

**PLAN LOCAL D'URBANISME POUR  
LA COMMUNE DE FRIAUVILLE**

**LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

**Commune de FRIAUVILLE**

**Septembre 2009**

**LA DEMOGRAPHIE**

- Une population en très forte progression puisqu'elle double en 34 ans (de 1975 à 2009), passant de 195 à 390 habitants. Emballément démographique entre 1999 et 2009 avec l'apport de 126 habitants.
- Située en secteur rural et jouxtant le chef-lieu de canton, la commune de Friauville a subi une érosion démographique entre 1975 et 1982. Depuis 1982, elle bénéficie du phénomène de péri-urbanisation apparu dans les années 1980.
- Actuellement, la commune subit une forte pression urbaine. L'absence du phénomène de « dépeuplement rural » tient vraisemblablement à l'élargissement de la zone d'habitat de l'agglomération de Conflans-en-Jarnisy.
- En 1999, une population qui rajeunit (la part des 0-19 ans représentant 35% de la population friauvilloise, supérieure à la moyenne cantonale égale à 25%). En 2009, la part des 20-39 ans devient la plus importante représentant 31% de la structure communale.
- Des ménages qui doublent, passant de 64 ménages recensés en 1975 à 132 en 2009 et deviennent de plus en plus petits (en 1975, un nombre moyen de personnes par ménage de 3,05 passant à 2,6 en 2009).

**LE LOGEMENT**

- Un nombre de logements en forte hausse. Il a doublé entre 1975 et 2009.
- Un nombre de résidences principales en augmentation. En 2009, elles représentent 95% du parc total.
- Aucune résidence secondaire n'est recensée sur le territoire communal.
- Un taux de vacance qui se résorbe, pour représenter 5% en 2009.
- Un parc de logements moyennement ancien : 56% de logements construits avant 1949 avec un parc immobilier qui s'agrandit de façon croissante, avec notamment 15% de constructions édifiées après 1990.
- Un rythme de construction des logements très élevé avec 5 logements annuels (période 1998-2007).

**ECONOMIE et ACTIVITES**

- Un taux de chômage égal à 10,7%, sensiblement identique à celui enregistré au niveau départemental (11,8%) et à celui observé à l'échelle du canton de Conflans-en-Jarnisy (11,6%).
- Une activité artisanale dynamique : 5 artisans-entreprises implantés sur la commune.
- Une activité agricole présente sur la commune, représentée par 3 exploitations agricoles en 2009.

**LES EQUIPEMENTS**

- Un niveau d'équipement de la commune peu étoffé du fait de sa petite taille.
- Les équipements sont essentiellement disponibles sur la commune voisine, Conflans-en-Jarnisy.

**LE SITE**

- A proximité immédiate des services et emplois de Conflans-en-Jarnisy, la commune de Friaucville apparaît très attractive. En outre, elle bénéficie d'une situation relativement favorable, avec une bonne accessibilité routière.
- Une topographie marquée par un vaste territoire agricole entourant le village. Espace ponctué de faibles ondulations autour des courbes de niveau, à la cote 200 mètres NGF. La topographie du bourg est très peu marquée.
- Une commune soumise à des zones d'aléas d'instabilité.
- Un réseau hydrographique structurant le paysage, constitué par le Longeau, affluent de l'Yron en rive droite.

