



Plan Local d'Urbanisme P.L.U.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Avril 2008
Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Juin 2012

Approbation : 5 Septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Septembre 2014

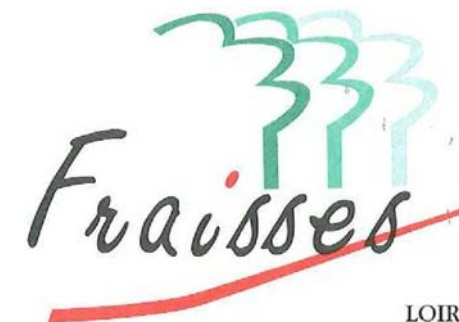
REVISIONS ET MODIFICATIONS

3

Orientations
d'aménagement
et de
programmation

Département de la Loire

Commune de
FRAISSES



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L123.1.4 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent être définies « pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

La commune de Fraisses a défini plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser :

- Zone 1AUb à l'Emoureau
- Zone 1AUa à Bas-Montessus, secteur Est
- Zone 1AUa à Bas-Montessus, secteur Ouest
- Zones 1AUa et 2AUa à Haut-Montessus

Une programmation de l'ouverture à l'urbanisation est également définie pour les zones 2AUa.

Fiche n° 1 : AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUB À L'EMOUREAU

Descriptif :

- Secteur situé entre l'Emoureau et le Grand Fraisses, à proximité du cimetière de Fraisses.
- Secteur proche du centre-ville de Fraisses, de ses commerces de proximité et des équipements.
- Secteur assez proche de l'arrêt de la gare de Fraisses.
- Zone pentue et située à l'arrière de parcelles bâties le long de la rue Gabriel Péri.
- Accès depuis celui du cimetière sur la rue Joannès Mourier.
- Zone à urbaniser opérationnelle 1Aub à vocation d'habitat.
- Superficie totale: 0,9 ha

Objectifs :

- Conforter le centre-ville de Fraisses conformément aux orientations du PADD et accueillir des habitants proche des commerces et équipements.
- Organiser cette extension avec une certaine densité et de l'habitat locatif.

Orientations d'aménagement :

Vocation résidentielle :

- Urbaniser cette zone avec uniquement de l'habitat collectif en 2 ou 3 entités.
- Densifier ce secteur avec une densité de l'ordre de 35 logements à l'hectare et donc avec minimum 25 logements.
- Favoriser une mixité sociale avec la moitié du parc de logements en logements sociaux publics, soit minimum 12 logements.

Prescriptions paysagères :

- Construire en s'adaptant à la topographie et éviter les mouvements de terrain trop importants, impliquant une orientation des constructions de façon parallèle aux courbes de niveaux et une implantation sur le bas du terrain.
- Résorber les points noirs paysagers, les annexes et garages peu esthétiques en favorisant un aménagement d'ensemble cohérent.
- Réaliser une trame verte autour du cimetière reliant la route du Pin et sa zone naturelle et la rue Joannès Mourier, pouvant comprendre la liaison modes doux, une aire de jeux, un ouvrage de gestion des eaux pluviales, un parking paysager.
- Réaliser, en concertation avec la commune, un aménagement paysager le long du cimetière avec des plantations d'essences locales et variées.
- Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales.

Desserte :

- Améliorer l'accès à la zone depuis la rue Joannès Mourier et l'accès au cimetière.
- Réaliser une voirie structurante de desserte de la zone et se poursuivant jusqu'à la zone naturelle au Nord-Ouest dans le cas d'un futur développement, dans un souci de développement durable.
- Créer cette voirie structurante en impactant le moins possible les paysages et donc plutôt à l'Est de la zone sur la partie la plus basse.
- Prendre en compte la réalisation d'une liaison modes doux le long du cimetière permettant de relier le secteur du Pin au centre-ville.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement définies ci-dessus.



Fiche n° 2 : AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUa À BAS-MONTESSUS SECTEUR EST

Descriptif :

- Secteur situé dans le quartier de Montessus et relativement proche de l'échangeur sur la RN 88, direction St-Etienne ou le Puy-en-Velay.
- Secteur entouré d'habitat sous forme pavillonnaire.
- Zone desservie par la rue de la Fontaine à l'Ouest et un chemin rural au Nord.
- Zone à urbaniser opérationnelle 1AUa à vocation d'habitat.
- Superficie totale : 1,1 ha.

