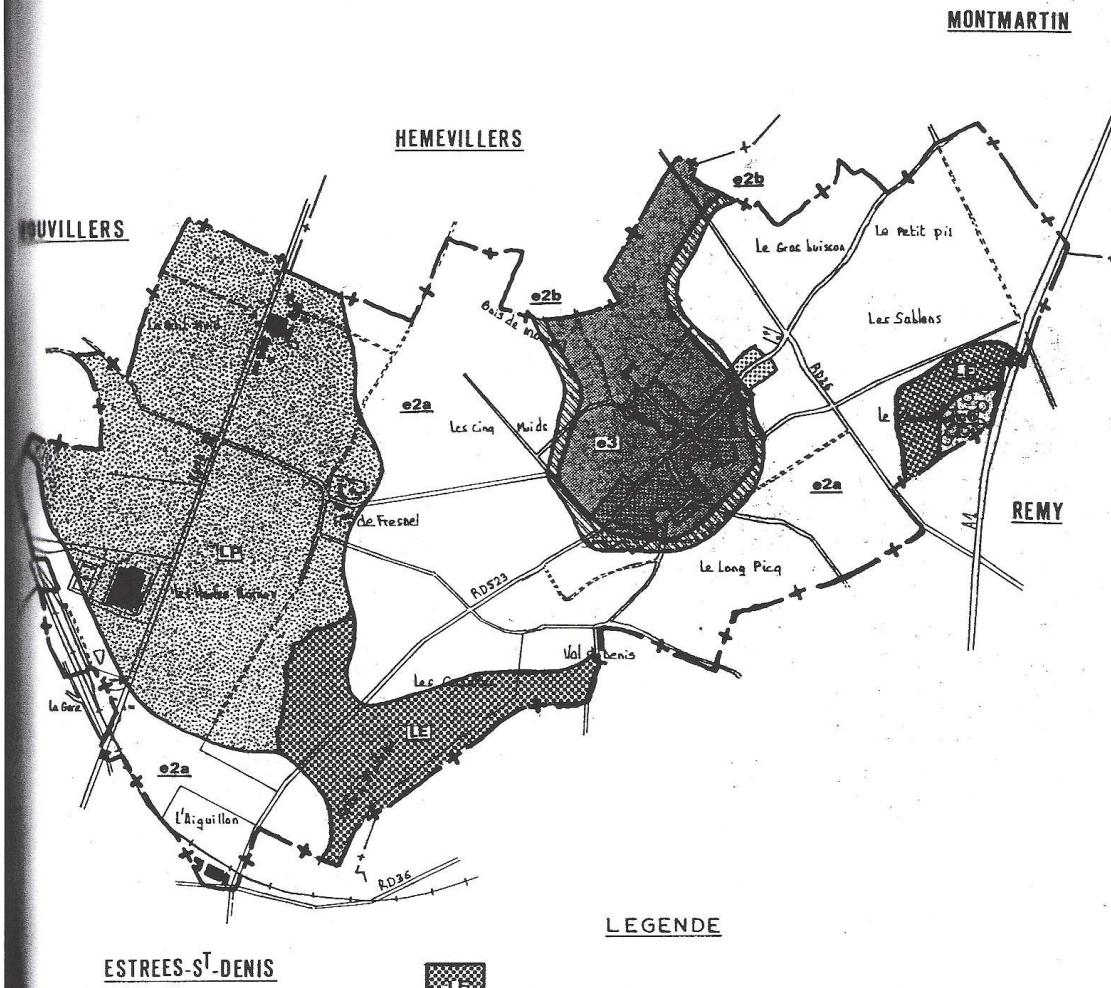
ANNEXES

- 8 -



FRANCIERES

CARTE GÉOLOGIQUE



LEGENDE

LE	Limons de pentes
LP	Limons des plateaux
e2a	Marin. Sables de Bracheux
e2b	Lagunaire. Calcaire de Mortemer
e3	Sparnacien (yprésien inférieur)
○○○	Sénonien-Campanien: craie à Bélemnites

