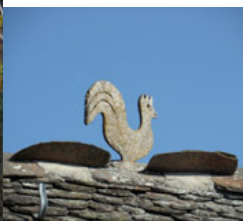
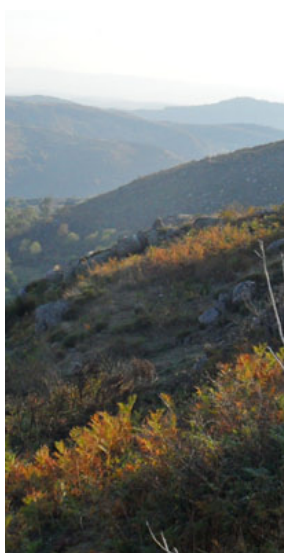




Commune de **Fraissinet-de-Lozère** (48)
Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé le :
5 novembre 2015

Sommaire :

Préambule	page 4
Localisation des 3 secteurs dans la commune	page 5
Nature et enjeux	page 6
Les partis d'aménagement	page 8
Programmation	page 13

Préambule

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations

d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents

graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, sur les lieux-dits de **Fraissinet-Bourg, de Labrousse, du Serre et de Rûnes**.

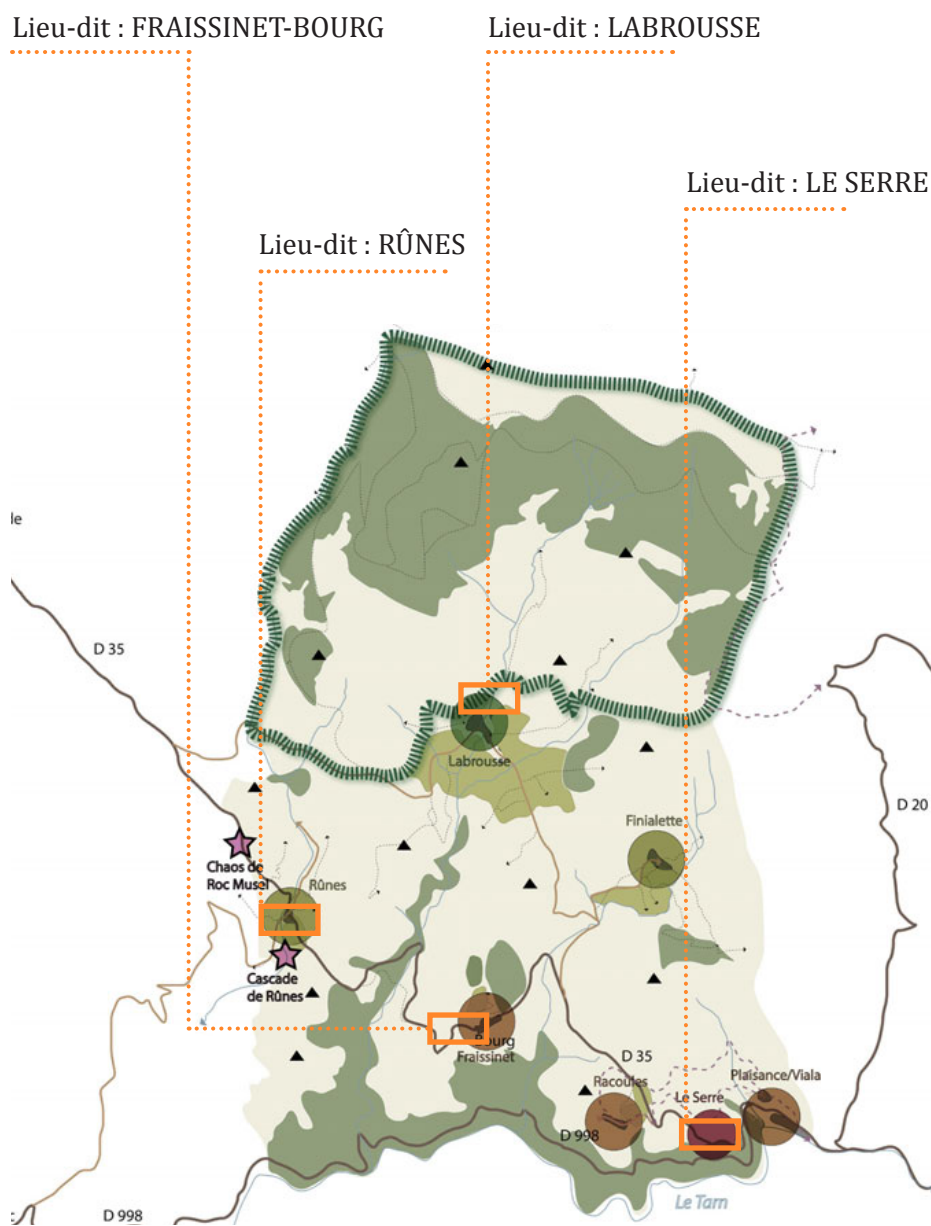
Localisation des 4 secteurs dans la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur chacun des hameaux qui ponctuent le territoire, n'ouvre de nouvelles zones à l'urbanisation que sur les 4 lieux-dits de :