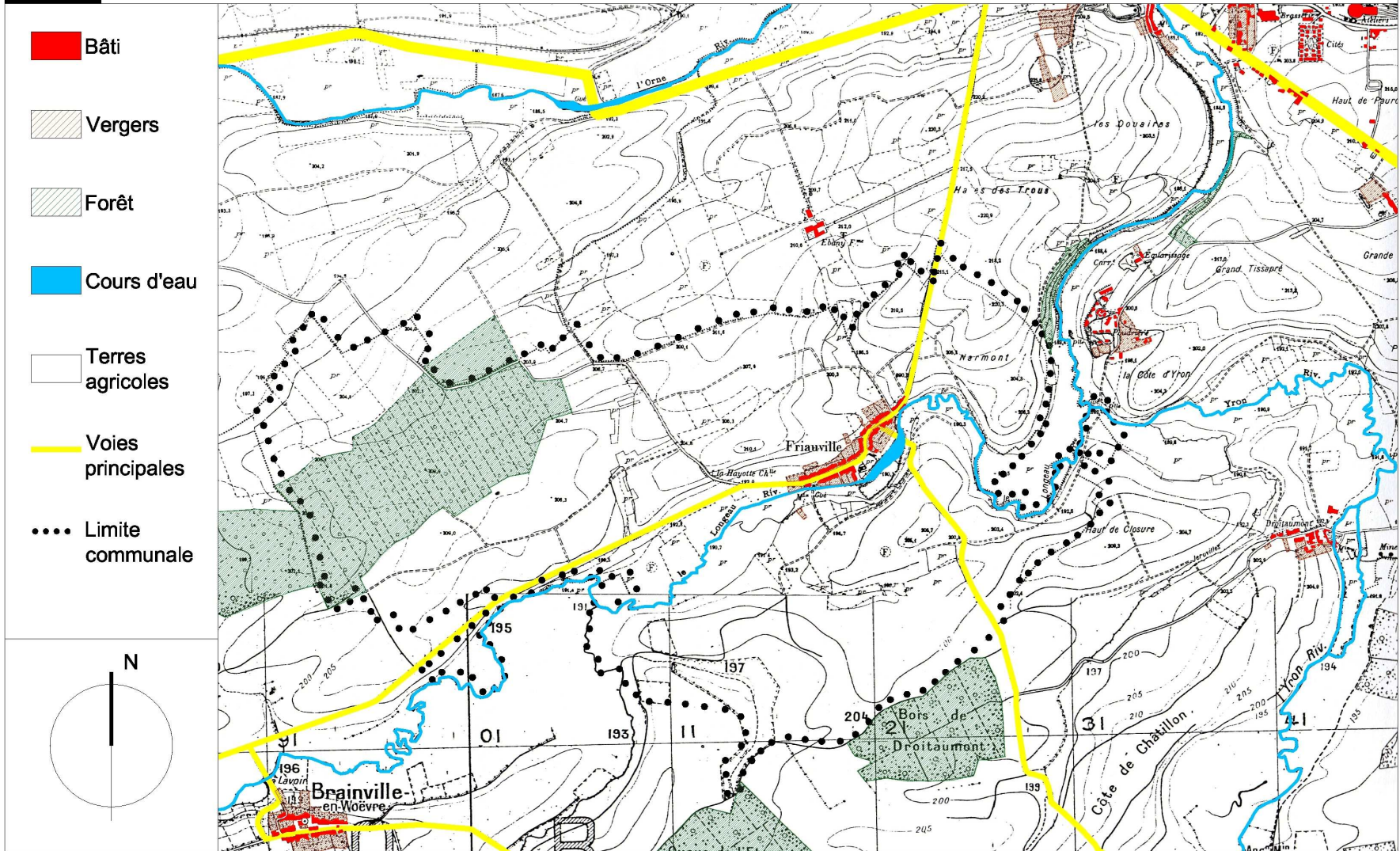
**LE GRAND PAYSAGE**

- Une unique masse boisée de taille moyenne correspondant au bois de Friaucville.
- Commune située dans la région du Jarnisy composé d'un vaste plateau agricole, découpé par la présence de la vallée du Longeau.
- La ripisylve, élément structurant du paysage, constituant un fin cordon forestier soulignant le tracé du cours d'eau, composé d'essences adaptées aux sols gorgés d'eau tels que des aulnes, frênes et saules, confère à Friaucville un atout paysager attractif.
- Présence de haies et bosquets dispersés au sein des terres agricoles.
- Présence de prairies humides offrant une grande diversité de micro-paysages, constituant autant de niches écologiques pour l'implantation d'une flore et d'une faune riches et souvent rares.
- Persistance d'une petite partie de vergers du village traditionnel, composés de pruniers, pommiers, poiriers, mirabelliers et cerisiers. Ils concourent à accroître la qualité et l'intérêt paysager et environnemental de la commune. Ils doivent être maintenus et préservés. Ils constituent des zones tampons entre les zones agricoles et la partie agglomérée.
- Aucun espace naturel sensible n'a été répertorié par le Conseil Général 54 sur le territoire communal de Friaucville.
- Programme de renaturation du Longeau en cours.

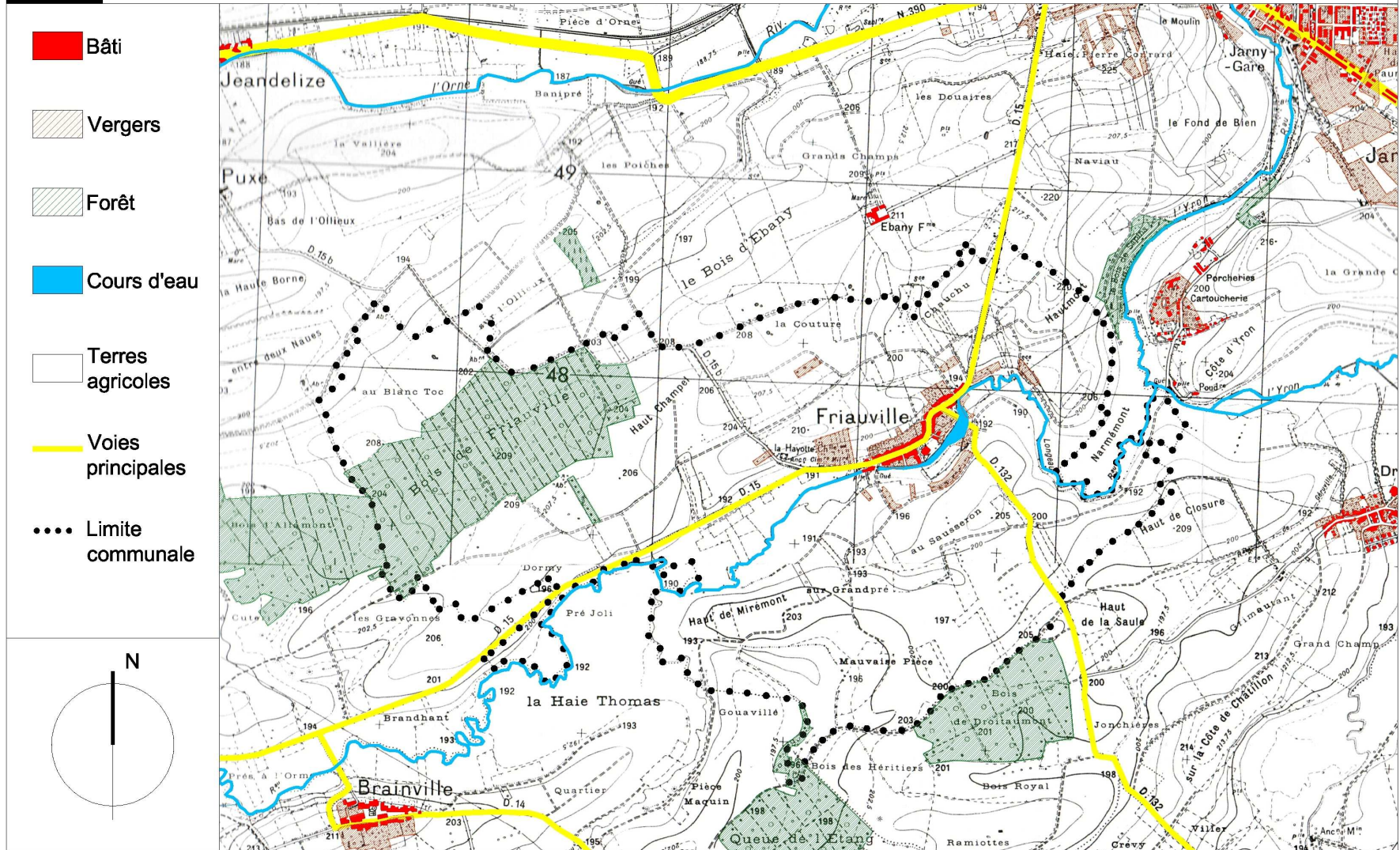
**LA STRUCTURE BATIE**

- Village à caractère rural et résidentiel, dont le bâti est caractérisé par deux types d'habitat : un bâti ancien et des constructions récentes.
- Un village traditionnel lorrain se développant selon un axe structurant, la Grande Rue. Il s'agit bien d'un village présentant une morphologie de type village-rue. Il est marqué par des alignements en ordre continu offrant une structure dense et ordonnée.
  - Une zone d'urbanisation à vocation d'habitat s'étendant sur deux secteurs : le premier correspond à celui situé au Nord des constructions anciennes du village composé de 2 lotissements et du second localisé à l'entrée Sud-Ouest de Friaucville. Les constructions récentes sont de type pavillonnaire, implantée sur une parcelle, avec des volumes sur un ou deux niveaux.

