

LA CONCERTATION PREALABLE

Préalablement à la mise en révision du PLU, en association avec Métropole Savoie, la commune avait engagé une démarche de concertation participative avec les habitants de Fréterive sur le bilan du PLU approuvé en 2007 et « les enjeux et les besoins de demain ». Basée sur des réunions publiques et des ateliers participatifs, les résultats de cette concertation sont exposés ci-après :



Réunion publique du 18 octobre 2016

Fréterive demain : quels enjeux ? quels besoins ?

**Analyse des résultats du
PLU : compléments et
prospective**





Réunion publique du 18 octobre 2016

Analyse des résultats du PLU : compléments

→ Potentiel dans le PLU de 2007 en vigueur

Potentiel en zone U	Potentiel en zone AU
Environ 5,36 ha	Environ 2,76 ha



Soit un potentiel en nombre de logements de 76 à 88 logements selon les hypothèses.

+ 183 à + 212 habitants



Réunion publique du 18 octobre 2016

Analyse des résultats du PLU : compléments

→ Croissance démographique / logements : état des lieux (rappel)

Quelques rappels :

Fréterive	Pop 1999	Pop 2006	Pop 2016	Evolution population 2006-2016 % / an
	433	451	582	2,90%

+ 18 hab

+ 131 hab

- Taille moyenne des ménages (2013) : 2,56 personnes/ménage à Fréterive (2,52 en Cœur de Savoie) ;
- Consommation foncière moyenne pour l'habitat (construction neuve) : 1200 m² / logement pour la période 2001 -2015 ;
- 50 nouveaux logements entre 2008 et 2015, la moitié en réhabilitation.





Réunion publique du 18 octobre 2016

Analyse des résultats du PLU : compléments

Croissance démographique / logements = scenarios prospectifs pour la période 2016-2026

○ **Scenario 1 : croissance similaire à celle des 10 dernières années**

+ 131 habitants

713 habitants en 2026

Besoin de 57 logements supplémentaires

Potentiel de 18 logts en réhabilitation

39 logts neufs à construire
Besoin de 3,51 ha si 900 m²/logt

○ **Scenario 2 : croissance plus élevée**

+ 200 habitants

782 habitants en 2026

Besoin de 86 logements supplémentaires

Potentiel de 18 logts en réhabilitation

68 logts neufs à construire
Besoin de 6,12 ha si 900 m²/logt

○ **Scenario 3 : croissance ralentie**

+ 75 habitants

657 habitants en 2026

Besoin de 34 logements supplémentaires

Potentiel de 18 logts en réhabilitation

15 logts neufs à construire
Besoin de 1,44 ha si 900 m²/logt



Réunion publique du 18 octobre 2016

- Analyse des résultats du PLU -

Prospective



Réunion publique du 18 octobre 2016

- Analyse des résultats du PLU -

Prospective

Travail par thème, en groupe

1. Le logement et l'accueil de nouveaux habitants.
2. La petite enfance, l'enfance et l'école.
3. La vie dans le village : animation, services, équipements, lien avec la vie locale (avec les communes voisines).
4. Les déplacements dans le village, entre les hameaux et avec les communes voisines.
5. Les ressources et l'environnement (eau, énergie, sols, espaces naturels...).
6. La place de l'agriculture ici et dans la Combe de Savoie.
7. L'économie et l'emploi, le tourisme.



Thème 1 : le logement et l'accueil de nouveaux habitants



Enjeux et propositions pour l'avenir

- *Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016*
 - Assurer l'arrivée de familles avec enfants pour maintenir l'école.
 - Risque de saturation des équipements publics actuels en cas de croissance forte.
- *Identifiés lors de la réunion publique du 18/10/2016*
 - Constat d'une population vieillissante.
 - Souhait d'une population diversifiée avec des familles avec jeunes enfants allant à l'école.
 - Privilégier la réhabilitation, mais trouver des solutions pour les parkings dans les hameaux.
 - Prévoir l'accessibilité pour tous dans les nouveaux logements.
 - Prévoir des services adaptés pour les personnes âgées.
 - Demander aux nouveaux habitants d'accepter la vie d'un village agricole avec ses contraintes

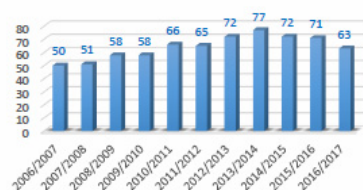
Etat actuel : des données pour réfléchir

Evolution de la population à Fréterive

Pop 1999	Pop 2006	Pop 2016	Evolution population 2006-2016 % / an
433	451	582	2.90%

*Evolution 2006/2013
 - sur Cœur de Savoie : 1.35 %/an
 - sur Métropole Savoie : 0.94 %/an

Evolution de l'effectif de l'école



Logement / réhabilitation
 La moitié des logements produits entre 2008 et 2015 dans des réhabilitations (25).

Un potentiel de 18 maisons de village ou anciennes granges à réhabiliter en logements.

Taille moyenne des ménages (2013)
2.56 personnes/ménage
 Une tendance à la baisse constatée à l'échelle de Cœur de Savoie

Consommation foncière moyenne pour l'habitat (construction neuve – 2001/2013) :
 1200 m² / logement



Thème 2 : la petite enfance, l'enfance et l'école



Enjeux et propositions pour l'avenir

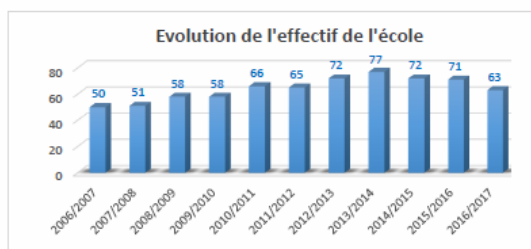
• *Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016*

- Terrain de sport complémentaire.
- Terrains jeux enfants.