1. Fraissinet-Bourg,
2. Labrousse,
3. Le Serre,
4. Rûnes.

Les présentes OAP s'appliquent sur plusieurs types de zones, U ou AU. Sur ces 4 secteurs, la vocation des différentes zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) varie comme suit :

- **Zone UBa** : zone d'habitat en assainissement autonome, sur le secteur du Serre;
- **Zone 1AUa** : zone d'habitat en assainissement autonome, sur le secteur de Rûnes;
- **Zone 1AUBa** : zones futures d'habitat en assainissement autonome, sur les secteurs de Fraissinet-Bourg et de Labrousse;
- **Zone 2AUEa** : zone future de développement économique en assainissement autonome (zone bloquée, ouvrable sur du long terme);



Plan de localisation des OAP sur la commune

Nature et enjeux

L'urbanisation de la commune de Fraissinet, à l'image des différentes zones qui ont été établies à ce titre, repose sur des enjeux variés :

- 1. Accueillir de nouveaux habitants,**
- 2. Développer l'activité artisanale,**
- 3. Développer les équipements publics communaux.**

NB : l'enjeu de soutien et de développement agricole est réel, mais ne donne pas lieu à la formalisation d'OAP.

Accueillir de nouveaux habitants

Le PADD fixe comme objectif l'accueil et l'intégration de porter la population à environ 300 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2030).

L'objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.

Il s'agit d'accueillir environ 5 nouveaux habitants chaque année.

Cela constitue un scénario assez dynamique (+2%), qui revient à aller

un peu au delà du taux de croissance annuel moyen de la population communale constaté entre 1999 et 2008 (+1,7%).

Pour atteindre cet objectif, il convient de programmer l'accueil de 50 à 100 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU, soit la construction de 35 à 40 résidences principales et autant de résidences secondaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixités sociales et générationnelles établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés aux jeunes ménages, ou aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

En outre, le projet de déplacement de la mairie (voir paragraphe suivant) permettrait une reconversion du bâtiment actuel dans le but de produire du logement locatif social.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameaux. Les potentiels de renouvellement

urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire > attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande.

Les zones 1AUBa (à vocation d'habitat) se répartissent sur les lieux-dits de Fraissinet-Bourg et Labrousse. Les autres secteurs absorbent les besoins de constructions nouvelles, ponctuellement au sein des zones urbaines UA et UB.

Développer l'activité artisanale

Le PADD a pour objectif économique, outre la possibilité de développer les commerces itinérants (espace public adapté - cf OAP Fraissinet-Bourg devant future mairie), de Permettre le développement d'une zone dédiée à l'activité économique (artisanat) sur le hameau du Serre. La commune n'ayant pas à cette heure de maîtrise foncière ni de porteur de projet clairement identifiable, il s'agit là d'une action prospective sur du long terme, posant les bases d'un développement futur. La zone AUEa du Serre est bloquée dans le présent projet de PLU et nécessitera une modification du document pour être ouverte à l'urbanisation. Elle bénéficie des prescriptions dans le cadre des présentes OAP afin de garantir la bonne insertion dans le site et le rapport aux logements qui seront programmés non loin du secteur et qui partagent une problématique commune d'accès sur la RD35 pour sécuriser les dessertes internes qui seront nécessaires. Ce secteur complètera à terme l'offre proposée dans le secteur de Croix de Rûnes, zone économique existante et déjà lotie.