Objectifs :

- Créer une zone d'habitat en vue d'accueillir une population supplémentaire en cohérence avec les objectifs du PADD.
- Harmoniser la silhouette bâtie du secteur, espace représentant une dent creuse sans intérêt agricole ni environnemental.

Orientations d'aménagement :

Vocation résidentielle :

- Urbaniser cette zone avec une densité aux alentours de 20 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 17 logements.
- Diversifier les formes d'habitat avec de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et éventuellement de l'habitat individuel.
- Favoriser une mixité sociale avec la création de 20 % de logements aidés, logements en accession sociale par exemple, soit un minimum de 3 logements.

Prescriptions paysagères :

- Préserver une vue depuis le chemin rural sur la vallée de l'Ondaine.
- Poursuivre la coulée verte présente au Sud avec la présence d'un talweg jusqu'au chemin rural. Cette coulée verte sera la poursuite de la zone naturelle N limitrophe jusqu'au chemin rural, pouvant comprendre une aire de jeux, des liaisons modes doux, un ouvrage de gestion des eaux pluviales, un parking paysager.
- Implanter les constructions dans une bande entre 5 et 10 m du chemin rural côté Nord.

Intégration des risques et nuisances :

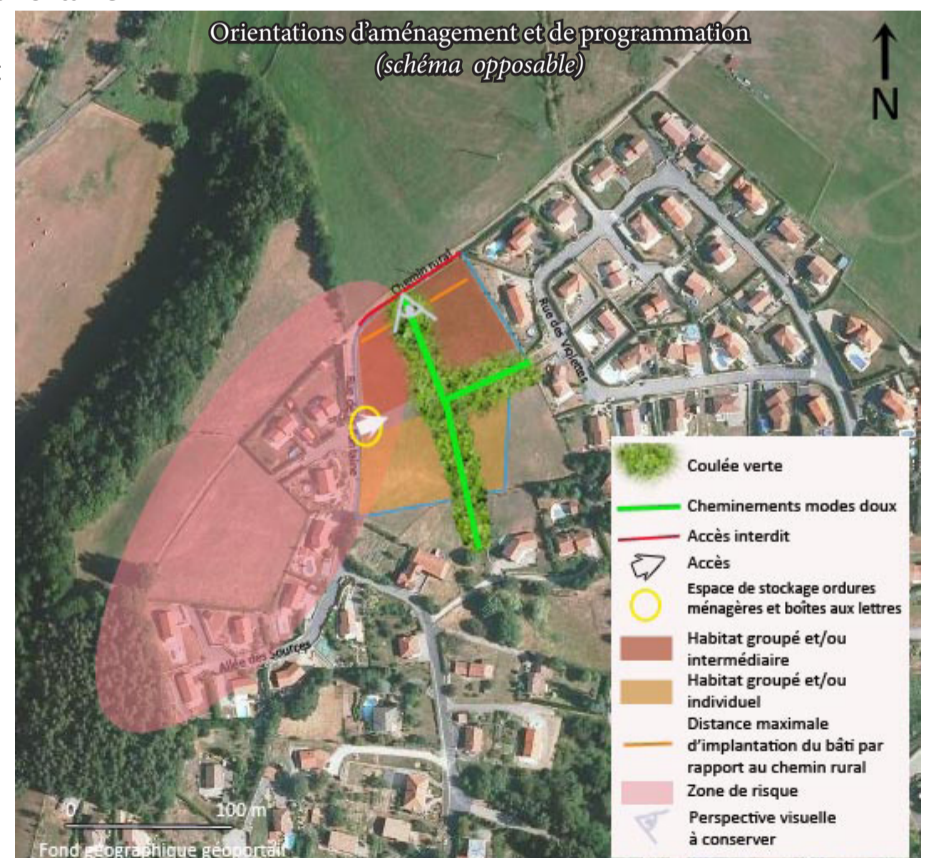
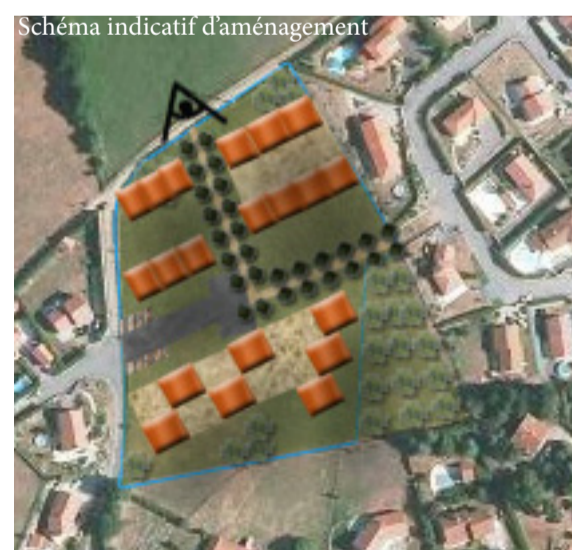
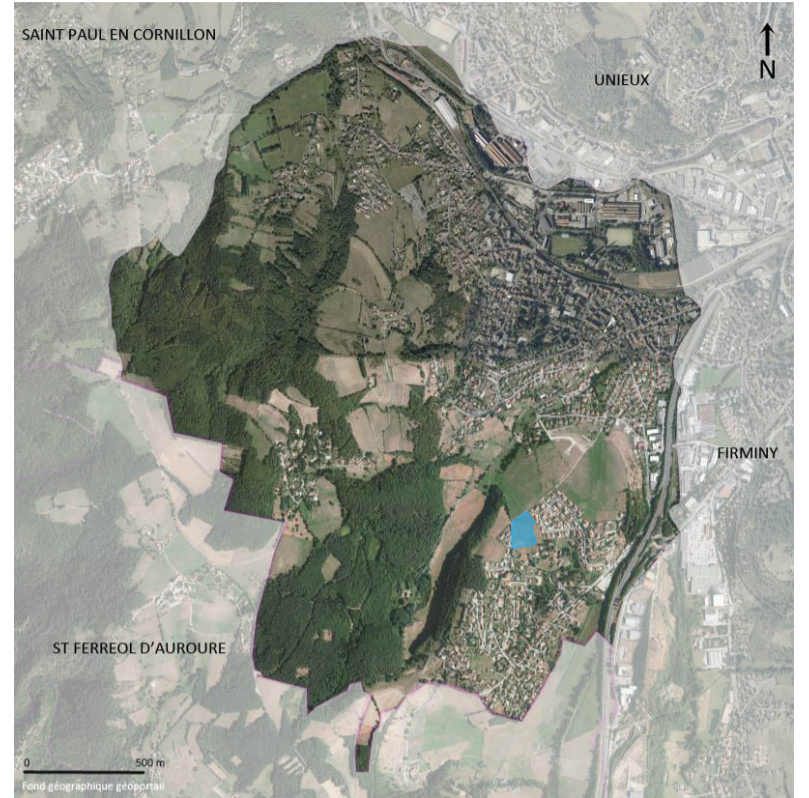