• *Identifiés lors de la réunion du 18/10/2016*

- Trouver un équilibre entre le souhait de maintenir les effectifs scolaires et le risque de devoir investir dans de nouveaux équipements (école, périscolaire et cantine) et du personnel supplémentaire.
- Principal facteur d'attractivité de la commune: l'offre de service (école, garderie, cantine). Les jeunes familles, même issues de Fréterive, ne resteraient pas sans ces services.
 - Question posée sur l'éventualité d'un regroupement pédagogique.
 - En cas de diminution temporaire des effectifs, admettre les enfants en dessous de trois ans ?
- Améliorer la circulation des enfants en vélo, des parents avec poussette, sécurisation le long de la RD 201.
 - Accueil des tout-petits : disponibilité d'assistantes maternelles, micro-crèche ?
- Transports : favoriser les déplacements «doux» vers l'école, améliorer les déplacements vers le collège.

Etat actuel : des données pour réfléchir



- Seuil minimum pour deux classes : 54 élèves.
- Seuil maxi pour 3 classes : 83 élèves.
- Effectif cantine actuel : 38 (au-delà, besoin d'1 agent supplémentaire - coût annuel : 8640 €).
- Effectif garderie : 18 (au-delà, besoin d'1 agent supplémentaire - coût annuel : 8640 €).
- Coût 1 salle de classe (70 m²), vestiaire, sanitaire et dégagement (30 m²) : 200 000 €.
- Coût d'un terrain « city-stade » : environ 50 000 € hors foncier.
- Disponibilité au-dessus de la cantine : 160 m².
- 2 assistantes maternelles sur la commune.



Thème 3 : La vie dans le village : animation, services, équipements, lien avec la vie locale (avec les communes voisines)



Enjeux et propositions pour l'avenir

• *Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016 :*

- Besoin de salles associatives.
- « Place de village » pour des rencontres au chef-lieu.

• *Identifiés lors de la réunion publique du 18/10/2016*

- Passer rapidement au haut débit internet (de 2Mo à 20 Mo) et 4G afin de faciliter le télétravail, l'installation des artisans et l'organisation des agriculteurs.
 - Demande faite à la Mairie d'accélérer les choses.
 - Maintenir et développer un DACS associatif.
- Continuer avec le commerce ambulant, boulangerie, pizza...
- Poursuivre la sécurisation des piétons dans les hameaux et entre hameaux.
- Débat sur l'éclairage de nuit: éclairage avec asservissement de présence pour la sécurité, ampoule basse consommation ou extinction comme actuellement pour raison économique et écologique.
- Création d'espaces publics pour convivialité (par exemple bancs autour des bassins), bancs sur les itinéraires de promenade.
- Favoriser les services directs d'entraide entre habitants, par exemple regrouper les demandes de covoiturage sur le site de la commune.

Etat actuel : des données pour réfléchir

- 6 associations vivantes sur Fréterive.
- Une salle associative de 35 m² ouvrira cette année sous la mairie en complément des salles SdF.
- La salle des fêtes est en cours de réhabilitation.
- Un fonctionnement mutualisé avec St Pierre : les enfants de Fréterive font du sport à St Pierre : hand 10, foot 5, tennis 13, ACA loisirs 5. 15 adultes viennent au Yoga à Fréterive (dont 10 de Fréterive).
- 5 Fréterivots à la gym à St Pierre.
- En matière d'implantation de services et commerces la taille de la commune est trop petite.
- Innovations : Pizza le vendredi soir, Boulanger 2 matins par semaine.





Thème 4 : Les déplacements dans le village, entre les hameaux et avec les communes voisines



Enjeux et propositions pour l'avenir

• *Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016*

- Terminer le cheminement piéton chef-lieu / Fiarrières.
 - Sécurisation des piétons au Villard.
- Manque de stationnement dans les hameaux.
 - Enlever les coussins berlinois à Fréterive.
- Libérer toute la RD 201 des dos d'âne (de Fréterive à Saint Jean).

• *Identifiés lors de la réunion publique du 18/10/2016*

Transport vers l'extérieur de la commune :

- Transport occasionnel vers la gare ou autres destinations.
- Favoriser les sites existants de covoiturage en faisant un lien sur le site de la commune, en définissant un lieu de RV.
 - Favoriser sur le site de la commune offre et demande de transport des habitants.

Déplacement entre hameaux :

- Réduire la vitesse : trouver la solution la moins gênante pour les agriculteurs et les riverains de la route, dos d'âne ou chicane ? Goudron rouge pour signaler que l'on est dans un village, feux tricolores indiquant la vitesse, signalisation enfants... voir l'expérience des autres villages.
- Information à l'entrée du village sur les priorités à droite, le respect des limitations de vitesse, la présence d'enfants...

Parkings dans les hameaux :

- Le manque de parking entraîne des problèmes de sécurité: accès incendie non respecté.
- Préempter des terrains pour réaliser des parkings publics.

Etat actuel : des données pour réfléchir

Où travaillent les actifs ?

La commune compte 245 actifs occupés, dont 153 travaillent en dehors, majoritairement sur la commune d'Albertville (24 actifs).

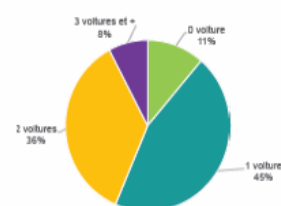
Quels impacts des trajets domicile-travail pour les actifs ?

- En moyenne, un actif occupé de la commune parcourt 39 kilomètres par jour.
- En moyenne, ce trajet quotidien dure 40 minutes par la route.
- Le taux d'effort** moyen des ménages pour les déplacements domicile-travail est de 3,69 % par mois (3%/mois sur Métropole Savoie).

Les ménages communaux sont-ils dépendants de la voiture ? (tout usage confondu)

pas dépendant très dépendant

Quelle est la motorisation des ménages ?