# OCCUPATION DU SOL EN 1907



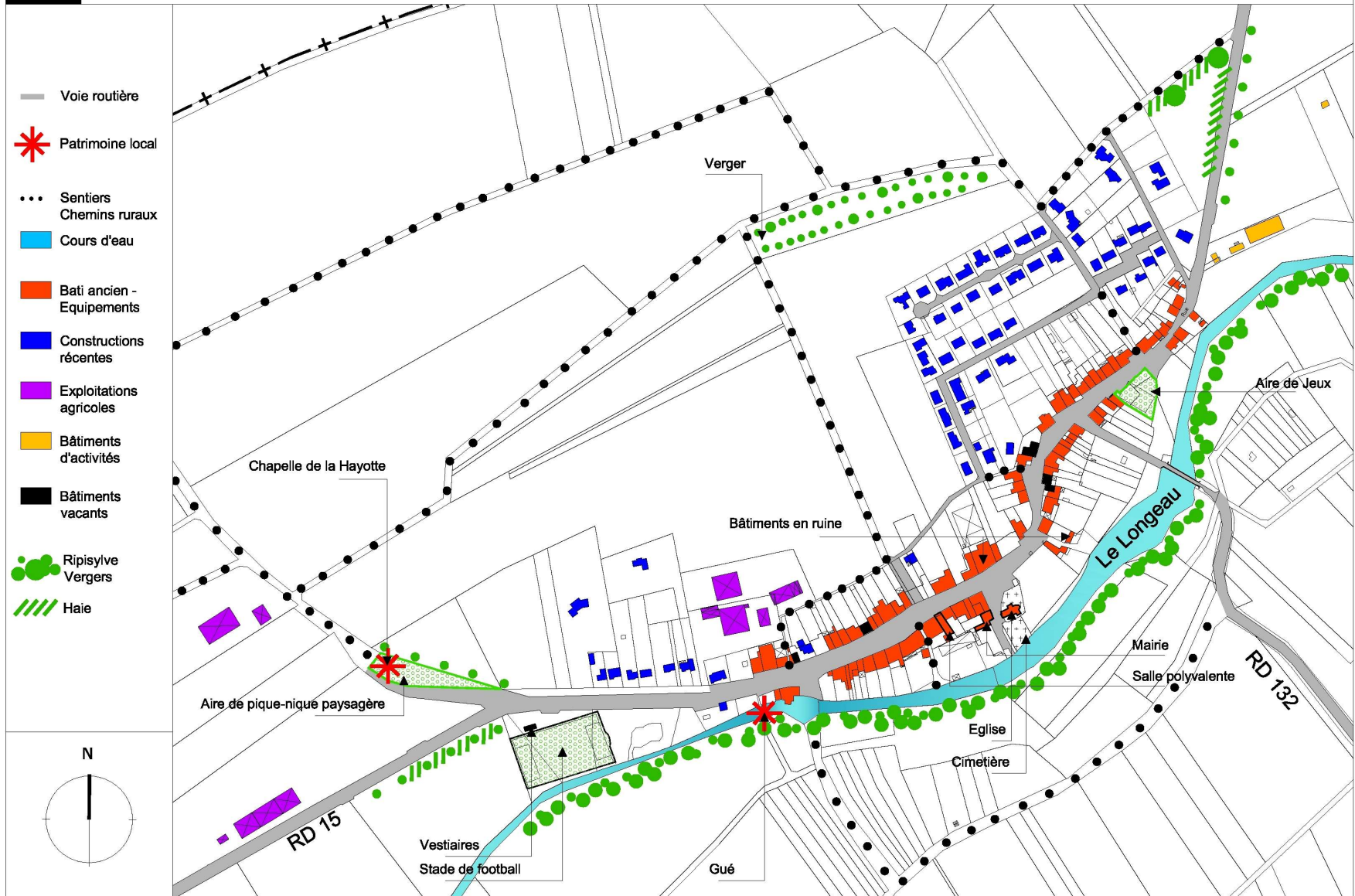
# OCCUPATION DU SOL EN 1955







# ETAT DES LIEUX







**Vue depuis le chemin rural de Lavaux vers la Grande Rue présentant la typologie d'un village-rue lorrain. Une homogénéité est assurée par les toitures dont les faitages sont parallèles à la rue.**



**Vue depuis "Sous la Ville" vers les arrières des constructions anciennes bordées par le Longeau. Le clocher de l'église fait signal.**



**Vue vers les zones pavillonnaires dans lesquelles les toitures sont de couleur rouge, noire. Au loin, la ripisylve longeant le Longeau.**

La commune de FRIAUVILLE ne dispose pas à ce jour de document d'urbanisme.

### **LES PROJETS COMMUNAUX**

La procédure de révision de P.L.U. a été motivée pour les quatre raisons suivantes :

- Acquérir un outil de gestion pour protéger et mettre en valeur le patrimoine.
- Maîtriser le développement.
- Planifier l'aménagement du village de façon durable et cohérente à l'horizon 2020.
- Préserver la qualité environnementale.

La commune de FRIAUVILLE a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal. Ces objectifs s'articulent autour de quatre grands thèmes :

- Habitat
- Activités économiques
- Equipements
- Cadre de vie et environnement.

Les principes retenus pour chacun des thèmes sont les suivants :

### **HABITAT**

- conserver l'aspect groupé du bourg.
- stopper l'urbanisation à hauteur des dernières constructions pour les entrées Nord et Sud de Friaucville.
- ne pas urbaniser l'espace en triangle, à hauteur de l'entrée Nord, limité par la RD15 et le chemin rural dit de Chauchu.
- concernant l'impasse de la rue Magut, les élus souhaitent gommer cette erreur urbanistique. Il s'agit d'offrir une ouverture vers une nouvelle zone d'extension. Le projet de développement de Friaucville consiste bien à lier les nouveaux projets d'extension au village existant.

- trouver un environnement urbain dans sa ruralité.
- réfléchir à une harmonie pour le développement de Friaucville.
- éviter la notion d'immeuble collectif isolé.
- veiller à l'intégration et à la réhabilitation d'immeubles collectifs.
- avoir des exigences sur la qualité.
- une zone d'extension se dessine entre la rue des Jardins et le chemin rural dit de Lavaux.

Elle paraît être la plus cohérente au regard du développement urbain de Friaucville et des « contraintes » identifiées sur le territoire. D'une part, elle jouxte la partie village au Sud et à l'Est les constructions récentes desservies par la rue des Jardins.

- réfléchir à un futur lotissement maîtrisé et de qualité, dans le cadre de l'élaboration de ce P.L.U..
- dessiner un projet écologique, de type allemand ou hollandais.