- Prendre en compte les risques de glissement de terrain dans l'aménagement de la zone puis au niveau des constructions.
- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

Desserte :

- Interdire tout accès routier depuis le chemin rural présent au Nord.
- Réaliser un maillage modes doux, en direction :
 - de la rue des Violettes à l'Est,
 - de la coulée verte au Sud,
 - du chemin rural au Nord.
- Assurer une desserte routière suffisante avec éventuellement une aire de retournement.
- Créer un lieu de stockage pour les poubelles et boîtes aux lettres proches de la rue de la Fontaine.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement définies ci-dessus.



Fiche n° 3 : AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUa À BAS-MONTESSUS SECTEUR OUEST

Descriptif :

- Secteur situé dans le quartier de Montessus et relativement proche de l'échangeur sur la RN 88, direction St-Etienne ou le Puy-en-Velay.
- Secteur entouré d'habitat sous forme pavillonnaire.
- Zone desservie depuis la rue de la Fontaine et l'allée des Sources.
- Zone à urbaniser opérationnelle 1AUa à vocation d'habitat.
- Superficie totale : 0,6 ha.

Objectifs :

- Créer une zone d'habitat en vue d'accueillir une population supplémentaire en cohérence avec les objectifs du PADD.
- Harmoniser la silhouette bâtie du secteur, espace représentant une dent creuse sans intérêt agricole ni environnemental.

