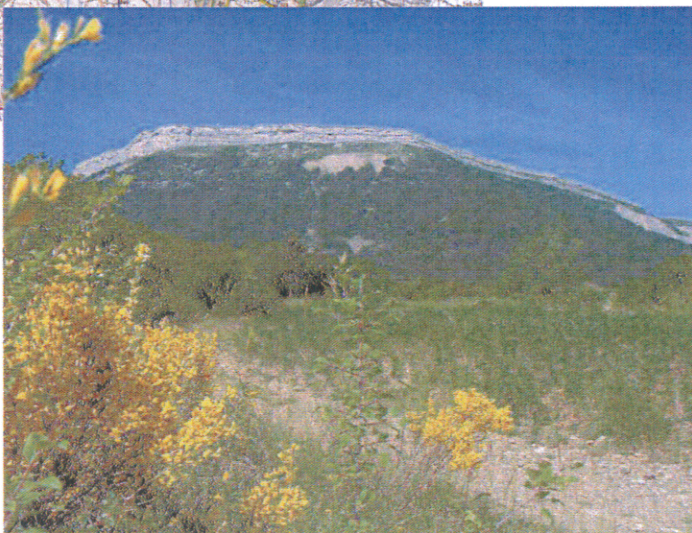


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
LA FREISSINOUSE

- 1 *Rapport de présentation*
- 2 *PADD*
- 3 Orientations d'aménagement**
- 4 *Règlement*
- 5 *Documents graphiques*
- 6 *Annexes*



POS initial
approuvé le : 30 Mars 1994

REVISION

Arrêté par délibération du conseil
municipal du : 7 Octobre 2005



[Signature]
Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 28 Août 2006



[Signature]
Le Maire



François **ESTRANGIN**

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine **CAZETTES**



SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL	1
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES	3
LE QUARTIER DES ECOLES.....	3
L'ENTREE EST DE SAINT ANDRE	18
<i>Analyse</i>	18
Intérêt de la zone	18
Perception, paysage	18
Caractéristiques, nuisances, sécurité :	18
<i>Orientations retenues</i>	19
Sécurité.....	19
Paysages et intégration	19
Architecture, implantations, aspect des constructions,	19
Schéma d'aménagement	20
LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE AUb	22
<i>Conditions d'urbanisation</i>	22
<i>Principes d'aménagement</i>	24
Les Pons.....	24
Bécassis / Basse Freissinouse	26
La Gare / Flotte Ouest	28
Fontenelle	30
Saint André	32
La Selle / Berne	34
Flotte Est.....	36

Les Orientations d'Aménagement
Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

1 – Créer un cœur de village.

Traditionnellement, La Freissinouse n'a jamais eu de cœur de village qui regroupe les différentes fonctions usuelles. Les commerces sont concentrés à Saint André, les fonctions administratives et scolaires au hameau des Ecoles et l'habitat dispersé entre plusieurs lieux (essentiellement St André, La Selle et les Pons).

La création d'un cœur vivant est une nécessité pour la vie sociale et l'identité de La Freissinouse d'autant plus que la croissance de la population sera importante.

C'est le hameau des Ecoles, assez central, qui a été retenu.

La création de ce cœur se traduira par le renforcement des fonctions administratives, scolaires et d'animation et par la création de logements respectant la mixité sociale dans une première couronne.

Les liaisons piétonnes entre ce cœur et la partie Nord de la commune seront renforcées, en particulier pour sécuriser les liaisons avec l'école.

2 – Renforcer l'urbanisation par pôles autour de secteurs déjà bâtis et équipés.

Il ne convient pas d'ajouter à la dispersion déjà importante de l'habitat sur la commune, tant pour des raisons paysagères que de vie sociale et de coût des équipements.

Il est donc prévu de développer les principaux pôles existants en privilégiant ceux qui sont totalement équipés.

3 – Préserver très fortement les terres agricoles en :

- arrêtant totalement le mitage
- réservant à l'agriculture des secteurs le plus homogènes possibles
- délimitant des zones constructibles limitées pour les bâtiments agricoles

4 – Renforcer l'économie locale en profitant du passage

La proximité de Gap rend difficile la création d'activités économiques et en particulier commerciales. La population résidente seule, compte tenu de ses habitudes actuelles, est insuffisante pour permettre un équilibre économique des activités. Cependant, le passage sur la RD 994 peut apporter le complément nécessaire à la viabilité économique des activités. Il convient donc de faciliter leur implantation dans le secteur de Saint André par des facilités réglementaires, la réalisation de stationnement et la création d'une zone dédiée.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

LE QUARTIER DES ECOLES

Le quartier des Ecoles, correspondant au centre historique de la Commune, a été retenu pour la création du cœur de commune. A ce titre, il a fait t l'objet d'une étude d'aménagement par le CAUE des Hautes Alpes.

Cette étude est reportée ci-après.



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de
l'Environnement

COMMUNE DE LA FREISSINOUSE

PROJET D'EXTENSION URBAINE DU HAMEAU DES ECOLES



OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

1. PREAMBULE

2. NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

3. DIAGNOSTIC SOMMAIRE

- 3.1. Contexte urbain et paysager
- 3.2. Evolution urbaine
- 3.3. Caractère architectural du bâti
- 3.4. Les espaces publics

4. LE PROGRAMME ET LES ENJEUX :

- En matière d'habitat
- En matière d'équipements
- En matière d'espaces publics
- Projets en cours
- Aménagements existants

5. PROPOSITION D'UN SCHEMA (SCENARIO) GLOBAL D'EXTENSION URBAINE DU HAMEAU

- 5.1. Prise en compte du site et du paysage
- 5.2. Prise en compte des problèmes de fonctionnement urbain +
Documents graphiques

1. PREAMBULE¹

Tandis que la mise en relation et « l'interactivité » des territoires urbains et ruraux est plus que jamais à l'ordre du jour (communautés d'agglomérations, de communes, pays et autres redéfinitions territoriales), **appréhender l'aménagement urbain par le paysage est devenu un enjeu stratégique.** Sans doute, cette approche doit-elle être mise en rapport avec **la demande sociale actuelle de nature et d'urbanité à dimension humaine** (micro-échelles).

En pratique, cette tendance consiste surtout à « *retrouver la cohérence spatiale perdue* » ou encore à « **(re)mettre en relation le fonctionnel et le sensible** ».

L'approche paysagère nous apparaît aujourd'hui comme une manière de répondre aux problèmes de « greffe urbaine » et d'insertion paysagère (par ex. dans le cas – très fréquent – d'habitat pavillonnaire) ou de recherche d'identité (rapport particulier au site) que se posent nombres de territoires ruraux soumis à une pression urbaine forte.

2. NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

Prévoir une zone d'extension urbaine, dessiner un lotissement, concevoir un équipement public, produire de nouveaux espaces, envisager une voie de desserte ou une déviation, sont autant de décisions essentielles et conséquentes dans le devenir d'une commune.

Chaque intervention doit prendre en compte les données locales.

La nécessité d'implanter un nouvel équipement ou le besoin de réaliser un certain nombre de logements sont des projets étroitement dépendants d'un site et d'un contexte économique et urbanistique global.

Il est ainsi plus facile de maîtriser l'urbanisation et l'équilibre du bourg ou du village lorsque le projet d'ensemble devient l'occasion de révéler les véritables problématiques communales, et par conséquent, de faire des choix.

Une **réflexion d'ensemble** est, par conséquent, proposée à la commune de la Freissinouse en guise d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Elle a pour but de faciliter l'émergence d'un projet de développement et d'aménagement urbain communal global et cohérent.