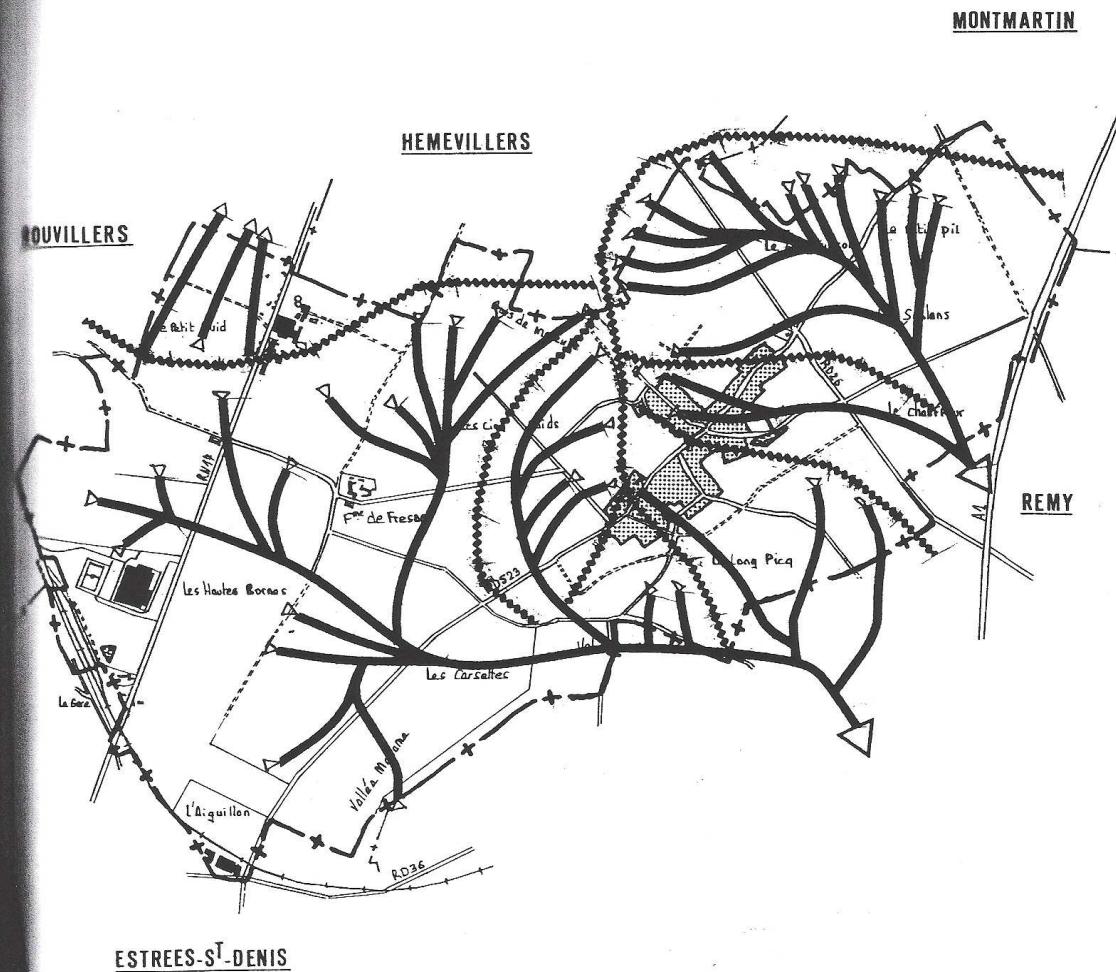
1/25000



- 38 -

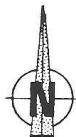
FRANCIERES

RESEAU HYDROGRAPHIQUE



LEGENDE

- Talweds
- ~~~~~ Ligne de crête
- ~~~~~ Éléments hydrauliques

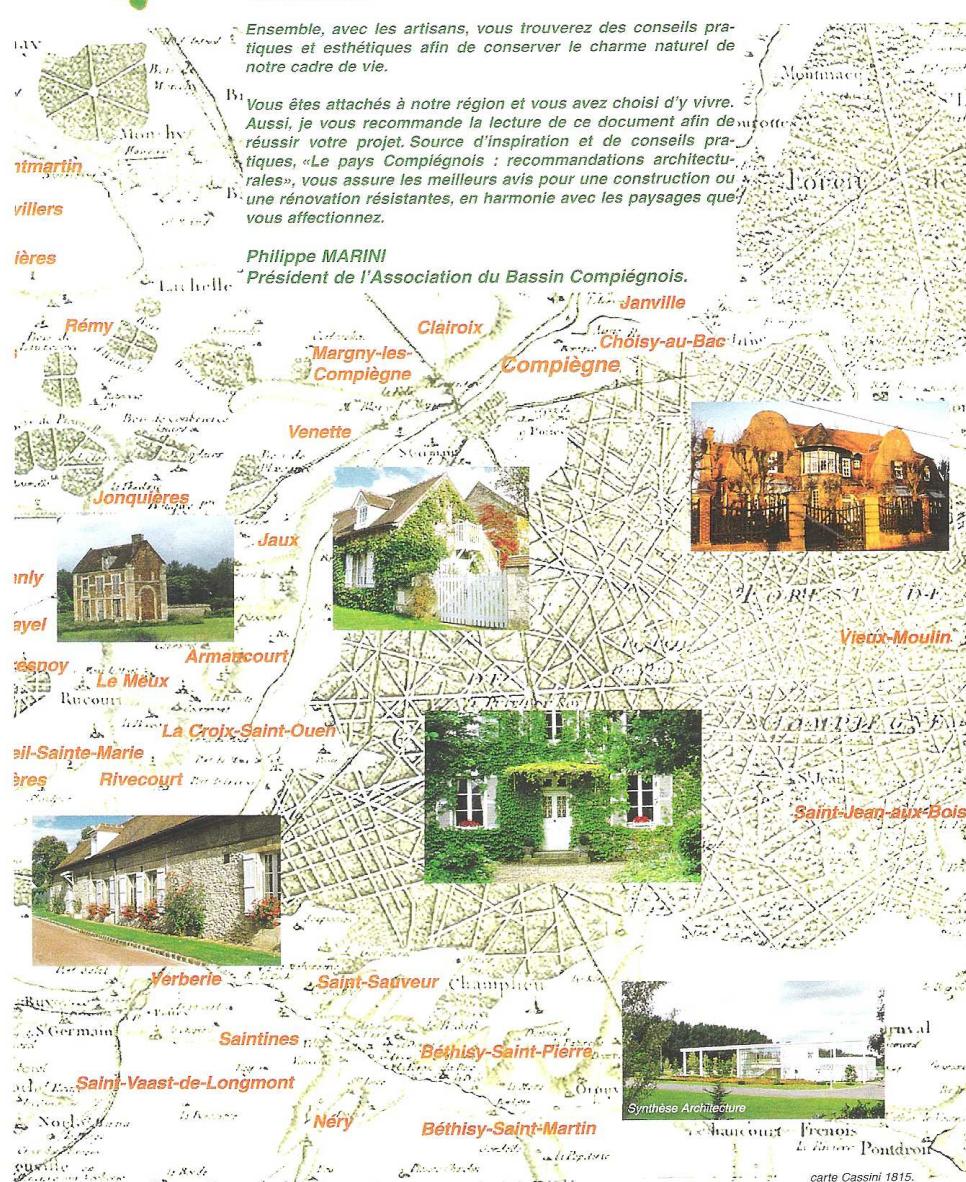


1:25000

LE PAYS COMPIEGNOIS

recommandations architecturales

Notre région possède un patrimoine architectural unique en France. La beauté et l'harmonie de nos paysages se sont bâties au cours du temps grâce à nos ancêtres. Vous qui possédez une maison que vous souhaitez rénover ou qui avez un projet de construction, cette plaquette vous guidera et vous aidera dans vos démarches.