Développement de l'usage du train sur Cœur de Savoie

Gares : augmentation de la fréquentation entre 2005-2012 :
+ 34% Montmélian / + 14% à St-Pierre / + 54% à Chamousset

Source : Métropole Savoie / Etude solvabilité ménages



Thème 5 : Les ressources et l'environnement (eau, énergie, sols, espaces naturels...)



Enjeux et propositions pour l'avenir

• Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016

- Poursuivre l'entretien des ruisseaux et la protection contre les crues.
 - Mieux entretenir les forêts communales.
 - Éviter la chloration de l'eau.

• Identifiés lors de la réunion du 18/16/2016

- Gestion des torrents et ruisseaux : poursuivre curage, nettoyage, arbres.
 - Inquiétude sur l'étang de Montplan: infiltration dans la roche?
- L'eau est abondante, trouver d'autres moyens pour respecter les normes de potabilité que la seule chloration, choix de la commune.
 - Maintenir une pression d'eau suffisante dans les bassins.
 - Normes phytosanitaires au 1/01/2017.
- Problème de ceux qui ne se raccordent pas au réseau EU dans les secteurs collectifs.
 - Gestion globale de l'assainissement à l'écart des habitations.
- Mieux communiquer sur ce que l'on peut rejeter dans les systèmes d'assainissement collectif et individuel, pour ne pas gêner le traitement.
 - Besoin d'infos sur les bonnes pratiques agricoles.
- Développer les énergies renouvelables, solaire, micro-centrale hydraulique.

Etat actuel : des données pour réfléchir

Eau potable

- Jusqu'à 2012 : gestion directe par la commune,
- De 2012 à 2016 : compétence Communauté de communes avec délégation à Lyonnaise des eaux
- A partir du 1er janvier 2016 adhésion au Syndicat des eaux de Chamoux.

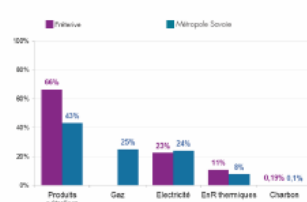
Risques

Travaux prévus sur ruisseau de la Colonne : 40 000 € ;
Travaux prévus sur ruisseau de la Gorge : 30 000 €

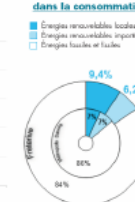
Consommation énergétique totale de la commune



Mix énergétique**

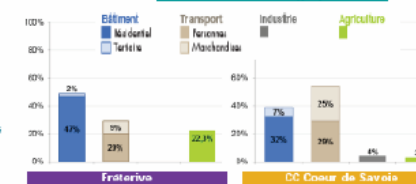


Part des énergies renouvelables dans la consommation***



Energie

Consommation d'énergie par secteur



Gisements d'énergies renouvelables quantifiés sur la commune

Eolien	OUI	NON	Géothermie	OUI	NON
Photovoltaïque	OUI	NON	Hydroélectricité	OUI	NON
Solaire thermique	OUI	NON	Néotermie	OUI	NON

Source : étude de planification énergétique - Métropole Savoie



Thème 6 : La place de l'agriculture ici et dans la Combe de Savoie



Enjeux et propositions pour l'avenir

• Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016

- Eviter le grignotage des terrains de vignes par l'urbanisation.
- Conflits générés par l'activité viticole à proximité des maisons.
- Maintenir l'activité viticole et pépinières, spécificité de la commune.
- Préserver le paysage viticole et les coupures vertes entre hameaux.

• Identifiés lors de la réunion du 18/10/2016

- L'agriculture : premier vecteur d'emploi de la commune.
 - Eviter le grignotage des vignes par l'urbanisation.
- Pour éviter les conflits au voisinage des habitations, bien prévenir les nouveaux habitants.
 - Maintenir l'activité des pépinières.
- Protéger le paysage viticole et les coupures vertes entre hameaux.
- Mettre au PLU des zones tampon entre constructions nouvelles et vignes.

Etat actuel : des données pour réfléchir

- La "surface agricole utilisée" a augmenté : 190 ha en 2014 contre 165 ha en 2007. (Donnée DDT 73- Pacage de 2007 à 2014).
- Cette surface représente environ 1/5 de la surface agricole utilisée de la CC Cœur de Savoie.



Extrait plan de zonage PLU

Recul vis-à-vis des vignes dans le PLU



Recul des constructions de 20 m minimum en application des mêmes principes de déterminés aux Flandres : permettre aux exploitants viticoles de travailler en toute quiétude et aux habitants futurs des zones constructibles limitrophes de vignes d'être le moins possible exposé aux produits phytosanitaires.



Thème 7 : l'économie et l'emploi, le tourisme



Enjeux et propositions pour l'avenir

• Déjà identifiés lors de la réunion publique du 28/06/2016

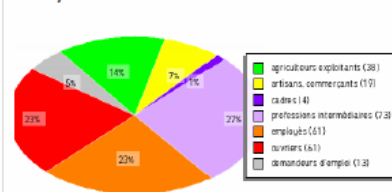
- Demande d'une meilleure information sur l'offre touristique et d'animation.
- Créer une offre de restauration et d'hébergement pour le tourisme.

• Identifiés lors de la réunion du 18/10/2016

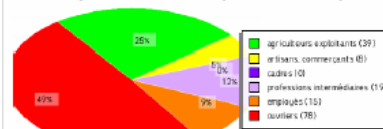
- Mauvais entretien des talus de la RD 201 donnant une mauvaise image de la commune.
 - Pas d'hébergements ni de restauration.
- Interrogation sur les retombées des actions en oenotourisme sur les caveaux, sur l'emploi.
 - Calendrier et tracé problématique de la piste « véloroute ».
- La création d'activité bloquée par insuffisance internet, dégroupier l'ADSL.
 - Possibilité d'aménager une zone d'activité artisanale ?