¹ **N.B.** : Ce document est un document d'étude préalable réalisé dans le cadre des missions imparties aux CAUE par la loi sur l'Architecture du 07 Janvier 1977. Le CAUE dégage toute responsabilité en cas d'utilisation des documents produits en substitution d'une mission de maîtrise d'œuvre

Elle s'appuie sur **un diagnostic** (sommaire) de la situation urbaine et paysagère du hameau dans le contexte communal.

Cet état des lieux général devra permettre la **mise en cohérence du programme proposé au regard des enjeux identifiés** sur le hameau.

Enfin, un **schéma (ou scénario) global d'extension urbaine** du hameau sera proposé comme **fil conducteur des aménagements à venir** (aide à la définition de la commande).

3. DIAGNOSTIC SOMMAIRE

3.1. Contexte urbain et paysager

La commune de la Freissinouse est une commune de la proche périphérie de Gap (5 km), c'est à dire située dans la zone d'influence économique et urbaine de la ville (moyenne) en pleine expansion.

Bien que, et par conséquent, soumise aujourd'hui à une forte pression foncière, la commune présente encore un **caractère rural affirmé notamment par l'omniprésence d'un paysage agricole remarquable** à plusieurs égards ou par un urbanisme éclaté et peu dense, fait de multiples petits groupements bâtis d'origine agricole également.

Deux « pôles » majeurs (au moins) se dégagent cependant de cet ensemble : le village de Saint-André par sa situation sur la RD 994 et sa vocation commerciale et de services constitue une sorte de porte d'entrée ou de « vitrine » de la commune, **le hameau des Ecoles pour le regroupement des principaux services ou équipements publics** (Mairie, école, salle polyvalente, église, ...) qu'il propose.

Ce hameau des Ecoles est un hameau rural récent, sans doute créé à la fin du XIX^{ème} siècle à partir d'implantations agricoles voisines et autour de l'église paroissiale (re)construite, du cimetière, de l'école communale type (début XX^{ème}).

C'est un hameau situé sur la route de Pelleautier, non loin de la voie ferrée Briançon-Gap-Valence/Marseille, niché dans un creux du paysage vallonné (piémont de Céüze), très cultivé, fait de larges mailles bocagères, de cultures fourragères et de zones humides et marécageuses écologiquement riches.

Mais c'est aussi un paysage à caractère intimiste, à l'approche des zones habitées, avec ses canaux, ses rases ou ruisseaux ses petits ouvrages de franchissement, son maillage de chemins d'exploitation, ses haies champêtres (aulnes, peupliers, frênes, noisetiers, ...) ou ses arbres isolés (noyers).

3.2. Evolution urbaine :

A la vague de croissance urbaine des années 70 et début des années 80 (notamment concernant Saint-André et la selle), a succédé une période de stagnation démographique.

L'installation d'une nouvelle équipe municipale en 2001, en coïncidence avec une nouvelle phase de croissance, a permis de relancer la réflexion concernant le développement communal (un doublement de population est prévu pour les dix années à venir).

L'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme** concrétise, en partie, cette volonté et cette réflexion face aux problèmes de :

- Pression foncière urbaine grandissante,
- Renouvellement de population,
- Pérennisation et modernisation des services et équipements publics,
- Recherche d'une certaine « centralité » urbaine et sociale (un « chef-lieu » de commune bénéficiant de sa situation « sur » la route mais qui en subit les conséquences),
- Demande de logements locatifs (actifs jeunes en recherche d'installation, décohabitation),
- Demande croissante de terrain à bâtir (premières accessions à la propriété, installations de résidents principaux travaillant à Gap).

3.3. Caractère architectural du bâti :

Le bâti ordinaire du hameau ne présente pas de particularités notables si ce n'est son caractère récent et son implantation très marquée par les aménagements routiers précédents.

Seules certaines constructions isolées agricoles anciennes des alentours témoignent d'une identité architecturale locale manifeste, encore visible sur le piémont de Céuze (cf. « *Construire en Gapençais* » édité par le CAUE 05).

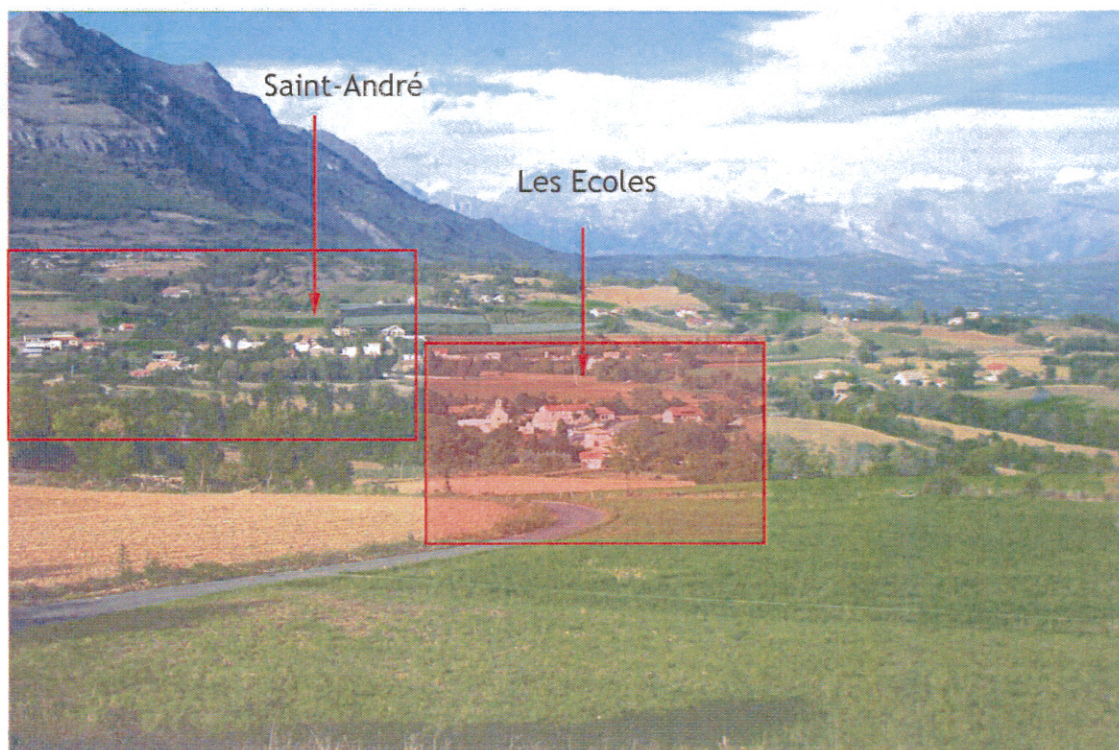
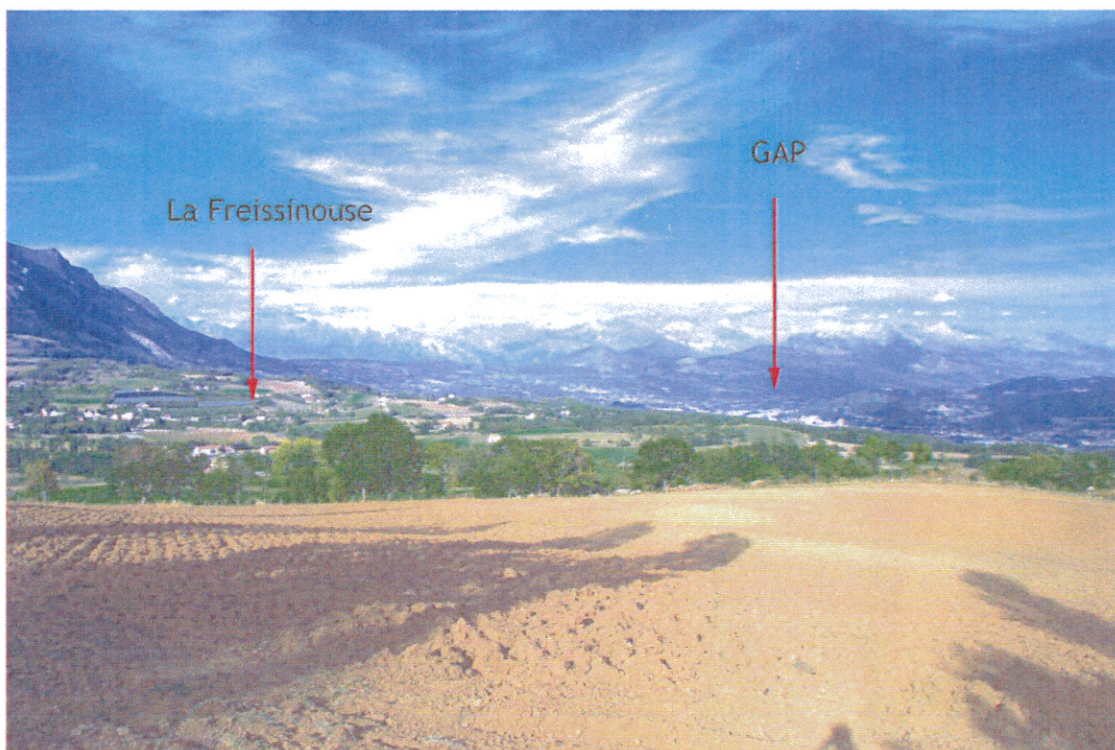
3.4. Les espaces publics :