## **ACTIVITES ECONOMIQUES**

- tenir compte de l'extension de l'exploitation agricole située au cœur du village. Un développement de cette activité est envisagé à moyen court terme (5 ans).

- permettre le développement de l'exploitation agricole implantée au Nord de la Grande Rue. Respecter les marges de recul de réciprocité.

## **EQUIPEMENTS**

- proposer la création d'une nouvelle salle polyvalente, à implanter dans le projet « Cœur de village »..

Actuellement, la salle polyvalente, aménagée dans l'ancienne école, offrant une surface d'environ 100m<sup>2</sup>, localisée au sein du tissu bâti actuel constitue une salle obscure, sans prolongement sur l'extérieur.

- requalifier l'aire de jeux.

- La commune doit réfléchir à une éventuelle acquisition de l'étang, situé au « Haut de Mirémont », œ qui lui permettrait d' étoffer une orientation Loisirs sur le territoire communal.

- besoin d'une aire de stationnement au sein de la zone pavillonnaire (10 véhicules environ). La parcelle 304 pourrait accueillir ce projet. Projet paysager en y associant l'aménagement du ru Magut existant.

Envisagé sur une parcelle privée, ce projet d'aire de stationnement associé à un aménagement paysager devra faire l'objet d'un emplacement réservé.

## **CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT**

- mettre en place des dispositifs de récupération des eaux de pluie.
- proposer des jardins communaux.
- maintenir et mettre en valeur les sentiers existants et en aménager de nouveaux.
- conserver et préserver les haies. Elles constituent l'identité du territoire. Problématique écologique à développer.
- vues et panoramas remarquables depuis le chemin rural dit de Lavaux. Par conséquent, le conserver en chemin promenade, chemin agricole, chemin de ceinture du village. Conserver son caractère rural.

## **PROJET « CŒUR DE BOURG »**

- faire émerger un projet cœur de village, espace rotule entre le village ancien et les zones d'extension. A ce jour, les espaces concernés ne sont pas propriétés communales.

## **LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES**

Entre 1990 et 1999, la population friauvilloise augmente de 39 habitants, soit une hausse de plus de 17% (on passe de 225 habitants à 264). Entre 1999 et 2009, on assiste à un emballement démographique, avec l'apport de 126 nouveaux habitants, soit une augmentation d'environ 48%.

L'observation du rythme de construction de logement au cours des dix dernières années nous renseigne sur la dynamique réelle de la construction.

Dans la commune de FRIAUVILLE, on dénombre 51 logements commencés au cours de la période 1998-2007, soit un rythme moyen de constructions de 5 nouveaux logements par an.

On observe un rythme d'évolution de l'urbanisation particulièrement soutenu pour les années 2006 et 2007. Notons que les 51 nouvelles constructions commencées sur la commune de Friaucille représentent 4,6% de celles recensées à l'échelle de Conflans-en-Jarnisy.

On assiste également à une reconquête du tissu ancien, puisque depuis 1996, on recense 13 constructions réhabilitées.

Concernant l'objectif démographique dans les 10 ans à venir, deux tendances se dégagent.

- La première est d'atteindre plutôt le seuil de 510 habitants = 120 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 30,8%.

- La seconde moins ambitieuse serait d'atteindre 450 à 470 habitants = 70 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 18%.

Cette tendance correspond à la prise en compte de la courbe démographique étalée sur les 25 dernières années et en souhaitant un rythme de constructions d'environ 2 à 3 logements nouveaux sur la commune.

Sur la base de 480 habitants, il s'agit d'accueillir 90 personnes supplémentaires, soit 30 familles environ. Il serait souhaitable de proposer 20 à 25 nouvelles constructions et de réhabiliter 5 à 10 logements au sein du tissu bâti.

Monsieur le Maire précise que le seuil démographique de 500 habitants aurait un impact sur plusieurs domaines : les dotations, le changement de strates, le nombre d'élus locaux, la représentativité dans les syndicats et les instances intercommunales (CCJ, ...). Pour développer des équipements communaux, le budget communal doit être en adéquation. La dotation globale de fonctionnement représente 30% des recettes de la commune. Il s'agit bien d'un levier important du budget communal.

## **LES CONTRAINTES**

Les contraintes affectant le territoire communal sont les suivantes :

### 1- Zones inondables et humides

La commune de Friaucourt présente une zone inondable liée aux débordements du Longeau. Cette zone concerne une très faible partie de la zone urbanisée du village ancien.

### 2- Aléas miniers

La commune de Friaucourt fait partie des communes minières du bassin ferrifère lorrain. Outre la concession de Droitaumont en cours de renonciation, les concessions de Brainville et de Conflans ont fait l'objet d'arrêtés de renonciation datés du 6 juillet 1990 pour chacune de ces concessions.

La carte jointe établie en novembre 2007 par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement en Lorraine (DRIRE) permet d'observer que la commune de Friaucourt est concernée par plusieurs zones d'aléas.

La zone d'aléas se situe essentiellement dans la partie Sud-Est du ban communal et à l'Est du Chauchu, au Nord de la partie agglomérée.

Une unique zone présentant des mouvements résiduels affecte la partie bâtie. Elle se situe à hauteur de l'église.



### 3- Passage d'un oléoduc

Il s'agit du tracé de l'oléoduc Vilcey-Bitburg, qui contourne dans sa partie Ouest la partie agglomérée de Friaucelle.

### 4- Application de loi d'orientation agricole

En 2008, on recense 3 exploitations agricoles sur le territoire de Friaucelle : le GAEC de Moulaine, le GAEC des Violettes et l'EARL Saint Vanne.

Deux exploitations agricoles sont visées par les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD). Elles se sont délocalisées et se situent à l'Ouest du village.