Etat actuel : des données pour réfléchir

Population active à Fréterive (donnée 2012) : 265



Emplois à Fréterive (donnée 2012) : 158

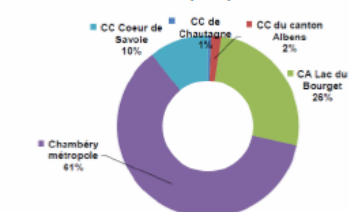


Etablissements à Fréterive (au 31/12/2014) : 62 dont 33 dédiés à l'agriculture.

Tourisme

En projet : création de gîtes touristiques à l'initiative de la commune.

Répartition de l'emploi à l'échelle de Métropole Savoie (2012)



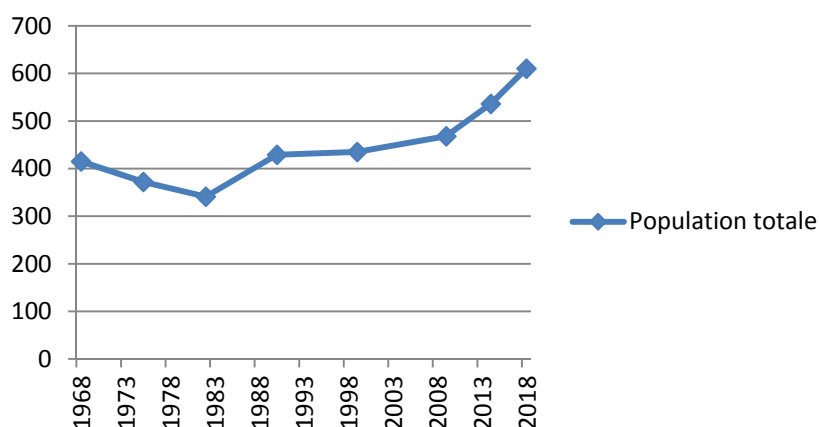
Source : DDT 73 - observatoire

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

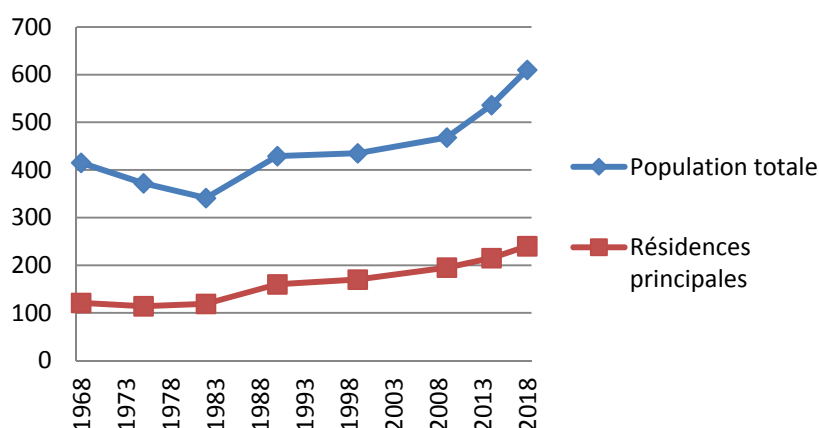
I. HYPOTHESES ET CONTEXTE

La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation), mais aussi sur un plan qualitatif : assurer à la commune des perspectives de développement en orientant ce développement pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété, ou logements collectifs, individuels groupés et individuels.

La progression démographique de Fréterive



Evolutions comparées Rés. princ. & Population totale



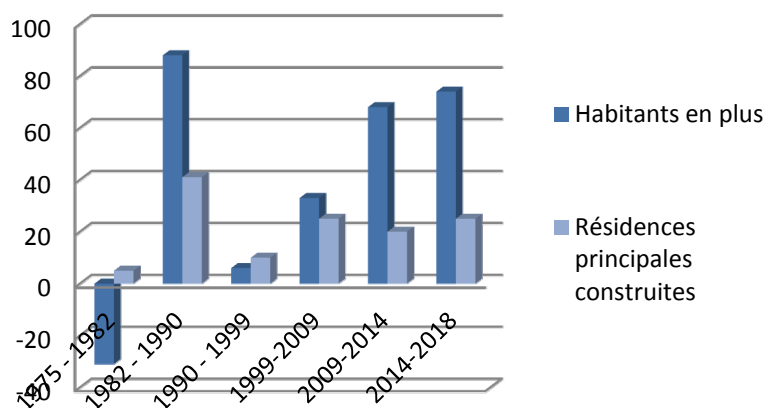
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2018
Population totale	415	372	341	429	435	468	536	610
Résidences principales	121	114	119	160	170	195	215	221

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,6	-1,2	2,9	0,2	0,7	2,8
due au solde naturel en %	-0,7	-0,7	0,6	0,0	0,4	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	-0,6	2,3	0,2	0,3	1,9

	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999-2009	2009-2018
Habitants en plus	-31	88	6	33	142
Résidences principales construites	5	41	10	25	45
Habitants en plus à Fréterive par résidence principale construite	-6,2	2,1	0,6	1,3	3,2

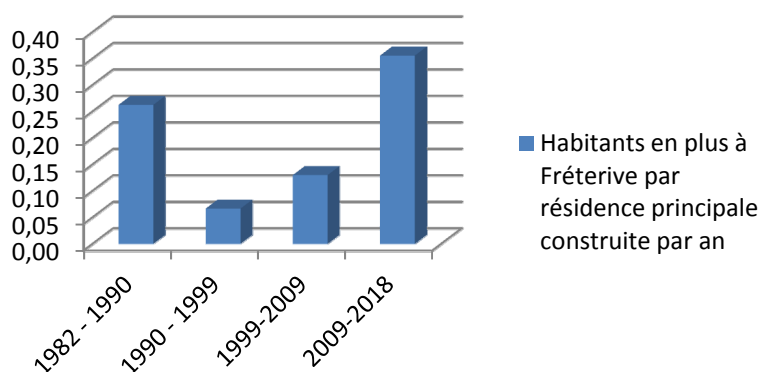
Fréterive : rythme de croissance annuel du parc de résidences principales et secondaires (log./an)

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Résidences principales	0,7	5,1	1,1	2,5	4,0

Croissance comparée démographie / habitat


Les différents tableaux et graphiques mettent en évidence, ces 15 dernières années, une augmentation importante du rythme de la construction de logements, de l'ordre de 4 nouvelles résidences principales par an environ.