Les espaces dits « publics » sont le plus souvent le résultat, peu maîtrisé, des aménagements routiers cités ci-avant.

Ils apparaissent ainsi comme inachevés et indéfinis.

Cela peut, par conséquent, poser parfois des **problèmes de sécurité (circulation) comme de fonctionnement** (carrefours, entrées/sorties sur la départementale notamment).

LE CONTEXTE URBAIN & PAYSAGER



4. LE PROGRAMME ET LES ENJEUX :

La volonté municipale de pérennisation des équipements publics communaux ou intercommunaux se traduit par **un recentrage et un renforcement des fonctions sociales et administratives de la commune sur le hameau** et par un **programme raisonné d'extension urbaine** (part de maîtrise d'ouvrage publique) comprenant notamment :

En matière d'habitat :

- Du logement locatif social (petits collectifs avec opérateur social ?)
- Du logement en accession à la propriété (lotissement communal ?)

En matière d'équipements :

- L'installation de la Mairie dans de nouveaux locaux
- La réalisation de garages communaux
- L'extension de la salle polyvalente
- L'extension du cimetière
- La réalisation d'un terrain de sports multiactivités (en liaison avec l'école communale)
- Du stationnement à proximité de l'église, de la Mairie, de la salle polyvalente.

En matière d'espaces publics :

- Un/des espace(s) public(s) de qualité (restructurations et création).
- L'amélioration des dessertes existantes (chemins piétonniers notamment)
- La création de voies mixtes de bouclage et leur raccordement sur la voirie existante.

Projets en cours :

- Extension et aménagement d'une école intercommunale (effectifs scolaires en progression rapide) dans un bâtiment existant (la cure) avec deux classes, une cantine, une bibliothèque.
- Projet d'un lotissement résidentiel (maisons individuelles), sur 4 ha, en bout de hameau.

Aménagements existants :

- Un « embryon » d'urbanisation existe autour de l'église, de l'ancienne cure, la Mairie, l'école, la salle polyvalente, ...
Ce noyau représente un ensemble administratif & culturel important pour la commune : Mairie, salle polyvalente, église, école, parkings, logements communaux.

5. PROPOSITION D'UN SCHEMA (SCENARIO) GLOBAL D'EXTENSION URBAINE DU HAMEAU

Un diagnostic sommaire du hameau des Ecoles nous a permis d'envisager différentes étapes d'un projet communal d'ensemble :

- Renforcer ou (re)créer une centralité dans la commune.
- Relier les différents quartiers du hameau (ancien et futur) et améliorer le fonctionnement urbain.
- Etablir des limites de l'urbanisation.
- Requalifier les espaces résiduels.
- Valoriser l'image, l'identité du village & de la commune.

Le schéma global d'extension urbaine proposé repose sur deux axes de réflexion essentiels de l'aménagement urbain, à savoir : le sensible et le fonctionnel :

1. **Prise en compte du site et du paysage** comme élément fort de l'image et de l'identité de hameau et de la commune (définition de limites paysagères « naturelles » à l'urbanisation, topographie, conservation des éléments et des formes caractéristiques du paysage agricole communal, etc.).
2. **Prise en compte des problèmes de fonctionnement urbain** et notamment un travail de mise en relation des différents secteurs construits et à construire du hameau (circulations et échanges de natures diverses, statut et gabarit des espaces qui les supportent : voies de desserte, chemins piétonniers, etc.).

Il concerne les 4 pôles ou secteurs d'urbanisation (existante ou future), à mettre en cohérence :

1. **Le secteur urbanisé ancien**, (église, cure, école, mairie, salle polyvalente, ...), **centre** géographique et origine du hameau, installé sur un léger promontoire.
2. **Le secteur nord** consacré à l'installation et à l'extension des **équipements publics communaux** cités ci-avant.
3. **Le secteur à urbaniser** (ouest) à vocation d'habitat collectif et individuel groupé.
4. **Le secteur pavillonnaire existant** et en cours d'extension (sud).

A « l'intersection » de ces différents secteurs se trouvent les espaces publics et de circulation, existants ou à créer.

Ils devront assurer la liaison et la continuité urbaine des secteurs en question.

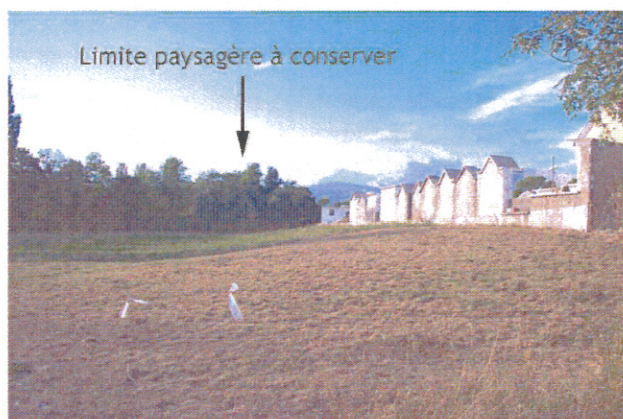


LE SITE DE L'EXTENSION URBAINE

Extension urbaine à vocation résidentielle ou mixte (habitat et activité).

Matérialisation d'un "cœur" de village/hameau à l'intersection et en continuité avec :

- la zone pavillonnaire existante (Ub)
- Les équipements existants et à développer
- Le secteur d'urbanisation future



UN ESPACE PUBLIC DE QUALITE :

Création d'une place publique ou esplanade plantée comme :

Projet de "cœur de village".

Charnière entre secteur urbain ancien et secteur à urbaniser.