Développer les équipements communaux

La commune ne dispose pas d'autre équipement public que la mairie, mis à part les équipements de services urbains, notamment pour l'assainissement collectif. L'actuelle mairie est logée dans une bâtisse ancienne du centre bourg qui ne répond plus aux normes thermiques, d'accessibilité handicapés ou de sécurité incendie.

Pour répondre à ces nouvelles exigences, la commune envisage la construction d'une nouvelle mairie dans le nouveau quartier du centre bourg, accompagnée d'un équipement socioculturel de type salle communale polyvalente. Cette dernière viendrait agrémente la vie du village permettant de nouveaux usages tant institutionnels (réunions publiques) que festifs. Cette nouvelle offre serait plus en phase avec les perspectives de développement démographique initié au travers du présent PLU.

Enfin, l'actuelle mairie serait réhabilitée en logements locatifs sociaux, permettant ainsi d'accroître l'offre locale.

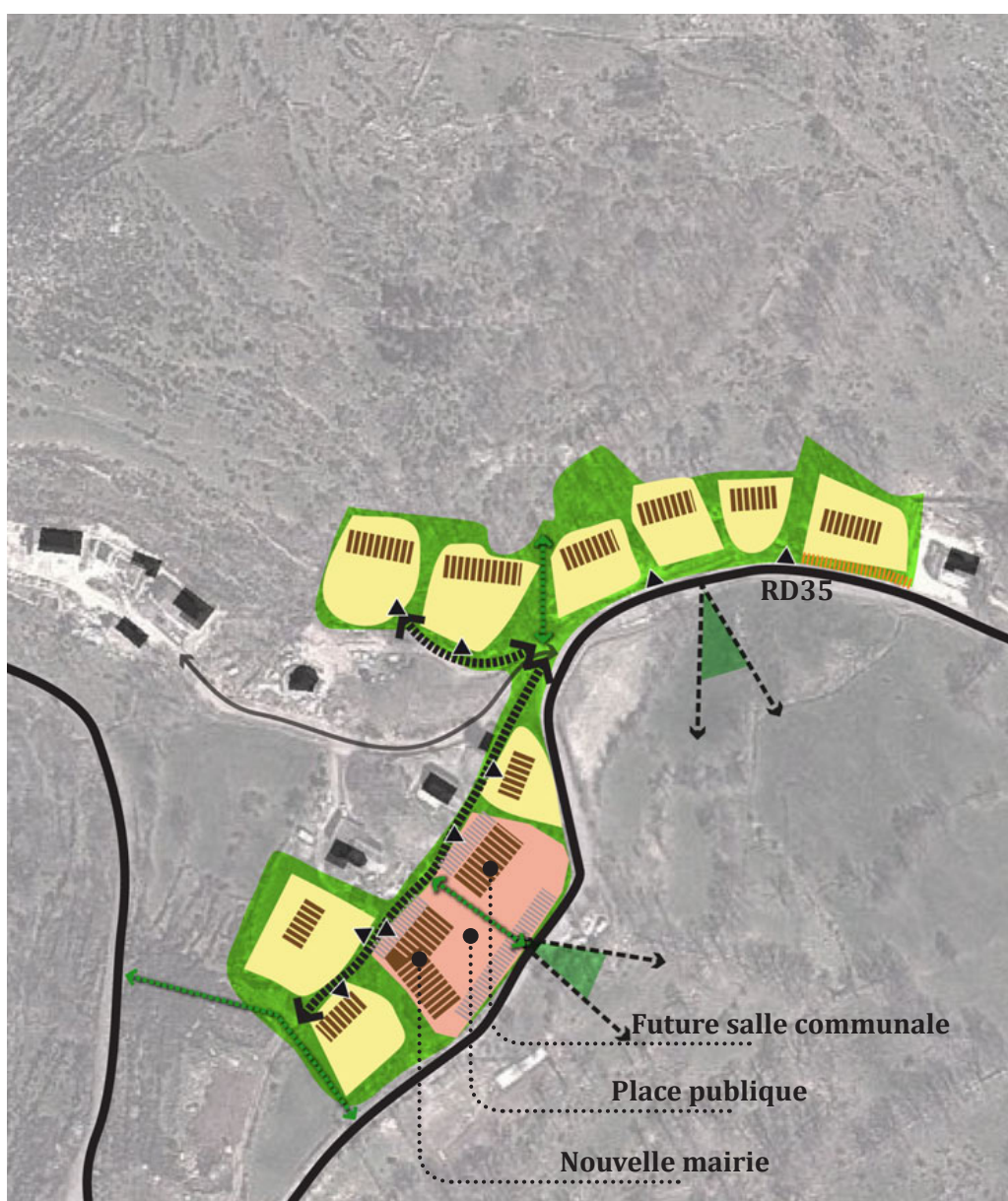
Les partis d'aménagement

Fraissinet-Bourg

Le projet entend développer le bourg de Fraissinet «à l'image» de l'urbanisation existante et hautement qualitative (patrimoine / forme urbaine / paysage) du village. Les OAP fixent donc comme principe d'implantation la constitution d'un alignement bâti le long de la RD35, côté amont afin de préserver les vues paysagères vers la vallée en aval. Les habitations bénéficieront ainsi d'une bonne exposition au soleil, car implantées sur le versant Sud.