Outre l'augmentation de la production de logements, ils soulignent aussi un rythme de production de résidences principales d'une part et de croissance démographique d'autre part qui ne sont pas toujours corrélés. Ainsi, ces dernières années, la croissance démographique s'envole, tandis que la production de résidences principales croît nettement moins vite.

Incidence de la production de résidences principales sur la démographie


Le rythme de production de résidences principales et celui de la croissance démographique ne sont donc pas linéaires et paraissent plutôt relever de cycles :

Dans une première phase de développement, entre 1982 et 1990, de nouvelles familles avec enfants se sont installées et la commune a connu un essor démographique important. Les logements réalisés ont permis le franchissement d'un palier démographique. Ils ont permis un apport démographique « net ». Cette situation a correspondu à une évolution « normale » dans le sens où elle a été couramment constatée dans les communes rurales directement soumises à l'influence de pôles urbains. Elle a traduit l'attractivité de la commune et un développement démographique essentiellement conduit par un solde migratoire positif.

Entre 1990 et 1999, le marché de l'habitat baisse en amplitude, (avec un rythme annuel moyen de construction de résidences principales qui passe de 5,1 à 2). Les conséquences de cette baisse se manifestent rapidement : le taux moyen d'occupation des logements diminue (la taille moyenne des ménages passe d'ailleurs de 2,7 à 2,4 personnes) : les enfants des couples installés 10 ou 15 ans plus tôt sont partis du foyer sans se reloger dans la commune. Entre 1990 et 2009, une partie significative des résidences principales nouvelles n'a fait que compenser les « habitants perdus » dans la décohabitation et la croissance démographique devient quasi atone.

Ces 10 dernières années marquent une nouvelle dynamique dans la coévolution du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales à Fréterive :

- la production de résidences principales neuves est revenue à un niveau proche de celui connu dans les années quatre vingt,
- la croissance démographique a connu un rebond très important : +142 habitants en 9 ans, soit une croissance annuelle moyenne de 2,8% par an.

A l'inverse des années quatre vingt dix et deux mille (périodes « d'étiage » de la croissance démographique) la forte progression du nombre total d'habitants, supérieure à celle que l'on aurait pu attendre de la croissance du parc de résidences principales sur la même période peut s'expliquer par :

- l'érosion du phénomène de décohabitation dans les logements construits précédemment : elle a déjà eu lieu dans ceux construits dans les années quatre vingt et s'avère marginale dans ceux réalisés postérieurement (en raison d'un nombre de constructions plus faible). Par ailleurs, le quasi doublement du rythme de la construction de résidences principales a largement compensé la faible décohabitation et les nouvelles familles installées ont généré un apport démographique significatif.
- la vague de rénovation de logements dans le bâti ancien des hameaux a dopé le potentiel d'accueil de ces logements un fois rénovés, en développant un parc souvent locatif, habité par de jeunes ménages avec enfants. Cette croissance démographique importante n'a pas été portée par les résidences principales construites en neuf.

La période de forte croissance démographique de ces dernières années a ainsi correspondu à l'addition :

- d'un rythme de construction de logements neufs qui redevient soutenu (à l'échelle de la commune il s'entend),
- une décohabitation faible dans les logements, en raison d'une faible activité de la construction d'habitations pavillonnaires dans les 10 années qui ont précédé (l'habitat pavillonnaire étant le plus soumis à cette décohabitation, avec un taux de rotation dans ces logements supérieur à 20 ans à Fréterive),
- une vague de rénovation de logements anciens dans les cœurs historiques des hameaux, qui a permis à des jeunes ménages en phase de décohabitation de rester dans la commune ou à de jeunes ménages qui travaillent dans les exploitations agricoles de s'installer à Fréterive.

Ces trois facteurs ont construit l'évolution démographique récente.

II. PREVISIONS

A. Potentiel en logements de l'enveloppe constructible actuelle

APPROCHE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ACTUEL (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

Dans la plupart des documents d'urbanisme, à divers degrés de détails selon les études, il est établi, pour justifier du classement en zone constructible d'une surface donnée (incluant à la fois des terrains "en extension" de l'enveloppe bâtie existante et des terrains "en inclusion" de cette enveloppe bâtie) un rapport direct entre cette surface constructible et le nombre de logements qu'il serait nécessaire de produire (au regard du projet démographique porté par la commune). Ce lien direct est établi via une densité moyenne de logements par hectare donnée (qui est considérée comme "vertueuse" en termes de limitation de la consommation d'espace). Sur cette méthode, par exemple, pour produire 100 logements, avec une densité de 20 logements par hectare, il faut 5 ha de terrain constructible.

Cette approche a le mérite d'être simple, mais le constat réalisé sur la production réelle de logements à l'issue de l'application de multiples documents d'urbanisme (y compris à Fréterive) montre clairement que **le lien direct qui est fait entre surfaces constructibles générées par un PLU et nombre de logements construits est erroné**. Si ce lien peut paraître *a priori* "de bon sens" : pour être construits, des logements ont besoin d'une certaine surface (pour réaliser 20 logements avec une densité de 20 logements par hectare, il faut à l'évidence un hectare de terrain) ce lien n'est pas une bijection : la création d'un hectare de terrain constructible ne va pas générer spontanément, pendant la durée de vie du PLU, les logements attendus, encore moins, lorsque cette surface est morcelée en plusieurs terrains situés en zone urbaine, au sein d'un espace bâti déjà partiellement constitué ou dans son prolongement immédiat, là où une multitude de facteurs vont déclencher (ou pas) l'acte de construire.