Espace de recul par rapport au cimetière et à son projet d'extension



VOIRIE SECONDAIRE :

le paysage comme fil conducteur

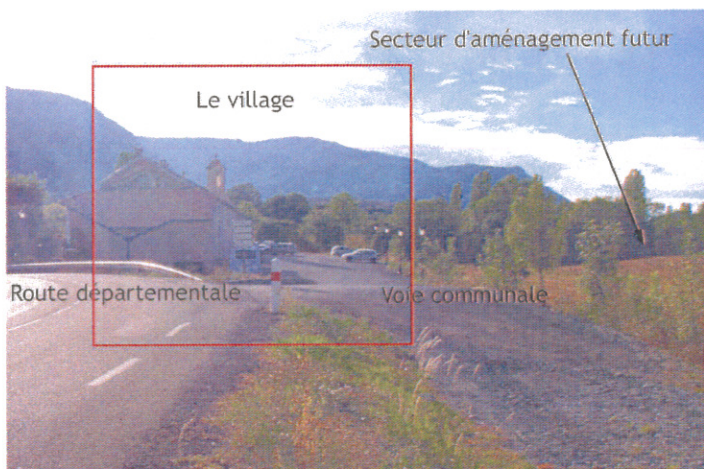
Préserver la végétation en place (arbres, haies):

- Identité paysagère caractéristique.
- Accompagner l'urbanisation du secteur.
- Rôle écologique (ruissellement, écoulements).



Tirer parti des éléments naturels (et structurants) du paysage agricole pour faciliter l'insertion paysagère des ouvrages de viabilisation et de desserte du secteur à urbaniser (haies, ruisseau).

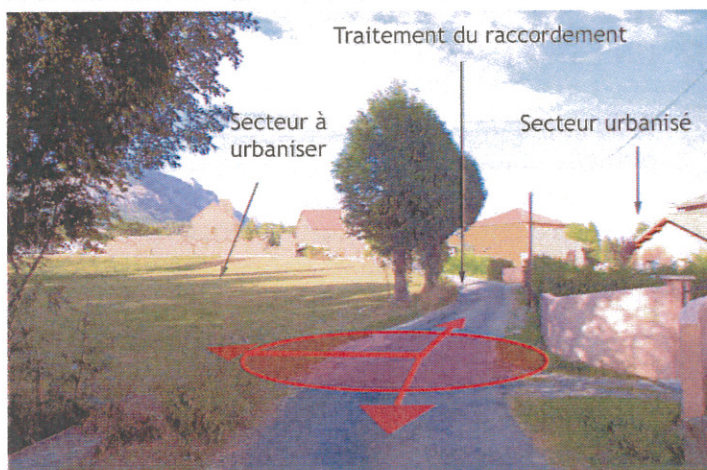
La conservation des haies existantes répond au souci de protection contre les risques d'inondation en stabilisant les berges et en permettant d'observer la marge de recul demandée par la réglementation (environ 5 à 6 m).



CIRCULATIONS & DESSERTES

QUELLE ENTREE DE VILLAGE ?

- Traiter les problèmes actuels de :
- Sécurité
 - Lisibilité (image/identité du village)



DESSERTE & VIABILISATION DU SECTEUR A URBANISER :

- se raccorder aux voies existantes pour assurer, de préférence, un "bouclage" du secteur plutôt que des espaces de retournement (impasses).
- Traitement des raccordements aux voies existantes (carrefours sécurisés).
- Une route qui deviendra une rue de village (nouveau profil en travers de la voie ?).



DESSERTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

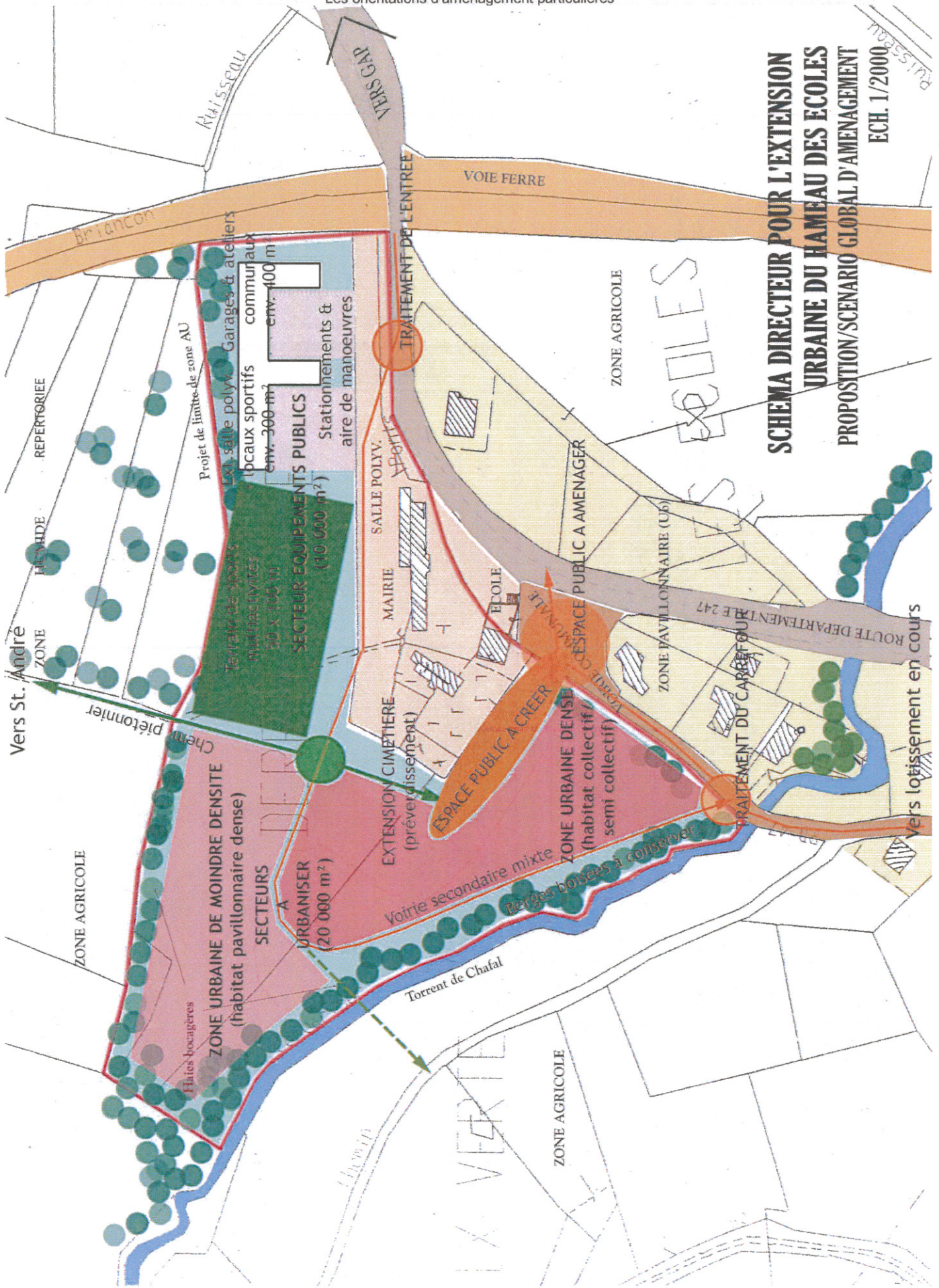
L'arrière du village (nord), bien desservi, semble devoir conserver sa vocation de services et équipements publics communaux (extension salle polyvalente, terrains de sports, stationnements, garages communaux...)