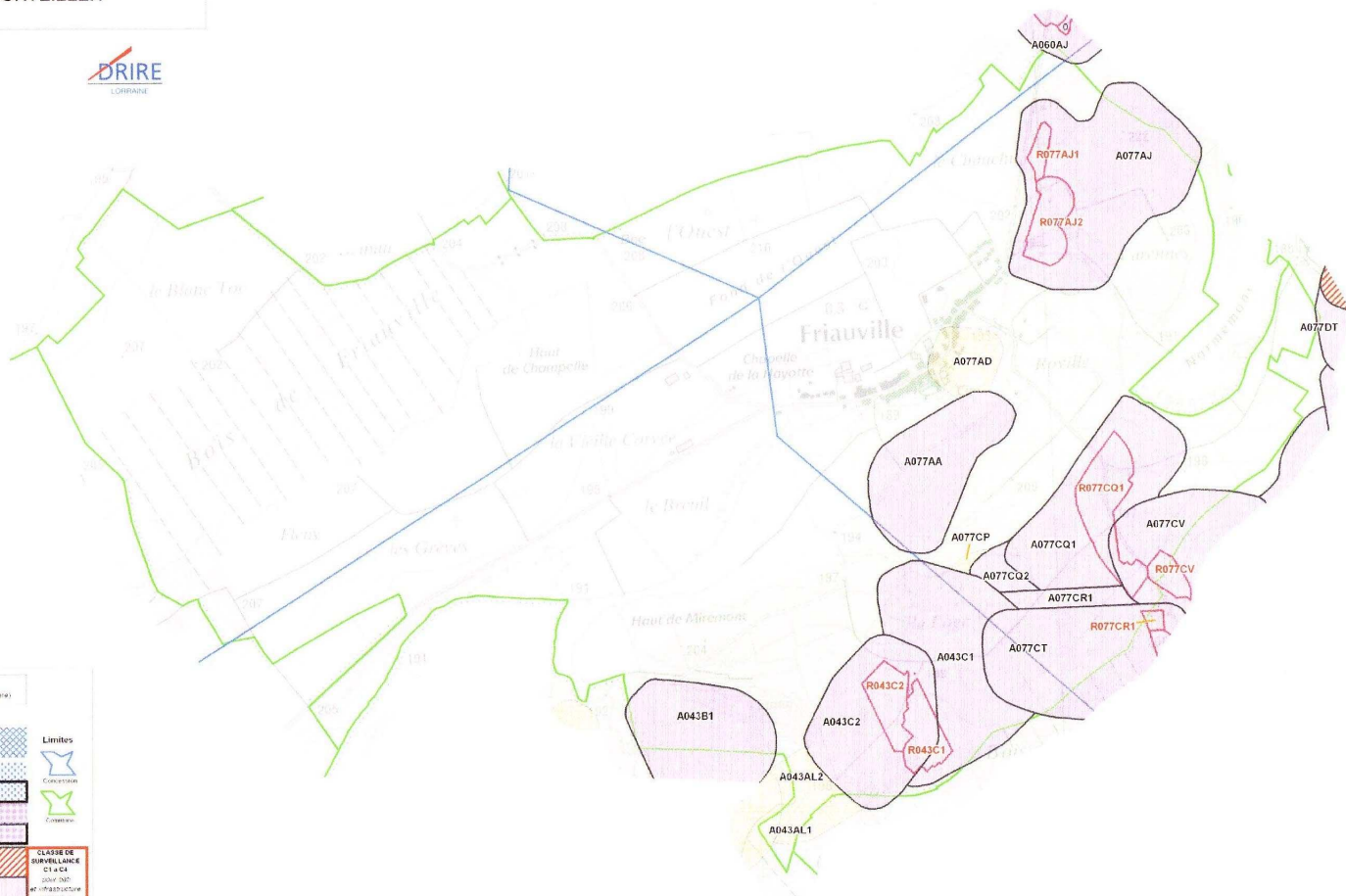
Quant à la troisième localisée à l'arrière des constructions anciennes de la Grande Rue, elle est inscrite à la nomenclature des ICPE.

La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole modifiée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain fait obligation d'une réciprocité d'éloignement entre les projets de construction des tiers à divers usages et les bâtiments agricoles à créer ou à étendre (article L.111-3 du Code Rural).

COMMUNE DE FRIAUVILLE  
ZONAGE DES TYPES D'INSTABILITES  
ZONES A SURVEILLER

GEODERIS

DRIRE  
LORRAINE



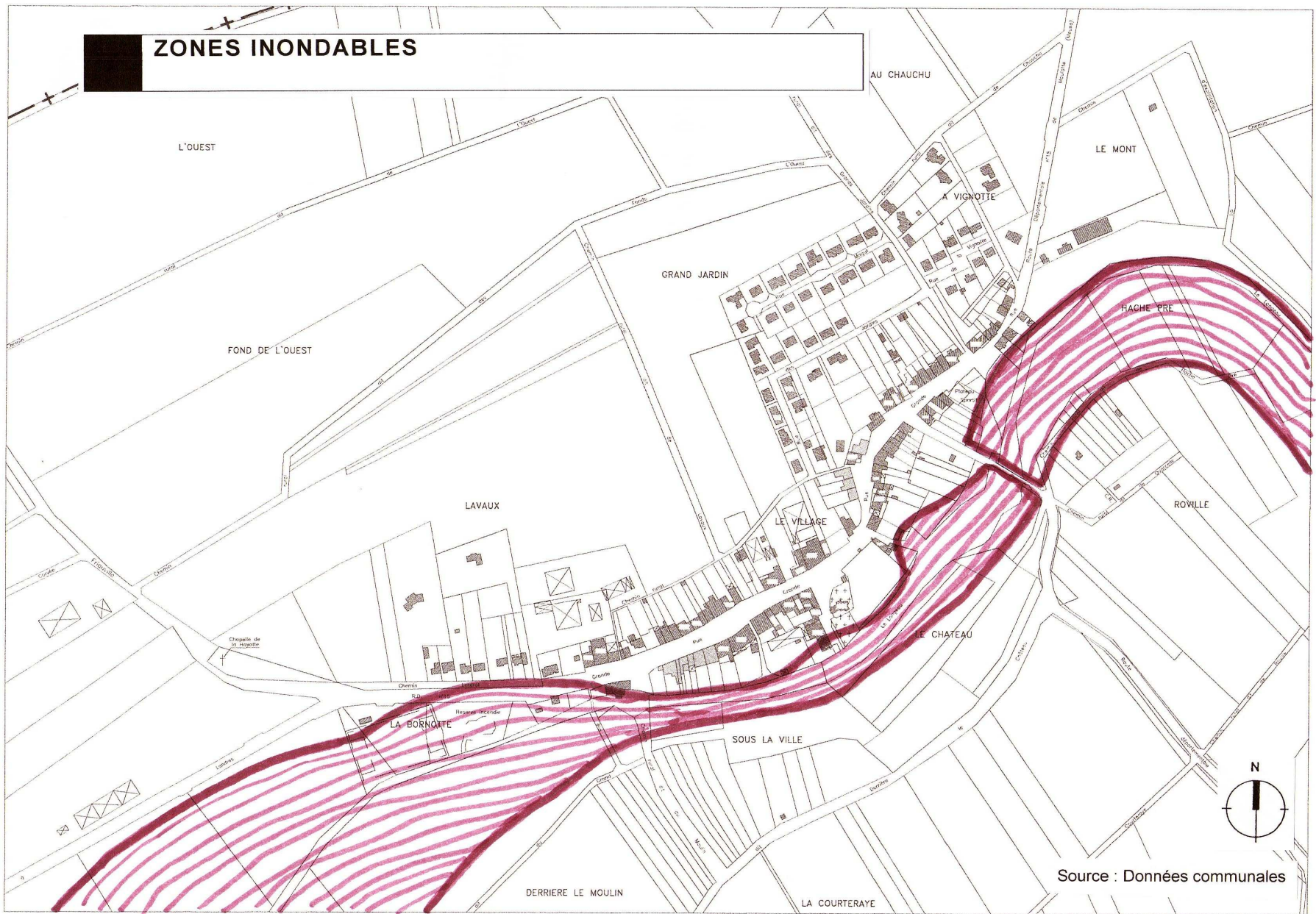
**NPEM**  
(zone d'influence PAF (photogramétrie))