Les OAP fixent également comme principe de maintenir (toujours à l'image de la perméabilité du tissu historique) des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

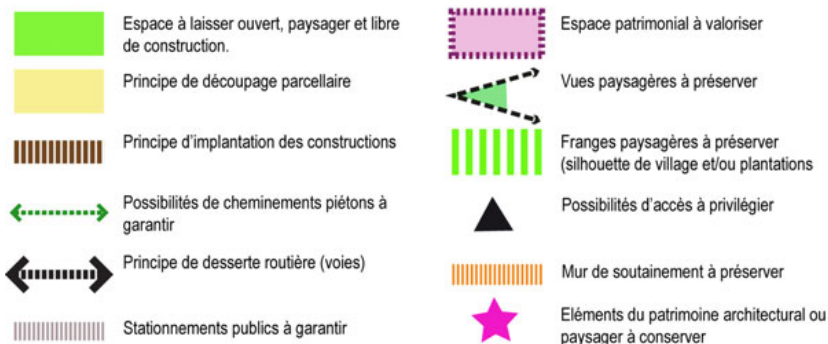
Enfin, une nouvelle centralité est initiée autour de la nouvelle mairie, de l'espace public lui faisant front (parvis) et pouvant accueillir des commerces ambulants (+ stationnements), et de la future salle communale, formant un ensemble inédit dans le village.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espace à laisser ouvert, paysager et libre de construction. |  | Espace patrimonial à valoriser |
|  | Principe de découpage parcellaire |  | Vues paysagères à préserver |
|  | Principe d'implantation des constructions |  | Franges paysagères à préserver (silhouette de village et/ou plantations) |
|  | Possibilités de cheminements piétons à garantir |  | Possibilités d'accès à privilégier |
|  | Principe de desserte routière (voies) |  | Mur de soutènement à préserver |
|  | Stationnements publics à garantir |  | Éléments du patrimoine architectural ou paysager à conserver |



Principes d'aménagement pour le lieu-dit FRAISSINET-BOURG



Labrousse

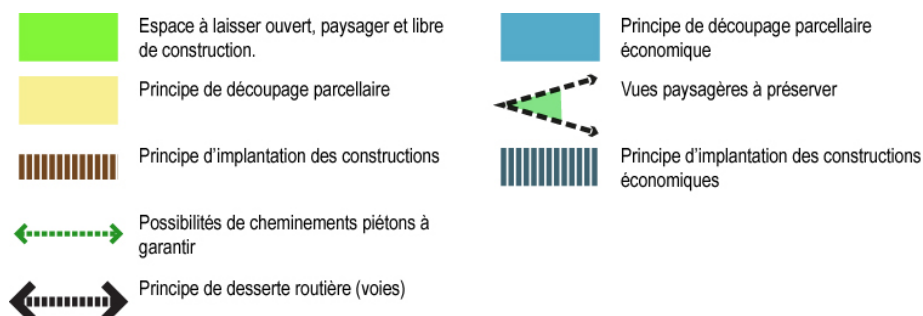
Le projet entend développer le bourg de Labrousse dans la partie Nord du hameau existant, dans une frange comprise entre la voie communale en limite Sud et la zone Coeur du Parc National des Cévennes en limite Nord. Ce choix d'implantation défini par le PADD permet de ne pas porter atteinte à la silhouette Sud-Ouest du Hameau historique et de préserver la vocation agricole très importante sur Labrousse sur les secteurs Sud-Est.