La voie existante pourra desservir également le futur secteur résidentiel (bouclage). (profil en travers à repenser)



LIAISONS PIETONNES AU VILLAGE

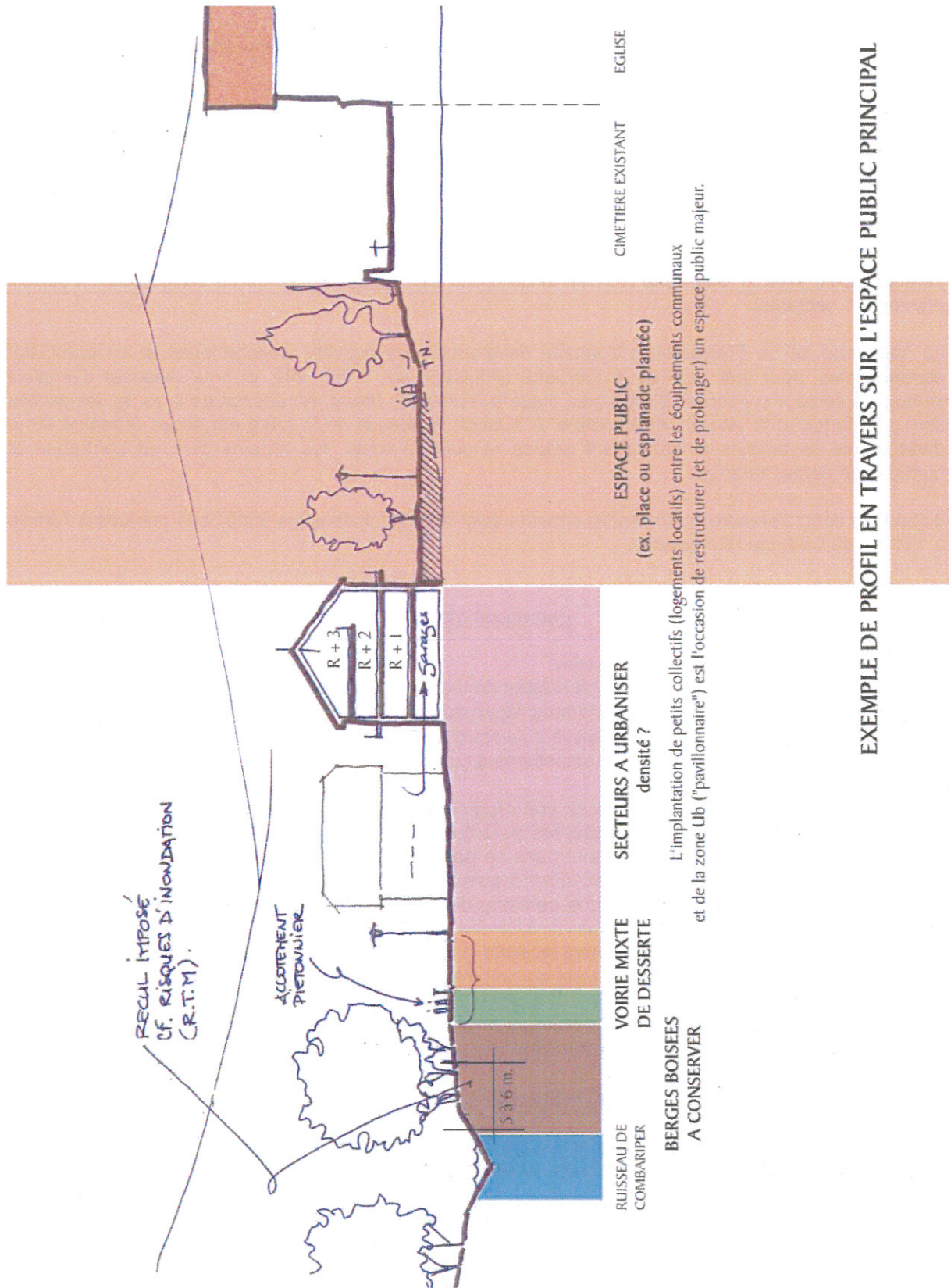
Un sentier existant entre les Ecoles et St.-André ...
... à aménager



**SCHEMA DIRECTEUR POUR L'EXTENSION
 URBAINE DU HAMEAU DES ECOLES**
 PROPOSITION/SCENARIO GLOBAL D'AMENAGEMENT
 ECH. 1/2000
 PLU 15/06/06

Les Orientations d'Aménagement
Les orientations d'aménagement particulières





EXEMPLE DE PROFIL EN TRAVERS SUR L'ESPACE PUBLIC PRINCIPAL

L'ENTREE EST DE SAINT ANDRE

La présente étude lève les restrictions de constructibilité aux abords des voies à grande circulation, conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Analyse

Intérêt de la zone

Le secteur est situé le long de la RD 994 et de la RD 247, à l'Est du village de Saint André. Il couvre environ 2,1 hectares.

La commune de La Freissinouse souhaite développer des activités économiques et en particulier commerciales, pour tirer parti de l'importante circulation sur la RD 994, et pour disposer d'emplois locaux. Le secteur concerné est très bien placé à l'entrée du bourg. Au dessus de la route, les pentes sont plus fortes et la visibilité défavorable. A l'Ouest, le dessus de la route est assez urbanisé et ne dégage pas de terrains suffisamment grands et sous la route, les terrains sont en contrebas et humides en partie inférieure.

Il convient donc d'étendre et de rendre constructible ce secteur dans les conditions prévues à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Perception, paysage

Le secteur est grossièrement rectangulaire.

Un premier niveau d'une quarantaine de mètres de large est sensiblement à la même cote que la RD 994. Actuellement, on y trouve un bâtiment léger de vente de fruits et légumes avec une aire de stationnement importante, un terrain cultivé côté Nord et des fruitiers côté Sud.

Un deuxième niveau en contrebas est actuellement cultivé.

Vu de l'Est, le secteur est perceptible en vue rapprochée uniquement, à moins de 150m en arrivant par la RD 994, du fait du relief et des courbes de la route.

Vu du Sud, le secteur est visible, surtout dans sa partie haute, celle plantée de vergers. L'ensemble du site apparaît avec un recul d'environ 150m depuis la RD 247.

Vu de l'Ouest, le secteur apparaît à une centaine de mètres, après la légère courbe située dans le bourg.

En venant du Nord, la zone est quasiment invisible grâce au relief, aux haies et aux constructions.

Il n'y a pas d'autre point de vue sur la zone qui soit d'accès facile ou courant.

Le contexte urbain du secteur est actuellement assez médiocre, avec des abords de bâtiments très utilitaires, des dépôts et certaines constructions peu valorisantes.

Caractéristiques, nuisances, sécurité

La zone est n'est pas accessible sauf dans la partie qui sert au stationnement privatif.

Tous les réseaux sont présents ou proches, y compris l'assainissement collectif.

Il n'y a pas d'habitation sur le secteur mais on en trouve de l'autre côté de la RD et à une cinquantaine de mètres du même côté.

Situé à l'entrée du village, le secteur contribue très fortement à l'image que l'on peut avoir de celui-ci. Sa sensibilité paysagère et urbaine est forte. Son aménagement peut permettre de requalifier ce quartier ou au contraire peut accentuer la perception négative que l'on peut en avoir aujourd'hui.

Le problème de sécurité routière est important : bien que situé en zone urbaine, après le panneau d'agglomération, la vitesse excessive et la visibilité limitée sont facteurs d'accidents graves, en particulier au niveau du carrefour des deux RD.

La zone n'est pas soumise à des risques naturels connus.

Orientations retenues

Sécurité

Un seul accès direct sur la RN 994 est autorisé à travers le carrefour sécurisé situé à plus de 100m de l'entrée du bourg.

La constructibilité du secteur d'urbanisation future est soumise à la sécurisation complète du carrefour.