Orientations d'aménagement :

Vocation résidentielle :

- Urbaniser cette zone avec une densité aux alentours des 20 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 9 logements.
- Diversifier les formes d'habitat avec de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et éventuellement de l'habitat individuel au Sud de la voie structurante créée.
- Favoriser une mixité sociale avec la création d'environ 20 % de logements aidés, logements en accession sociale par exemple, soit minimum 2 logements.

Prescriptions paysagères :

- Créer une coulée verte, pouvant comprendre une aire de jeux, des liaisons modes doux, un ouvrage de gestion des eaux pluviales, un parking paysager.
- Implanter les constructions dans une bande entre 5 et 10 m du chemin rural côté Nord.

Intégration des risques et nuisances :

- Prendre en compte les risques de glissement de terrain dans l'aménagement de la zone puis au niveau des constructions.
- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

Desserte :

- Interdire tout accès routier depuis le chemin rural présent au Nord.
- Réaliser un maillage routier entre l'allée des Sources et la rue de la Fontaine selon les mêmes caractéristiques que les 2 amorces de voirie.
- Compléter ce maillage routier par un maillage modes doux entre ces 2 voies et en direction du chemin rural au Nord.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement définies ci-dessus.

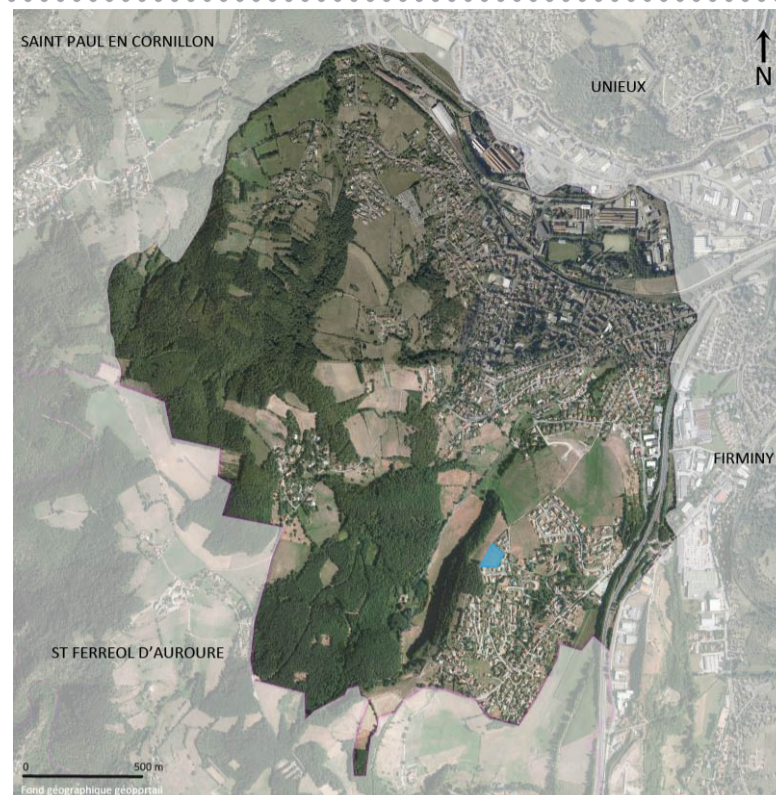
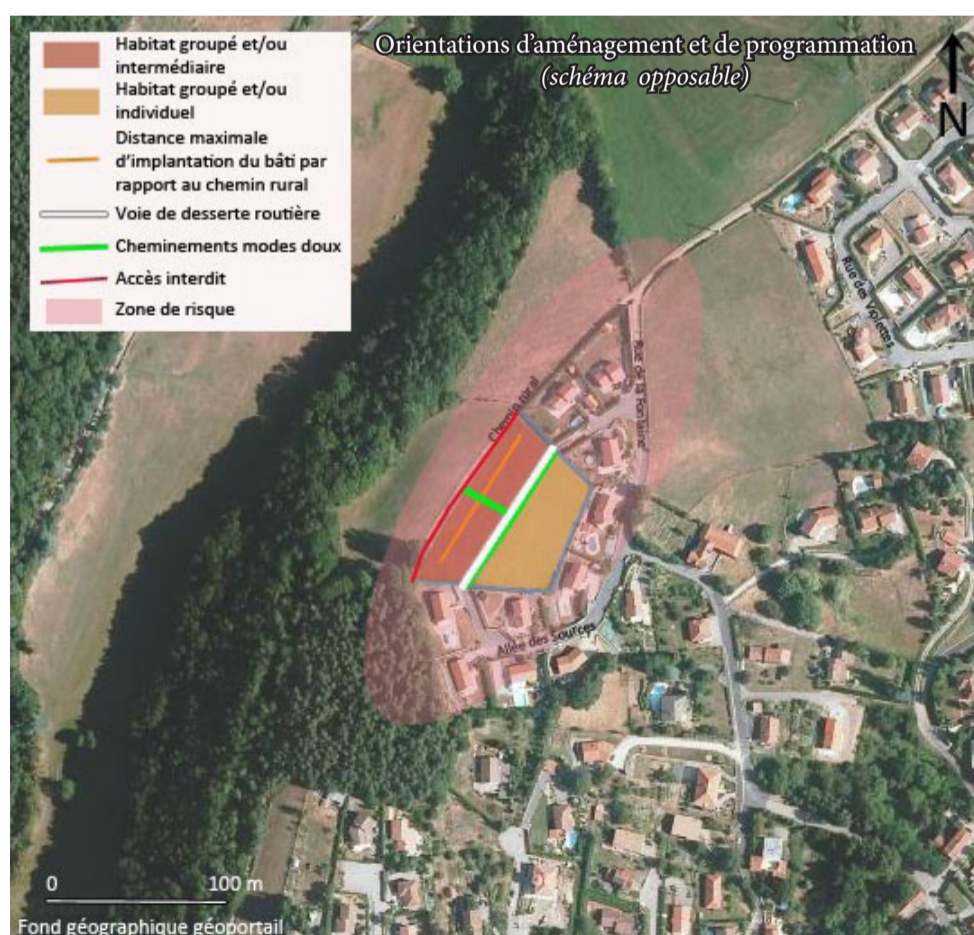