L'exemple de Fréterive est éloquent à ce propos : le PLU actuellement opposable et approuvé en 2007 y avait défini une surface constructible totale destinée au logement d'environ 11,5 ha. Onze ans plus tard, seuls 2,93 ha sur 8,71 ont été utilisés, pour 36 logements construits, avec une densité moyenne très largement inférieure (12,2 logements par hectares) aux 17 ou 20 logements par hectare qui sont communément utilisés comme densité moyenne pour établir les besoins en surface constructible au regard d'un projet démographique. Cette densité moyenne a été en outre « dopée » par le programme de logements groupés porté par la collectivité, à côté de l'école. A l'inverse, une partie importante des logements mis sur le marché dans la commune durant la même période, a relevé de l'aménagement du bâti historique des hameaux, sans procéder de la construction de logements neufs.

A ce stade, on peut déjà établir qu'en réalité, faire un lien direct entre des surfaces constructibles définies dans un PLU et un nombre de logements attendus (en utilisant une densité donnée) ne tient aucunement compte :

- **des facteurs locaux : prix du terrain, structure des réseaux par quartiers, revenus moyens des habitants, développement économique des pôles d'activités voisins (qui influe sur la demande en logements), accessibilité de la commune depuis ces pôles, présence d'aménageurs, valeur ajoutée des cultures agricoles (qui freine l'urbanisation si cette valeur ajoutée est élevée)...**
- **mais aussi parfois de facteurs d'échelle nationale comme les conditions d'accès aux crédits immobiliers par exemple.**

Dans une commune, ces multiples facteurs pèsent fortement sur le rythme de production de logements, leurs typologies, leurs densités et donc sur le nombre total d'habitations qui seront effectivement produites, bien plus que les surfaces constructibles disponibles. Paradoxalement, le plus souvent, l'appréciation du potentiel constructif d'un PLU se base uniquement sur la surface urbanisable qu'il rend disponible.

Ainsi, dire par exemple "pour 100 habitants en plus dans la commune, il faut 50 logements, donc 2,5 ha de terrain constructible à 20 logements par hectare" n'a pas grand sens. Pour reprendre l'exemple de

Fréterive et de son PLU actuellement opposable, après 11 années d'application, nous devrions, avec cette logique et sur la base d'une densité moyenne de 15 logements par hectare, avoir vu non pas la construction d'environ 36 logements neufs (comme cela a été le cas), mais de...131.

L'absence de prise en compte de facteurs locaux conduirait ainsi à une erreur d'appréciation très importante (d'un facteur 3,6). Pour mieux illustrer ce constat, on peut assez facilement imaginer qu'en définissant 50 ha de terrain constructible dans une commune de 200 ou 300 habitants en zone de moyenne montagne, il est peu probable que le rythme de la construction évolue significativement pour autant. *A Contrario*, dans une commune rurale proche de Chambéry d'une strate démographique comparable, l'incidence sera notable. Dit encore autrement, on peut affirmer également que le prix du terrain constitue un élément bien plus déterminant que le nombre de m² disponibles en théorie à la construction : on peut facilement parier, qu'avec un prix de terrain deux fois inférieur à celui du marché dans une commune donnée, l'activité de construction fera un bond, quasi indépendamment des surfaces de terrain à la vente.

Ainsi, il est important de ne pas confondre :

- la définition d'objectifs "en valeur absolue, dans des conditions idéales", où l'on souhaiterait une densité de l'urbanisation plus forte, pour consommer moins d'espace et optimiser le potentiel constructible (faire en sorte qu'un terrain constructible soit réellement construit pendant la durée de vie du PLU),
- et ce qu'il est possible de réaliser en tenant compte des réalités locales indépassables (structurelles) ainsi que des réalités fluctuantes (le marché du logement) et des limites des outils d'aménagement d'un PLU (qui ne permet pas d'imposer l'acte de construire à celui qui ne le veut pas, ni de l'interdire, sauf rares exceptions, à celui qui le veut, au sein d'un quartier d'habitation existant et équipé).

L'écart peut s'avérer considérable et l'application de cette formule : potentiel en logements = "somme des surfaces constructibles × densité moyenne voulue" conduit à une estimation totalement erronée du nombre de logements qui sera réellement issu de l'application du PLU sur une douzaine d'années. Au final, l'objectif démographique sera raté.

Dans les zones urbaines (la majeure partie des zones constructibles du PLU actuel) pour les quartiers d'habitation déjà constitués de la commune mais qui recèlent encore des terrains constructibles en inclusion de la trame bâtie ou dans son prolongement immédiat, ce n'est pas le règlement du PLU qui fait la densité ou la typologie de l'habitat, mais le marché. Ainsi, définir un objectif de densité moyenne sur ces secteurs ne peut dispenser, pour espérer qu'il se concrétise, de tenir compte du contexte : en dépit d'un objectif qui serait par exemple, de 17 ou 20 logements par hectare, la réalité du marché, pour les quartiers résidentiels de Fréterive fera, compte-tenu des coûts du terrain et du climat socio économique, que la densité sera en réalité nettement plus basse et ne dépassera probablement pas une douzaine de logements par hectare. On peut même, pour plusieurs secteurs de la commune, souligner qu'une densité supérieure serait néfaste : Les parties hautes du Chef-lieu, par exemple, sont desservies par des voies communale étroites : y construire des logements sur une densité forte par hectare ne serait-ce que dans les dents creuses au sein du bâti existant conduirait immanquablement à des problèmes structurels importants qui ne trouveraient leur solution qu'à des coûts exorbitants pour la commune.

Ainsi, appliquer une densité "vertueuse" (en vérité fictive) sur un grand nombre de terrains chacun différent, pour en déduire une "capacité de production de logements" en additionnant leurs surfaces ne repose sur aucun exemple avéré et ne s'appuie sur aucune base scientifique.