Compte tenu de l'interdiction de tourner à gauche au carrefour RD 994/RD 247, et de la dangerosité d'un débouché sur la RD 247 dans ce secteur (visibilité limitée et proximité du carrefour), tout le trafic de la zone doit pouvoir entrer, faire demi-tour et sortir par le carrefour principal sur la RD 994.

Paysages et intégration

Plusieurs règles concernent l'intégration.

La zone est divisée en deux secteurs : le plus proche de la RD 994 est dédié aux activités avec vitrine, le secteur le plus éloigné et le plus bas est ouvert à toutes les activités.

Dans le secteur avec vitrines, il s'agit de valoriser l'entrée de Saint André.

Entre la RD et les activités, une haie basse ou un muret en pierre dissuadera les voitures de pénétrer directement dans la zone en dehors du carrefour aménagé tout en ménageant la vue sur les activités. Pour donner un caractère urbain au secteur, le recul minimum des constructions par rapport aux voies publiques est de 6m par rapport à l'alignement de la RD 994.

La partie des parcelles située entre la RD 994 et les constructions et non utilisée pour la circulation ou le stationnement sera traitée en espaces verts engazonnés et plantés

Les stockages de matériaux et le stationnement permanent des véhicules lourds seront situés à au delà des constructions par rapport à la RD 994.

Dans le secteur bas, des haies entoureront les parcelles.

Dans l'ensemble de la zone, pour limiter son impact visuel, améliorer sa qualité et la maintenir dans le temps, plusieurs mesures sont à prendre en compte

1. des haies type bocagères seront plantées le long des aires de stockage afin de les dissimuler. Ces haies seront constituées d'essences locales.
2. les volumes d'arbres seront plantés de façon naturelle par groupe en évitant les alignements mal adaptés au paysage naturel environnant, en choisissant les essences poussant naturellement dans les zones boisées aux alentours La plantation de ces volumes d'arbres pourra permettre la création de percées visuelles mettant en valeur l'architecture des bâtiments.
3. l'entretien des espaces verts et plantations devrait être assuré de façon régulière afin de présenter une qualité irréprochable.
4. les haies existantes en limite de secteur seront préservées.

L'intégration paysagère dépend aussi de l'implantation et de l'aspect des constructions

Architecture, implantations, aspect des constructions

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées en fonction de l'axe de RD 994, la façade principale étant parallèle ou perpendiculaire à cet axe. La hauteur est limitée à 11m.

Dans le secteur avec vitrines, l'aspect des constructions sera celui demandé pour le reste du bourg. La mitoyenneté sera autorisée.

Dans le secteur bas, l'idée générale est de permettre une intégration douce des bâtiments en recherchant la simplicité, la discrétion, la cohérence par rapport à l'axe principal (la RD) et en s'appuyant au maximum sur la végétalisation du secteur.

La variété des besoins, donc des constructions possibles, ne permet pas de fixer des contraintes architecturales trop précises et amène à retenir quelques règles simples.

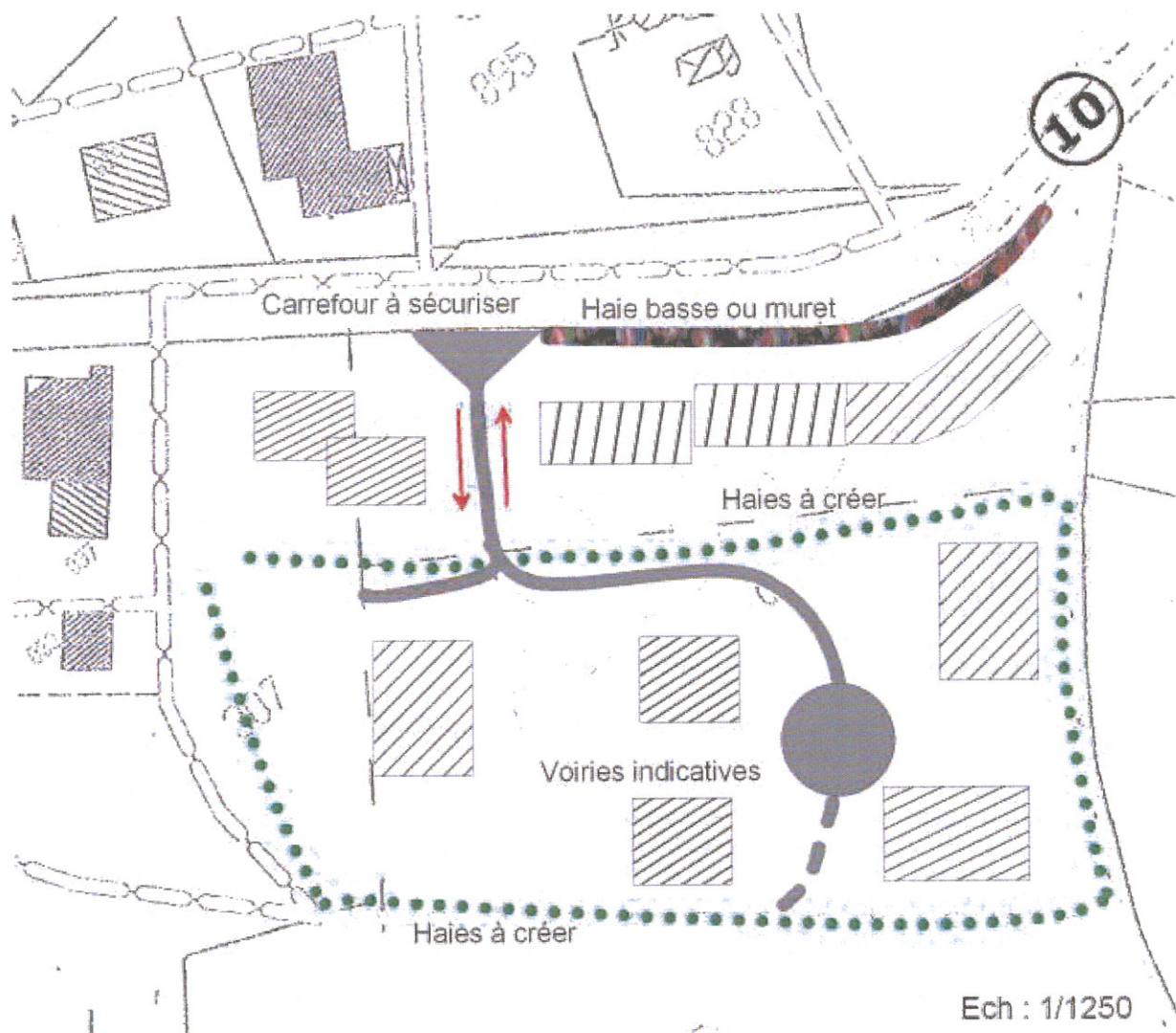
Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits.

L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et/ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Schéma d'aménagement



Vues du secteur AUc



Vue du Nord Est

Vue du Nord



Vue de l'Ouest



LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE AUb

Conditions d'urbanisation

Les secteurs AUbe correspondent à des secteurs à urbaniser quand les réseaux le permettront.