Schéma indicatif d'aménagement



Exemple d'habitat groupé



Fiche n° 4 : AMÉNAGEMENT DES ZONES 1AUa ET 2 AUa À HAUT-MONTESSUS

Descriptif :

- Secteur situé dans le quartier de Montessus et relativement proche de l'échangeur sur la RN 88, direction St-Etienne ou le Puy-en-Velay.
- Secteur entouré d'habitat sous forme pavillonnaire.
- Zone 1 AUa desservie par la route de Montessus et zone 2AUa non suffisamment desservie.
- Secteur pentu.
- Zone à urbaniser opérationnelle 1AUa et non opérationnelle 2AUa à vocation d'habitat.
- Superficie totale : 0,7 ha dont - zone 1AUa : 0,18 ha
- zone 2AUa : 0,56 ha.

Objectifs :

- Organiser et structurer une dent creuse d'importance au sein du tissu urbain de Montessus.
- Echelonner l'urbanisation de ce secteur en fonction de la desserte en voirie et réseaux.

Orientations d'aménagement :

Vocation résidentielle :

- Urbaniser ces zones 1AUa et 2AUa avec une densité aux alentours des 20 logements à l'hectare, correspondant à un minimum de 9 logements.
- Diversifier les formes d'habitat avec de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et/ou individuel.
- Favoriser une mixité sociale avec la création d'environ 20 % de logements aidés, logements en accession sociale par exemple, soit minimum 2 logements qui seront présents dans la zone 2AUa.

Prescriptions paysagères :

- Construire en s'adaptant à la topographie et éviter les mouvements de terrain trop importants, impliquant une orientation des constructions de façon parallèle aux courbes de niveaux.
- Assurer une gestion cohérente des eaux pluviales.
- Créer une coulée verte reliant ces deux zones, pouvant comprendre une aire de jeux, des liaisons modes doux, un ouvrage de gestion des eaux pluviales, un parking paysager.