Les maisons en brique et pierre

CAUE DE L'OISE



En milieu urbain : ces constructions ont deux niveaux.

En milieu rural, elles présentent des formes plus allongées d'un seul niveau.

Certaines granges sont en brique et pierre avec un porche habillé d'un encadrement en pierre très soigné et daté. Ces matériaux se marient aisément avec les couleurs des végétaux.



Si les murs sont en brique, les encadrements de baies, les **linteaux**, les appuis de fenêtres, les lucarnes, les **harpes**, les **bandeaux**, les corniches, les **rampants de pignons** peuvent être en pierre de taille.

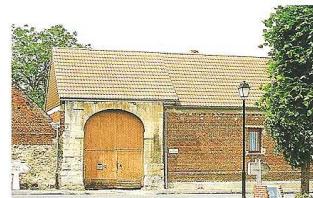


Des **épis de faîtage**, ornements placés au point le plus haut des pignons, dans le prolongement ou coiffant le **poinçon**, sont remarquables : souvent en pierre, cet épis s'appelle aussi **fleur du maçon** et existe depuis le moyen-âge.

Les murs des maisons en brique et pierre sont appelés **murs composites** : il s'agit de murs de **blocage** avec parement de moellons coupés par des **cordons de brique** stabilisant la maçonnerie. Inversement, il y a aussi des **nervures de pierre de taille avec tapisserie en brique**. Ces parements nobles sont destinés à rester apparents.

Les pignons brique et pierre sont courants dans le pays Compiégnois. Si la pierre utilisée est tendre comme la **craie** elle est protégée par un rampant qui peut être de brique : le **couteau picard**. La brique est disposée à 45° en **dents de scie** ; le corps du pignon est souvent un montage de brique et pierre alternées. La jonction avec la toiture est faite avec un **solin au plâtre** ou au **mortier bâtarde**.

Les matériaux utilisés de cette façon sont parfois mis en œuvre avec moins d'ordonnancement et laissent apparaître une certaine part de poésie dans l'agencement des briques et des pierres. Les soubassements sont montés en brique pour assurer une meilleure protection des murs.



Les maisons en brique et pierre

maçonnerie mixte, volets peints barres horizontales



Pour un ravalement réussi, il est conseillé :

- d'utiliser, pour un mur composite, des matériaux identiques ainsi qu'une mise en œuvre similaire à l'existant pour garantir le caractère du patrimoine local,
- d'éviter une exécution trop «raide», et l'emploi de matières étrangères au mur pour une meilleure harmonie et une bonne compatibilité des matériaux,
- de respecter la forme, les dimensions et la nature des pierres utilisées, moellon ou pierre de taille, **calcaire** ou **craie**,
- de réaliser des joints à fleur du matériau en épousant la forme du moellon,
- d'employer des mortiers de chaux grasse arasés au nu du parement.

pignon à couteau picard



Les briques sont :

- anciennes orangées,
- de tons rouges,
- silico-calcaire (teintes beige ou blanche),
- vernissées (de toutes les couleurs).



porche en pierre ouvragée



craie, calcaire, brique



meulière, brique



pierre, lambrequin, brique peinte



Les murs de clôture sont de caractère identique aux murs d'habitation, réalisés avec les mêmes matériaux et appareillages.

Le détail des ouvrages est soigné.



brique et moellon calcaire

brique chevron, linteau pierre

linteau brique pierre cintre

Les couleurs étude couleurs réalisée par Martine HOMBURGER, coloriste conseil.

nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.
Palettes de couleurs élaborées en coordination avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.



Malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.