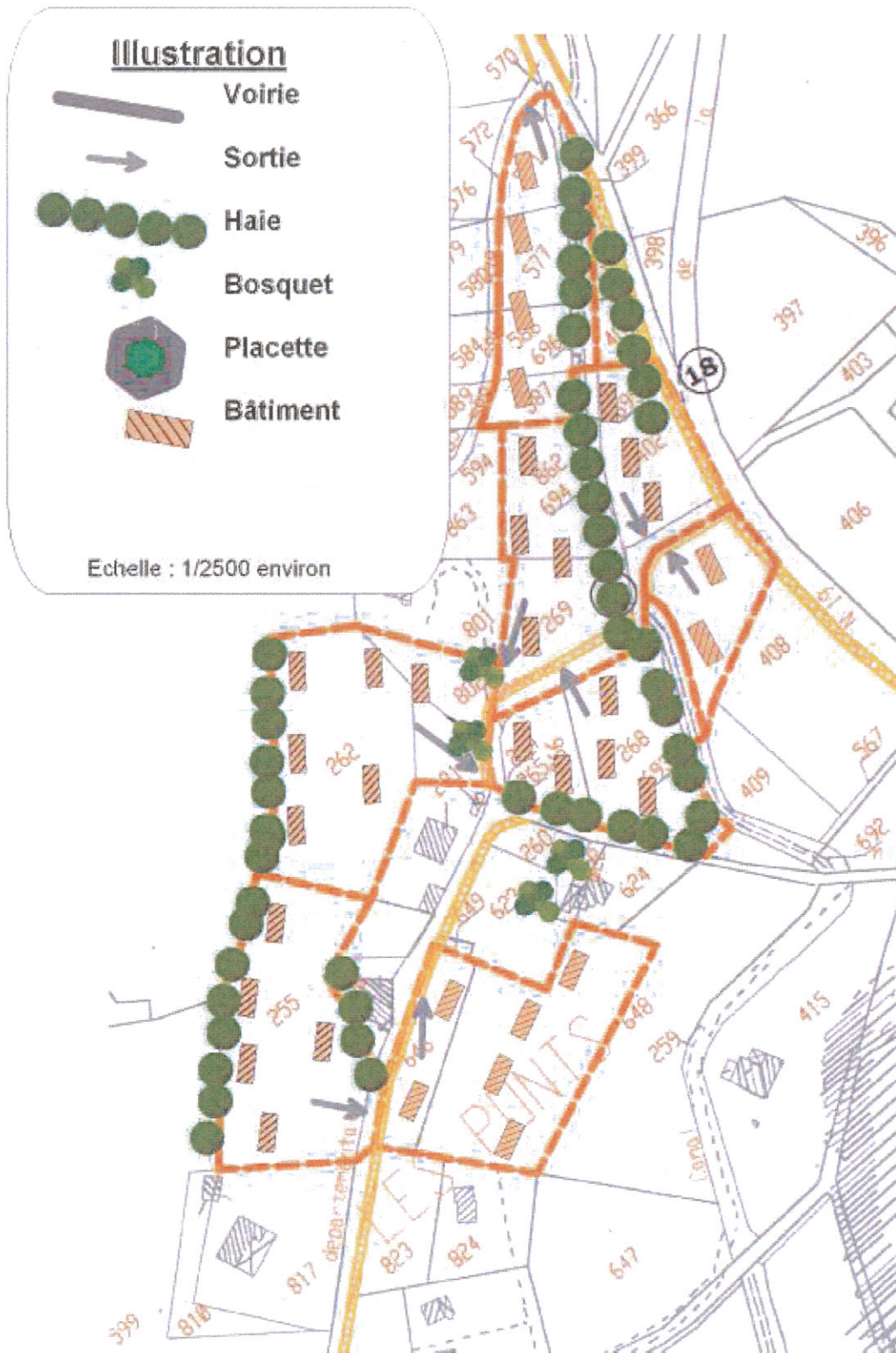
Les secteurs AUbe situés à Fontenelle, La Selle et Clot de l'Echelle seront urbanisables après réalisation de l'assainissement collectif.

Les secteurs AUba sont soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les caractéristiques des opérations d'aménagement d'ensemble sont les suivantes :

- Pour une unité foncière inférieure à 10 000 m², une seule opération d'ensemble doit être réalisée.
- Pour une unité foncière supérieure à 10 000 m², chaque opération d'ensemble sera réalisée sur au moins 4 500 m². Les délaissés inférieurs à 4 500 m² sont interdits.
- Un minimum d'un logement par tranche de 1 200 m² de terrain est exigé.

Le secteur AUbae de Saint André est urbanisable sous la double condition de la réalisation d'une voie d'accès adaptée (cf. l'emplacement réservé n°6) et d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.



Les Pons

Principes d'aménagement

Les Pons



Les voiries, les pentes, les haies et les canaux structurent fortement l'espace. Les options d'aménagement sont donc limitées d'autant que le zonage est volontairement assez morcelé pour permettre le démarrage d'opérations indépendantes.

Les principales orientations du schéma concernent donc les accès et les haies à conserver, renforcer ou créer.

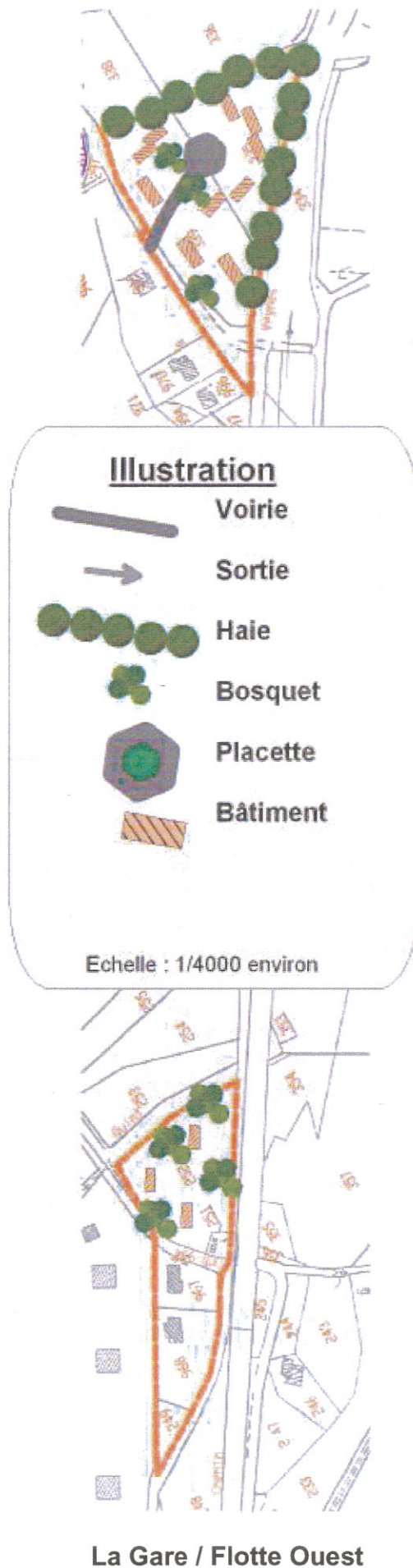


Bécassis / Basse Freissinouse

Bécassis / Basse Freissinouse



Les quatre grands secteurs sont structurés autour d'horizontales marquées par les voiries et les haies, complétées par des placettes permettant des organisations plus conviviales dans certaines parties. Le secteur le plus amont est de forme plus concentrique pour s'adapter au terrain plus en pente et reboisé par bosquets compte tenu de son impact visuel et de la forme du secteur.



La Gare / Flotte Ouest

La Gare / Flotte Ouest



Quartier de la Gare









Secteur AUba de Flotte Ouest

Pour le quartier de la Gare, le secteur, de dimension réduite, n'appelle pas d'aménagement particulier, une fois réalisé le raccordement au **réseau d'assainissement collectif**. La conservation d'une partie du boisement est souhaitable.

Pour le secteur de Flotte Ouest, le terrain est assez visible du fait de sa pente et de l'ouverture visuelle du marais. Le principe général d'aménagement consiste à organiser l'urbanisation à partie d'une voie et d'une place centrale. Un complément de boisement, sous forme de haies complétées par des bosquets est nécessaire.