Les OAP fixent également comme principe de maintenir (toujours à l'image de la perméabilité du tissu historique) des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

Les OAP fixent des principes d'implantation des futurs logements, afin qu'ils puissent être édifiés parallèlement aux courbes de niveaux principales et bénéficier d'une orientation Sud privilégiée.



Principes d'aménagement pour le lieu-dit LABROUSSE



Le Serre

Le lieu-dit du Serre a une vocation essentiellement économique. Le PLU fixe des possibilités de développement économique à long terme par l'instauration d'une zone 2AUEa **bloquée**, pour l'installation de nouvelles activités artisanales.

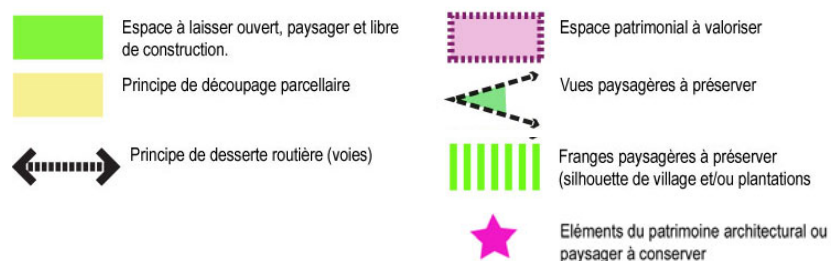
Les OAP prescrivent des modalités d'accès des futures voiries sur la RD35, afin d'éviter les points de carrefour (faire converger accès zone économique avec accès logements sur chemin existant) sur la départementale et de limiter les sources d'insécurité liés à une mauvaise visibilité (virages).

Les OAP fixent également comme principe de maintenir des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

Les OAP fixent des principes d'implantation des futurs logements, afin qu'ils puissent être édifiés parallèlement aux courbes de niveaux principales et bénéficier d'une orientation Sud privilégiée.