|  |              |
|--|--------------|
| POINTE SUR PAYS                            | Limites      |
| POINTE SUR DÉPLACEMENT                     | Construction |
| POINTE HORS BATI OU INFRASTRUCTURE         | Construction |
| POINTE SOUS BATI ET INFRASTRUCTURE         | Construction |
| ÉBOULEMENT DE FRONT DE MINE À CIEL OUVERT  |              |
| ÉBOULEMENT DE FRONT DE MINE À CIEL COUVERT |              |
| EFFONDREMENT LOCAL                         |              |
| AFFAISSEMENT PROGRESSIF                    |              |
| MOUVEMENTS RESIDUELS                       |              |
| ZONE SANS ALÉA MINIER                      |              |

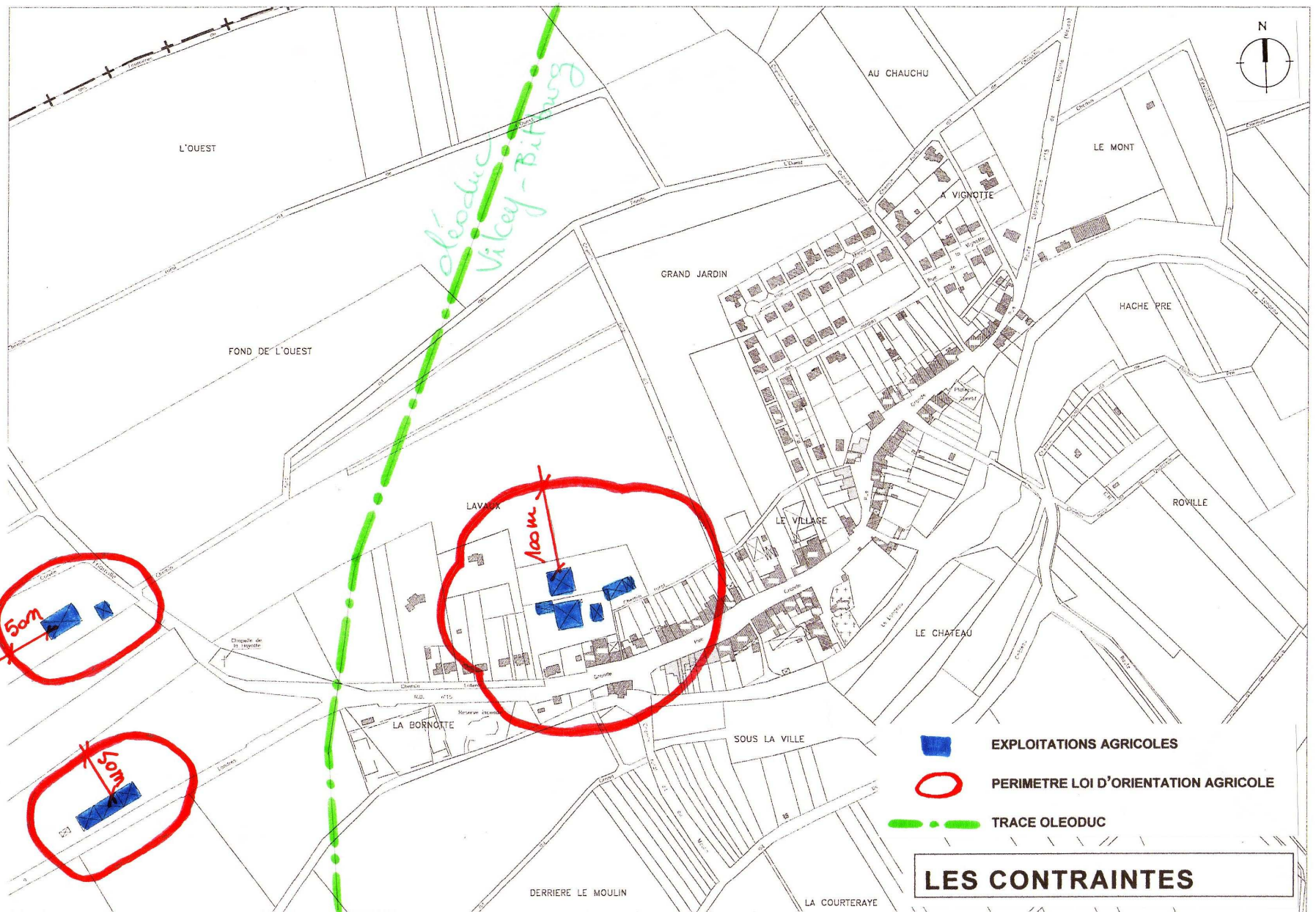
**CLASSE DE SURVEILLANCE**  
 1 : ZONE À SURVEILLER  
 2 : ZONE À SURVEILLER  
 3 : ZONE À SURVEILLER  
 4 : ZONE À SURVEILLER

Etat au 23/11/2007

# ZONES INONDABLES



Source : Données communales



**LES CONTRAINTES**

- EXPLOITATIONS AGRICOLES
- PERIMETRE LOI D'ORIENTATION AGRICOLE
- - - TRACE OLEODUC

L'analyse a pris en compte différents critères, l'occupation actuelle du sol, l'insertion paysagère, l'insertion urbaine, la desserte et les accès, les réseaux techniques et les servitudes.

### **RECEPTIVITE DANS LE TISSU BATI ACTUEL**

Il s'agit de repérer les dents creuses ainsi que les constructions vacantes avec leur potentiel de logements dans le tissu bâti actuel et d'examiner la réceptivité dans ce tissu actuel.