Illustration

-  Voirie
-  Sortie
-  Haie
-  Bosquet
-  Placette
-  Bâtiment

Echelle : 1/2500 environ

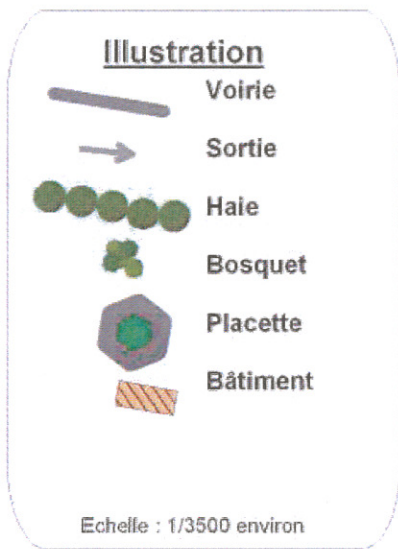


Fontenelle

Fontenelle



L'urbanisation complémentaire de Fontenelle, possible après raccordement au **réseau d'assainissement collectif**, est limitée. Elle prendra place dans les terrains résiduels du secteur. Un boisement autour des deux constructions les plus à l'Ouest est vivement souhaitable.



Saint André Nord et Est

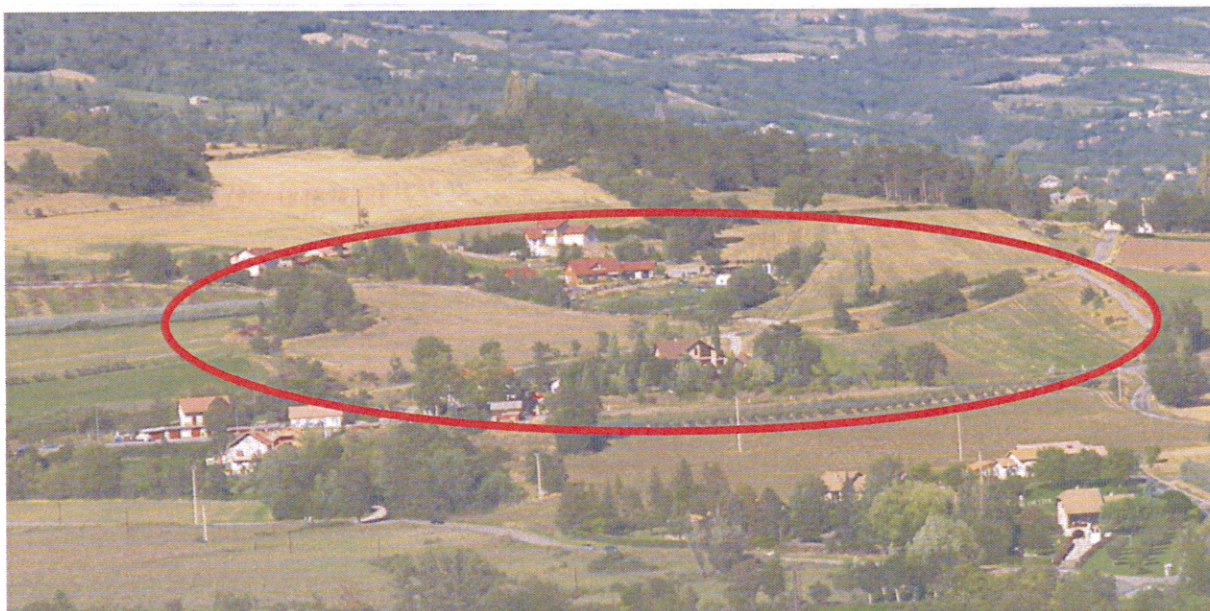
Saint André



Saint André Nord

L'aménagement de ce secteur Nord, une fois la **voirie d'accès** créée et l'**opération d'ensemble** étudiée, doit respecter les horizontales qui marquent le paysage et les implantations des constructions actuelles.

Ces implantations horizontales seront renforcées par des haies de même orientation qui viendront s'appuyer sur les boisements existants.



Saint André Est

Le secteur Est correspond à plusieurs opérations. Ici, les horizontales sont moins marquées, avec une orientation des pentes moins linéaire. L'organisation des urbanisations en tiendra compte. Aucune sortie ne doit être créée sur la RD 994.



La Selle / Berne

La Selle / Berne



La Selle

Le secteur AUB de la Selle correspond à un territoire assez vaste et homogène, sans coupures naturelles. Ce sont donc les aménagements qui structureront l'espace. On attachera donc une attention particulière à l'organisation des voies secondaires et des placettes et à l'orientation des constructions dans un relief aux variations douces. Des haies contribueront à cette structuration de l'espace, tout en composant avec les boisements proches pour éviter de créer des secteurs "clos" par des boisements trop petits.



Haut de la Selle et de Berne

En haut de la Selle, l'espace disponible pour construire, après raccordement au **réseau d'assainissement collectif**, est limité et les constructions possibles s'orienteront en fonction de celles déjà existante.

Dans la partie haute de Berne, l'organisation du secteur est assez facile compte tenu de la pente et de l'orientation. Aucune sortie ne doit être créée sur la RD 994. Cette urbanisation sera complétée par un boisement pour l'harmoniser avec son environnement.



Flotte Est

Flotte Est



Ce secteur, très linéaire, sera ouvert à l'urbanisation après **raccordement au réseau d'eau adapté** aux besoins situé en amont du CD 994 (la conduite actuelle la plus proche étant insuffisante) et **opération d'ensemble**.

Les constructions seront organisées de façon à briser cet aspect linéaire.

Une haie le long des constructions existantes et des bosquets pourront être plantés avec profit mais on évitera une haie le long de la limite nord du fait de l'incertitude sur la vocation et l'organisation de la zone AUf contiguë. De même, on évitera de déboucher sur la RD 247 du fait de la dangerosité du carrefour avec la RD 994 et de l'absence de projet précis sur la zone voisine.



Modification n°1 du PLU

Commune de
LA FREISSINOUSE

**Modification d'emplacement réservé
Reclassement de zones constructibles
Pointage d'anciens bâtiments agricoles
Ajustements du règlement**



- 1 Rapport de présentation**
- 2 PADD**
- 3 Orientations particulières
d'aménagement**
- 4 Règlement**
- 5 Documents graphiques**
- 6 Annexes**



PLU
Approuvé le : 28 Août 2006

MODIFICATION

Approuvée par délibération du conseil
municipal du 3 Mars 2011




Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Modifications apportées au document du PLU approuvé le 28 Août 2006 :

- Modification pour Les Pons
- Suppression pour Fontenelle et pour Flotte Est

Le reste des Orientations d'Aménagement n'est pas modifié.

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL	
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES	
LE QUARTIER DES ECOLES	
L'ENTREE EST DE SAINT ANDRE	
Analyse	
Intérêt de la zone	
Perception, paysage	
Sécurité	
Paysages et intégration	
Architecture, implantations, aspect des construction:	
Schéma d'aménagement	
LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE AUb	
Conditions d'urbanisation	
Principes d'aménagement	25
Les Pons	25
Bécassis / Basse Freissinouse	
La Gare / Flotte Ouest	
Fontenelle	
Saint André	
La Selle / Berne	
Flotte Est	

Principes d'aménagement

Les Pons



Les voiries, les pentes, les haies et les canaux structurent fortement l'espace. Les options d'aménagement sont donc limitées d'autant que le zonage est volontairement assez morcelé pour permettre le démarrage d'opérations indépendantes.

Les principales orientations du schéma concernent donc les accès et les haies à conserver, renforcer ou créer.