Intégration des risques et nuisances :

- Prendre en compte les risques de glissement de terrain dans l'aménagement de la zone puis au niveau des constructions.
- Assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

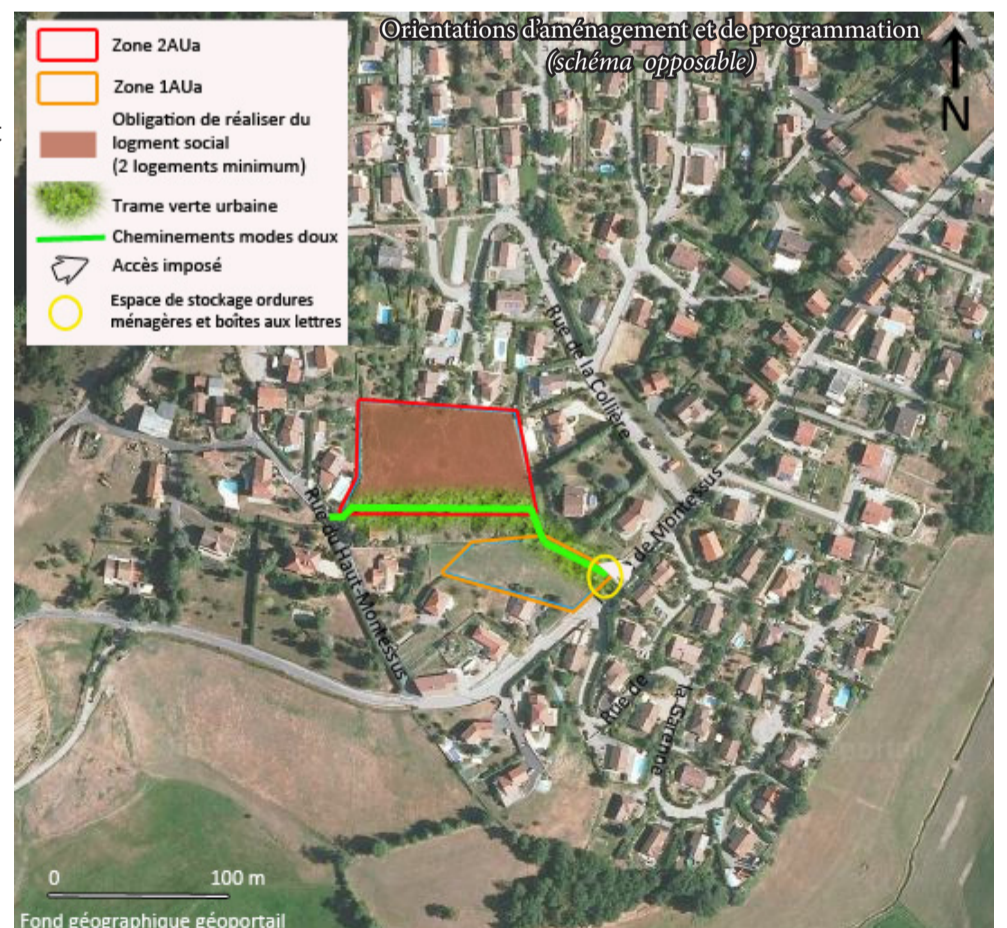
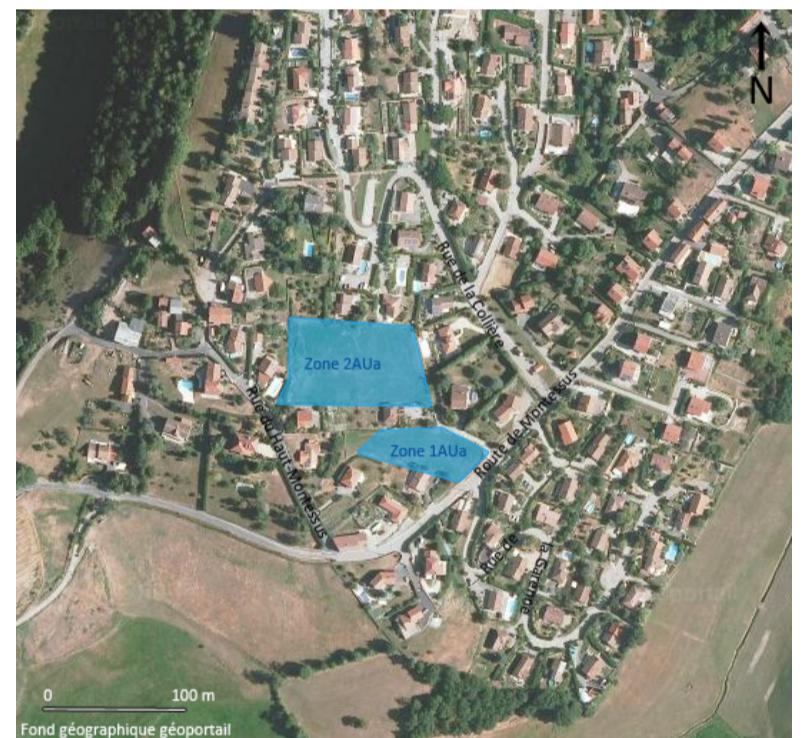
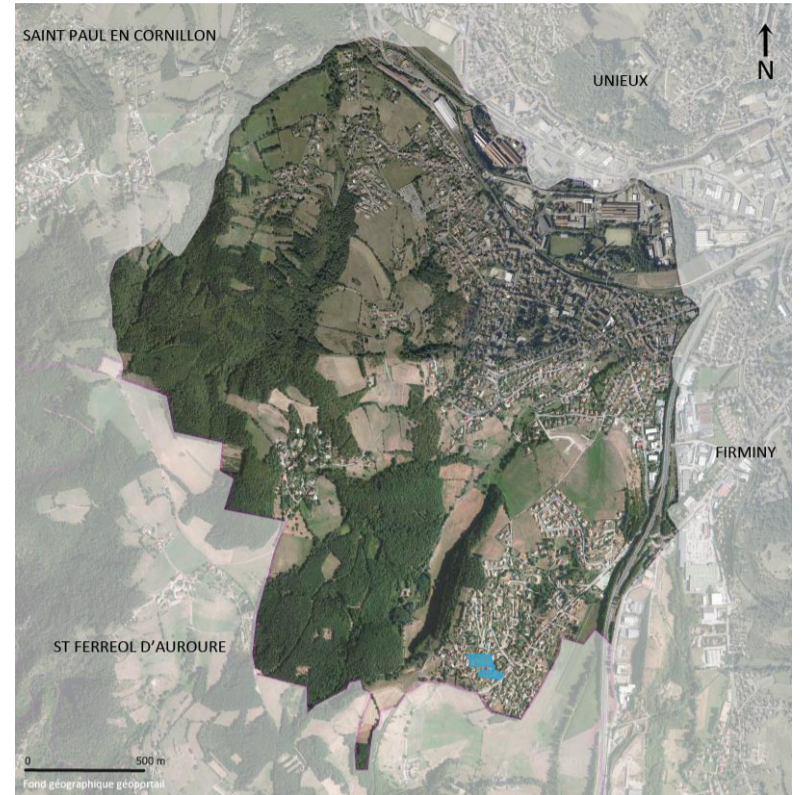
Desserte :