Dans les 5 ans à venir, on recense 11 parcelles et 6 logements dans des constructions existantes potentiels.

Après 2014, on recense 12 parcelles et 7 logements dans des constructions existantes potentiels.

Au total, on estime la réceptivité des espaces dans le village à 36 parcelles ou logements potentiels.

Les risques de rétention foncière peuvent être évaluée à 50% sur le territoire communal. Le nombre potentiel de logements concerné serait alors d'environ 18 logements.

### **LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

Il est proposé un projet de bourg ainsi qu'un projet de principe d'aménagement d'un écoquartier avec une variante.



PERSPECTIVES DEPUIS LA GRANDE RUE



**LES FACADES DU COEUR SUR LA GRANDE RUE**



**LE JARDIN DU CHATEAU**





**LA ZONE PAVILLONNAIRE ACTUELLE**



## ACCES AU FUTUR QUARTIER

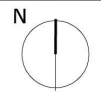




**Projet de Bourg**  
Commune de FRIAUVILLE

Béatrice MANGEOLLE  
Architecte-Urbaniste

Echelle: 1/2000



## LE CONTEXTE GENERAL

ADEME a développé un outil pour les collectivités :

→ AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme).

Un **ECOQUARTIER** doit répondre à plusieurs critères tels que :

- Réduction des consommations d'énergie au m<sup>2</sup>.
- Meilleure gestion des transports/déplacements, limitation de la voiture.
- Eaux Pluviales, réduction des consommations d'eau.
- Limitation de la production des déchets (tri sélectif, compostage)
- Biodiversité
- Question des matériaux utilisés (localité, réutilisation de matériaux)

Les thématiques à développer s'orientent autour de la **TYPOLOGIE DES HABITATIONS** :

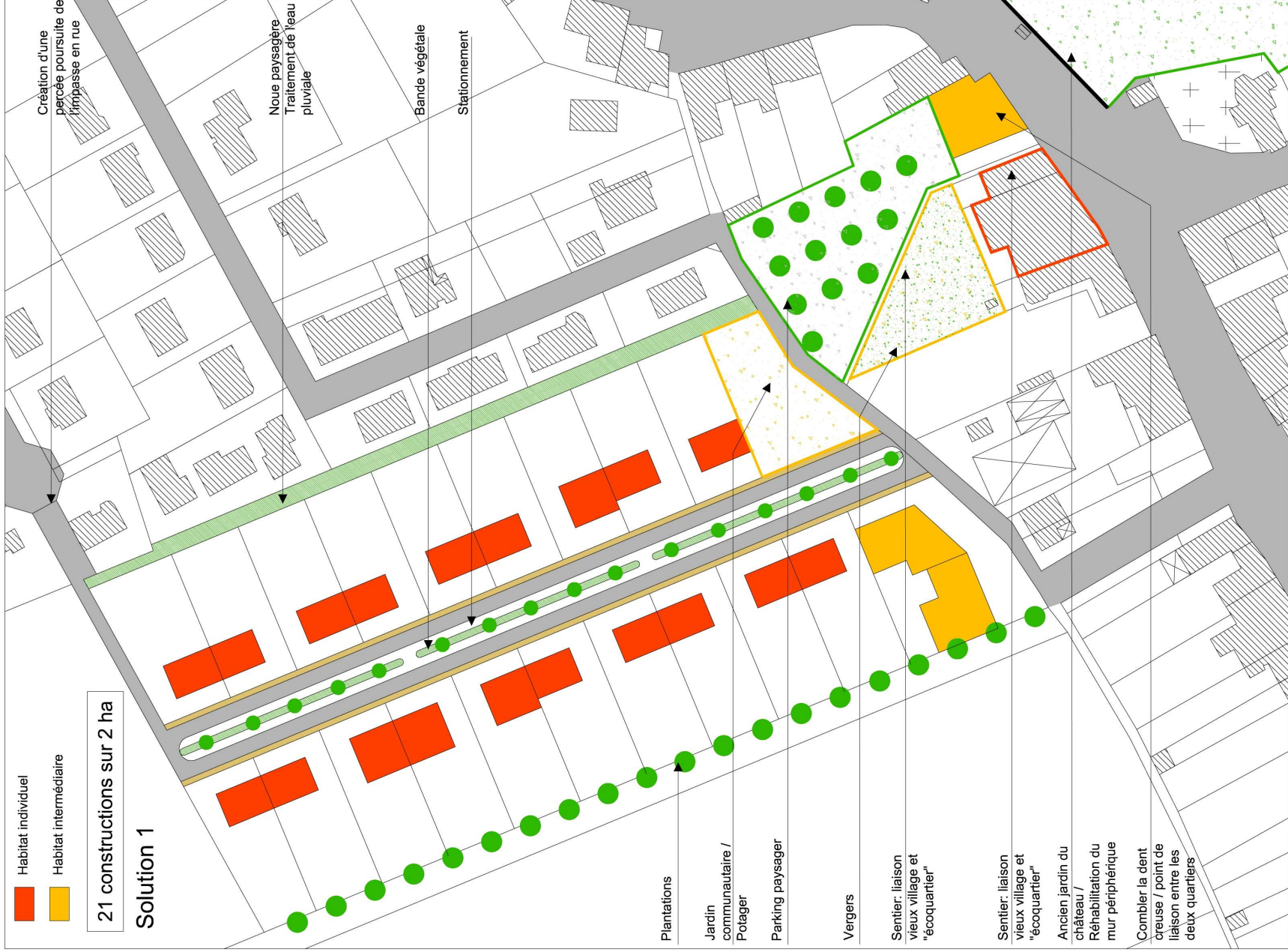
- Densité
- Orientation
- Impact sur le paysage
- Matériaux mis en oeuvre
- Energies utilisées

## LE PROJET DE FRIAUVILLE

- 1- Eviter le pavillonnaire non contextuel, isolé et inadapté au paysage.  
Economies de moyen et de surface sont les premiers critères d'un projet d'extension labellisé « Développement Durable », avant l'utilisation de toute technologie.
- 2- Projet s'articulant autour d'une venelle avec accès piéton au bâti.
- 3- Accès automobile mis à l'écart du lieu de vie.
- 4- Annexes-garages accueillant le dispositif de l'énergie retenu.
- 5- Noue paysagère : traitement de la pente adapté à un écoulement de l'eau lent.
- 6- Liaison de deux tissus urbains : rapport de l'ancien et du nouveau quartier.  
TYPOLOGIE DE L'HABITAT LORRAIN : parcelle mitoyenne, habitat sur plusieurs niveaux, adapté au village rue.