Les haies et les clôtures

CAUE DE L'OISE



hortensias sur bande engazonnée le long d'une façade de brique

Les haies et les clôtures sont une des composantes du paysage urbain et rural. Elles délimitent l'espace public et privé pour préserver l'intimité des parcelles. Matière vivante et changeante selon les saisons, la végétation constitue le complément des clôtures et des murs dont elle atténue la rigueur. Dans le pays Compiégnois, les clôtures sont diverses : grand mur de brique, muret de brique surmonté de ferronnerie, mur de moellon, mur de brique et de pierre en continuité avec les bâtiments en front de rue comme les granges, haies arbustives composées d'essences variées comme la charmille, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, le troène, l'hortensia, la glycine...



Les murs les plus anciens sont en **blockage** d'assise horizontale sans enduit. De nombreux exemples sont situés dans les villages de l'Aronde.

Les accès des anciennes fermes sont constitués de porches avec de très grandes portes pleines en bois encadrées par des entourages en pierre de taille en arc cintré. Des grilles simples en ferronnerie couronnent les murets de brique ou de pierre. L'élegance de l'ensemble est assurée par le respect des proportions entre la hauteur du muret et la hauteur de la grille. **Les portails sont en fer ou en bois peint en harmonie avec les couleurs de la maison.** La hauteur des murs dépassent rarement 2 mètres.

clôtures construites avec les matériaux locaux : murets de brique rouge surmontés de ferronneries



mur de pierre en blockage avec chaînes et couronnement en brique avec bande herbeuse



cour avec sol en stabilisé, pavés de grès en bordure et haies sur sol engazonné



mur de brique rouge uni avec portail en ferronnerie



Il convient d'assurer au mieux une continuité horizontale entre les clôtures. Le garage, les coffrets EDF, GDF, la boîte aux lettres sont à intégrer soigneusement dans la clôture. Les annexes et les portails participent aux murs de clôture. **Ils sont de même matériau et de même aspect que la construction principale.**

clôture style rocallage en ciment accompagnée d'une haie végétale



Les travaux de clôture sont concernés par la réglementation et sont soumis à déclaration de travaux (permis simplifié) (renseignements et imprimés disponibles auprès des Mairies).

Les haies et les clôtures



Pour une clôture réussie, il est conseillé :

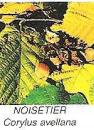
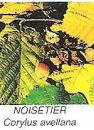
- de conserver et de réparer dans l'esprit d'origine les différents éléments lors d'une réfection d'une clôture ancienne, (les piliers de brique montés à chevrons, les couronnements de murs de brique, les appareillages des murs brique et pierre...)
- de préférer des clôtures constituées de haies (en mélangeant des arbustes caduques et persistants) et de grillages aux murs de formes et matériaux divers,



- de favoriser la plantation de **haies champêtres** en zone rurale, éléments écologiques,
- de privilégier les essences locales, en liaison avec l'organisation parcellaire formée de **haies brise-vent** et de **bandes boisées**,



- de respecter les distances réglementaires de plantation de végétaux par rapport à la limite de propriété :
 - . pour une haie de moins de 2 mètres de haut, la distance minimum est de 0,50 mètres
 - . pour des arbres de 2 mètres et plus, la distance minimale est de 2 mètres.



A l'intérieur des communes, les arbres d'alignement, les haies taillées, les arbres isolés (tilleul, noyer, marronnier...) accompagnent la trame urbaine.

Pour une haie persistante, préférer des **haies de charmilles** à feuillage marcescent aux thuyas uniformes et desséchants le sol.

Des **plantes tapissantes** forment une clôture en talus (ex. *millepertuis*).



Dans les extensions récentes, le végétal est lui-même une structure (*allées, clôtures*) qui prend la forme de murs ou de haies homogènes pour pallier à une organisation du bâti souvent hétéroclite.

En milieu urbain, la création d'un mur de clôture sera issue de l'observation de l'atmosphère minérale de la rue en respectant les matériaux, le gabarit, les teintes de l'existant.