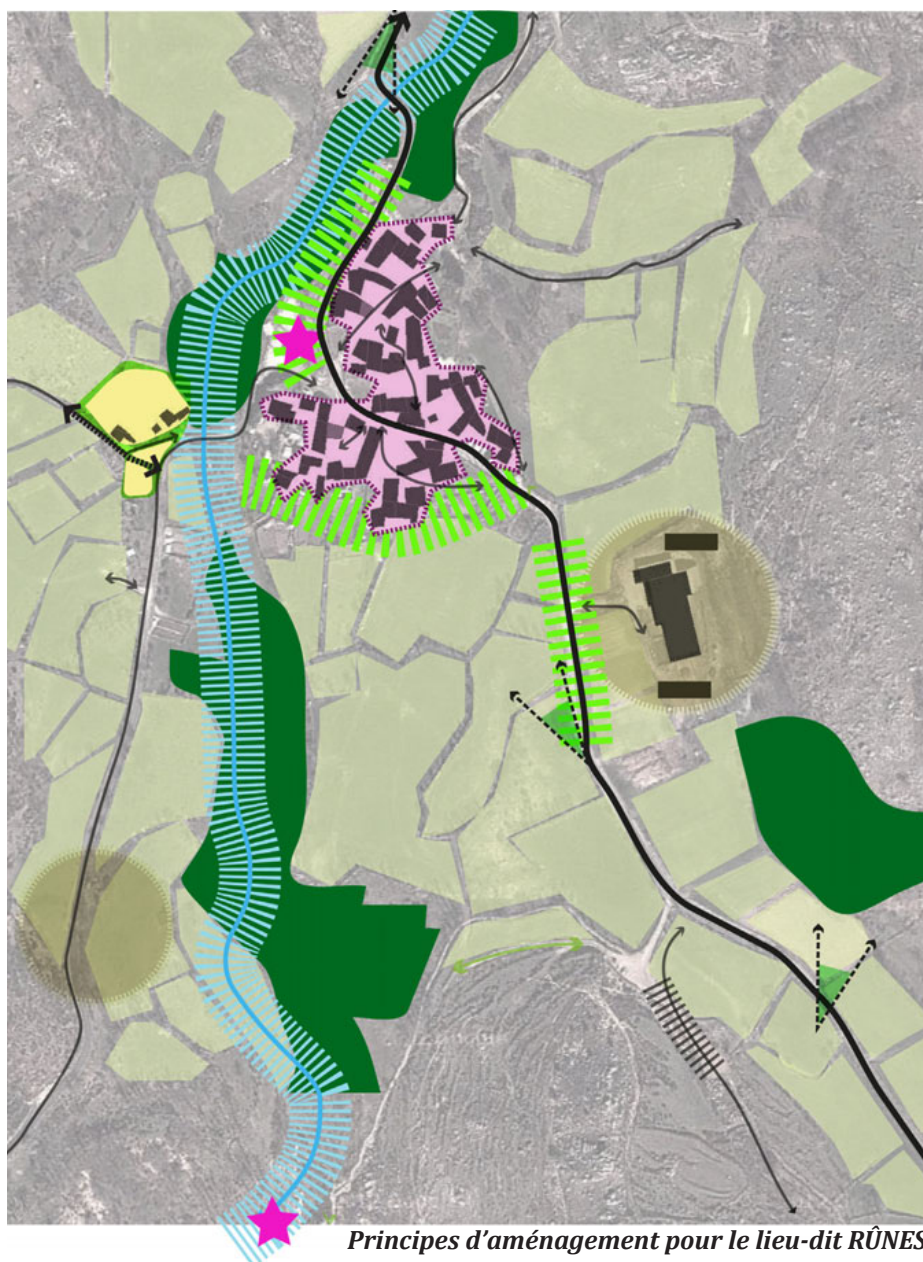
Principes d'aménagement pour le lieu-dit LE SERRE



Rûnes

Le projet entend développer le bourg de Rûnes dans la partie Ouest du hameau existant au delà du ruisseau. Ce choix d'implantation défini par le PADD permet de ne pas porter atteinte à la silhouette du hameau historique et de préserver les vocations patrimoniale et touristique très importantes du lieu.

Les OAP prescrivent des modalités d'accès des futures voiries, notamment en permettant la jonction de la voie communale d'entrée de village à l'Ouest et le chemin de l'Oulre menant au hameau sur la rive droite du ruisseau.



Principes d'aménagement pour le lieu-dit RÛNES

Programmation

Fraissinet-Bourg

Surfaces couvertes par les OAP :	2 ha
Surfaces cessibles logements (futurs lots) :	1,35 ha
Équipements publics :	1 mairie + 1 salle communale
Surface place de village :	1 500 m ²
Nombre de logements à édifier :	entre 15 et 20 logements (résidence principales).

Labrousse

Surfaces couvertes par les OAP :	1,1 ha
Surfaces cessibles logements (futurs lots) :	0,7 ha
Nombre de logements à édifier :	environ 10 logements.

Le Serre

Surfaces couvertes par les OAP :	2,36 ha
Surfaces cessibles logements (futurs lots) :	0,3 ha
Nombre de logements à édifier :	environ 5 logements.
Surfaces cessibles économiques :	0,7 ha

Rûnes

Surfaces couvertes par les OAP :	0,37 ha
Surfaces cessibles logements (futurs lots) :	0,25 ha
Nombre de logements à édifier :	environ 3 logements.

Total Commune

Surfaces couvertes par les OAP :	5,83 ha
Surfaces cessibles :	3,3 ha (2,6 ha exclusivement pour les logements)
Nombre de logements à édifier :	entre 35 et 40 logements (résidence principales).