### QUELQUES CHIFFRES :

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Situation existante :<br>(zone pavillonnaire)                 | 35 parcelles sur 3,2 ha |
| Projet 1 :<br>(habitat jumelé)                                | 21 parcelles sur 2 ha   |
| Projet 2 :<br>(bâti mitoyen avec<br>logements intermédiaires) | 35 parcelles sur 2 ha   |



Habitat individuel

Habitat intermédiaire

21 constructions sur 2 ha

Solution 1

Création d'une percée pour suite de l'impasse en rue

Nouveaux paysages  
Traitement de l'eau pluviale

Bande végétale

Stationnement

Plantations

Jardin communautaire / Potager

Parking paysager

Vergers

Sentier: liaison vieux village et "écoquartier"

Sentier: liaison vieux village et "écoquartier"

Ancien jardin du château / Réhabilitation du mur périphérique

Comblage de la dent creuse / point de liaison entre les deux quartiers

Principe d'aménagement de l'Écoquartier  
Commune de FRIAUCVILLE

Beatrice MANGEOLLE  
Architecte-Urbaniste

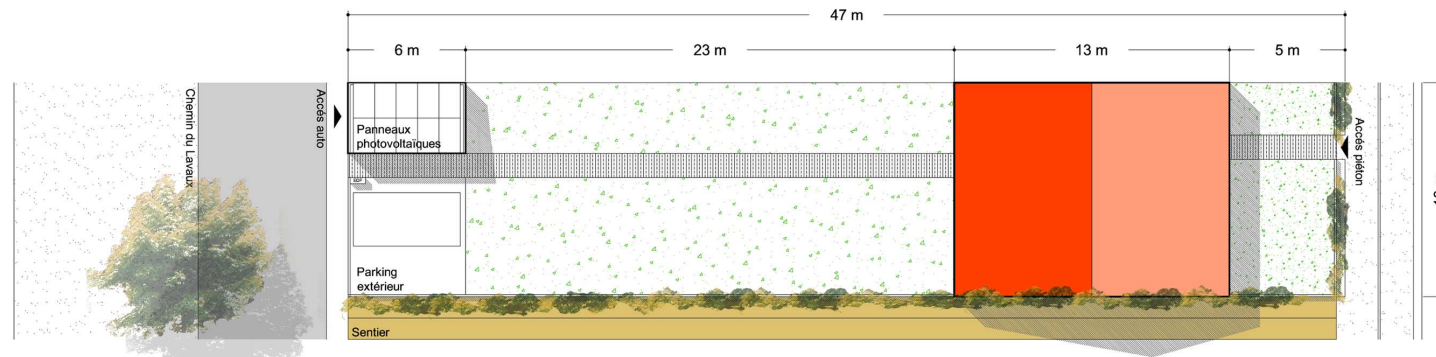
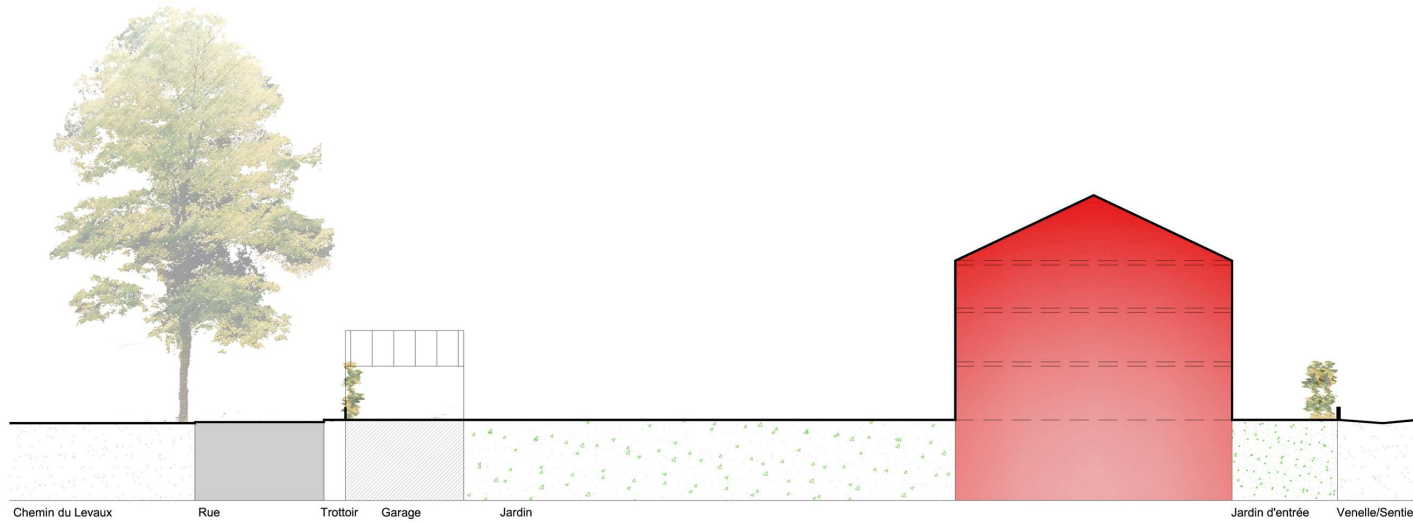




Beatrice MANGEOLLE  
Architecte-Urbaniste

**Principe d'aménagement de l'«écoquartier»**  
Commune de FRIAUVILLE





Aménagement type d'une parcelle / plan / coupe

Principe d'aménagement de l'"écoquartier"  
Commune de FRIAUVILLE

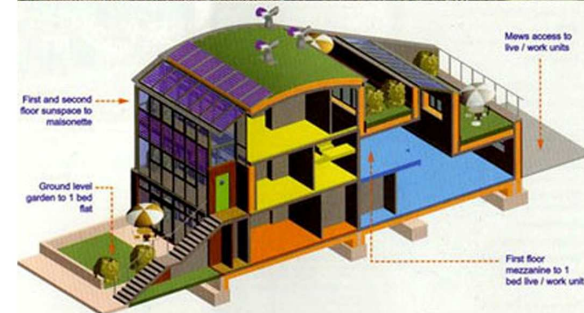
Beatrice MANGEOLLE  
Architecte-Urbaniste

## OPERATIONS REALISEES

- **EXEMPLES INTERNATIONAUX :**
- Stockholm, Hanovre, Fribourg, Malmö,
- **EXEMPLES NATIONAUX :**
- Bourges, Douai, Herbiers(Vendée)



BedZed, Beddington, Grande Bretagne





Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau, Allemagne



Borneo-Sporenburg, Amsterdam, Hollande