Pour exemple, à Fréterive, après 11 ans d'application du PLU, à peine plus d'un tiers du potentiel constructible théorique a été utilisé.

Pour une approche plus juste du potentiel constructible du projet de PLU il est donc indispensable de dépasser la méthodologie couramment employée.

B. Proposition d'une méthode d'évaluation du potentiel en logement du PLU actuel

Cette méthode change essentiellement l'appréciation du potentiel constructif dans les zones urbaines de quartiers partiellement constitués. Pour les zones A Urbaniser, dont les ressorts de mise en œuvre effective de la construction sont différents, on reste proche de la méthode « classique », à quelques nuances près.

POTENTIEL DES ZONES A URBANISER

Constructibles sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, elles regroupent des terrains vierges représentant une surface d'un seul tenant significative (où un aménageur va viabiliser les terrains, vendre des lots et/ou des logements qu'il aura construits dans son lotissement). Compte-tenu de leurs emprises, ces zones consomment le plus souvent des espaces initialement agricoles, mais elles permettent en contrepartie une organisation rationnelle de l'urbanisation et une conception de quartier mieux intégrée que la construction au coup par coup. L'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans ces zones permet de cerner assez facilement leur potentiel en logements, car les OAP peuvent déterminer des densités moyennes, voire un nombre de logements à réaliser dans une opération donnée. Néanmoins, même en établissant ces règles, les OAP s'appliquant sous le régime de la compatibilité, entre le nombre de logements attendus, tel qu'il est établi dans les OAP et le nombre de logements qui seront effectivement réalisés dans le permis d'aménager, l'écart peut être de $\pm 20\%$ (seuil de tolérance couramment admis, au-delà duquel la compatibilité n'est plus respectée). *A contrario*, dans les zones A Urbaniser une fois construites et à la différence des zones urbaines, le nombre de logements est stable pour 10 ans au moins, car dans la plupart des cas, les règlements de lotissements encadrent fortement les extensions des habitations et interdisent le plus souvent le détachement de parcelles bâties.

POTENTIEL DANS LES ZONES A URBANISER

Ce potentiel a été établi sur la base des OAP du PLU actuel (issues de la modification du document d'urbanisme réalisée en 2014) :

Hameau	Nombre de zones A Urbaniser ou zones U soumises à OAP	Total des logements attendus (estimation basse)	Total des logements attendus (estimation haute)
Eglise	1	6	8
Les Fiardières	5	27	42
TOTAUX		33	50

Le potentiel total des zones A Urbaniser du PLU actuel se situe entre 33 et 50 logements.

LES ZONES URBAINES DES QUARTIERS D'HABITATION CONSTITUES

Elles correspondent à des quartiers d'habitation déjà constitués, au sein ou dans le prolongement immédiat desquels :

- des terrains sont non bâtis et présentent techniquement une possibilité d'accueillir en théorie une ou plusieurs constructions,
- des terrains déjà bâtis pouvant faire l'objet d'un détachement de parcelle pour qu'une nouvelle habitation soit réalisée.

Ce sont le plus souvent des particuliers qui vendent le terrain à un acheteur qui y fera construire son logement (une maison individuelle dans l'essentiel des cas). A la différence des zones A Urbaniser, le potentiel constructible est disséminé en « confettis » et il n'est techniquement pas possible, sur chacun de ces confettis, d'imposer un nombre de logements minimum à réaliser. Par ailleurs, toujours à la différence des zones A Urbaniser, chaque terrain constitue un cas très particulier et l'acte de mise en vente pour qu'il soit construit ou *a contrario* son maintien en l'état (libre de construction), dépendent d'une multitude de facteurs très complexes, qui vont du prix du marché, en passant par l'état financier du propriétaire, les interactions entre un terrain donné et les terrains voisins (bâtis ou non bâtis) et dont l'analyse détaillée est inaccessible.

Ici, l'estimation du potentiel constructible des terrains à bâtir « un par un » pour en faire la somme et en déduire un potentiel de logements à l'échelle d'une zone donne un résultat erroné : en procédant de la sorte, on fait l'impasse sur un taux d'erreur phénoménal, qui résulte de la méthode même d'incrémentation : comme cela a été précisé plus haut, chaque terrain au sein d'un espace bâti est un cas particulier et son urbanisation effective, comme le type de logement qui pourrait y être construit peut varier énormément. Il est donc impossible de connaître « au logement près » ce qui sera construit sur chaque terrain pendant la durée de vie du PLU (quand il y est construit un logement, ce qui n'est pas même pas acquis). L'approche « Pascalienne », c'est-à-dire vouloir solutionner une question complexe en la décomposant en plusieurs questions simples débouche sur une impasse : plus « on zoome » en essayant d'estimer, terrain par terrain, le nombre de logements potentiels, pour connaître par addition, le nombre de logements probables qui seront construits sur un ensemble de terrains, plus les questions deviennent complexes et sans solution : comment savoir, avec une marge d'erreur acceptable, si un terrain sera construit et connaître, le cas échéant le nombre de logements qu'il accueillera, quand la réponse peut dépendre de critères aussi diverses que la situation matrimoniale du propriétaire, de son âge, des relations de voisinage, de la géologie du sol, des co-visibilités ou de tout autre critère qui échappe à une analyse rationnelle ? Par ailleurs, ce qui est recherché dans le cadre du PLU, n'est pas le nombre de logements qui seront construits sur tel ou tel terrain (en vérité impossible à prévoir), mais une connaissance globale, voire par hameau, du nombre de logements qui pourraient être construits pendant la durée du PLU.