- Créer une desserte suffisante de la zone depuis la route de Montessus permettant de desservir à terme la zone 2AUa.
- Créer un lieu de stockage pour les poubelles et les boîtes aux lettres proche de la route de Montessus dimensionné pour les 2 zones.
- Réaliser un maillage modes doux entre ces 2 zones, reliant ainsi la rue du Haut-Montessus à l'Ouest à la route de Montessus à l'Est.

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone 1AUa sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, sans compromettre l'aménagement de la zone 2AUa, et en respectant les orientations d'aménagement définies ci-dessus.

La zone 2AUa sera ouverte à l'urbanisation après 2020 (en respectant les conditions de la programmation des zones 2AUa), par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble et en respectant les orientations d'aménagement définies ci-dessus.



PROGRAMMATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AUa

Le PLU de Fraisses contient 3 zones d'urbanisation future à vocation d'habitat 2AUa à :

- l'Emoureau,
- la Targe
- Haut-Montessus

Les zones 2AUa ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'en respectant plusieurs conditions :

- ouverture à l'urbanisation après 2020,
- en fonction des besoins recensés par la commune en terme de logements, au vu de son bilan triennal, mettant en exergue l'adéquation entre les besoins et les capacités du PLU,
- en respectant les orientations des documents supra-communaux,
- ouverture progressive des différentes zones 2AUa, les unes après les autres, et/ou par tranche.

De plus, la zone 2AUa de l'Emoureau fera l'objet d'une étude d'aménagement sur l'ensemble de la zone, avant de pouvoir s'urbaniser par tranche.