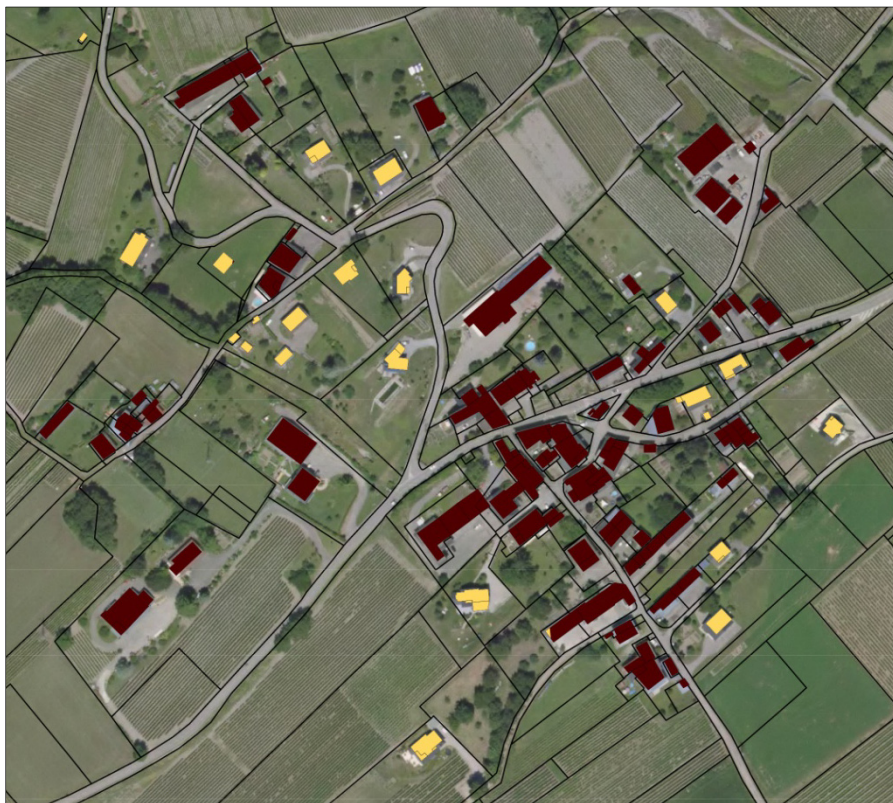
Pour imaginer le propos, on peut dire que la description, même minutieuse, du poisson (le terrain) ne dit rien sur les mouvements du banc de poissons (le nombre de logements qui seront globalement issus de la zone constructible relative à un hameau donné). Il apparaît ainsi clairement que pour contourner le problème du taux d'erreur très important (et en réalité rédhibitoire) du calcul d'un potentiel en logements d'un ensemble de terrains donné par addition du potentiel de chaque terrain, seule une approche intégratrice s'avère crédible. C'est elle qui est proposée ici.

Cette méthode fait la proposition suivante : lorsqu'il s'agit d'un tissu urbain constitué, regroupant : les voies, les équipements publics, les terrains bâtis, les terrains non bâtis, le potentiel constructible ne sera plus évalué en comptant « les vides » dudit tissu urbain. Il sera ramené à un potentiel de « logements par hectare de tissu urbain constitué et par unité de temos ». Dans ce cas de figure, le comptage des « vides » n'est même plus nécessaire : on estime qu'un tissu urbain donné (décrit dans sa structure, sa densité moyenne), va « produire » en moyenne un nombre de logements par an (l'estimation de l'évolution du marché de l'habitat demeurant nécessaire en complément*). Lorsque suffisamment de constructions ont été produites pour que le tissu urbain change de structure, l'estimation est refaite, tenant compte de ce changement de structure (rapport plein/vide ou densité des voies, par exemples), qui va impliquer une évolution du nombre de logements par an produits en moyenne.

**Par exemple, l'augmentation constante du prix du terrain constructible dans la commune associée à la levée d'une grande partie des freins à la densification dans les PLU (comme la suppression des COS) fait que la probabilité de détachement de parcelles bâties augmente et donc la capacité « par hectare de tissu urbain diffus » à produire du logement aussi.*

La spécificité de Fréterive réside dans le fait qu'en dehors des structures denses du bâti ancien (dont le potentiel en logement est d'ailleurs sans rapport avec les surfaces de terrain disponibles), l'espace bâti récent est structurellement identique : un bâti pavillonnaire diffus occupant une fraction importante de l'emprise des zones constructibles définies au PLU actuel (pas de grande dent creuse, ni d'excroissance importante). En ce sens, l'espace bâti a très peu évolué structurellement depuis 30 ans, à trois exceptions près :

- Les deux petits lotissements : aux Barlettes et à l'entrée Ouest du Chef-lieu,
- Les 7 logements groupés et locatifs situés à côté de l'école, au Chef-lieu.



En jaune, l'espace bâti diffus satellite aux hameaux. Ici, l'exemple du Villard.

Grâce aux photographies aériennes de 2006, on peut appréhender le niveau d'urbanisation de chacun des hameaux à cette date (la Maserie étant exclue, ce hameau n'ayant pas fait l'objet d'une zone constructible dans le PLU actuellement opposable) :

Hameau	Logements produits	Emprise des hameaux	Log, produits sur 11 ans par ha de zone urbaine	Surface constructible effectivement utilisée (ha)	Surface effectivement urbanisée / surface zones U des hameaux	Logements neufs produits / ha de surface zones U des hameaux
Le Villard	7	8,49	1,1	1,10	0,13	0,82
L'Eglise	1	1,63	0,4	0,04	0,02	0,61
Le Chef-lieu	23	13,6	1,7	1,46	0,11	1,69
Les Fiardières	2	5,24	1,5	0,68	0,13	0,38
Les Moulins	7	6,26	0,5	0,74	0,12	1,12

*Log : logements

Au-delà de différences apparentes et à l'exception du hameau de l'Eglise (trop petit et avec trop peu de logements nouveaux pour fournir des chiffres fiables), on remarque une constance, d'un hameau à l'autre, du rapport entre les surfaces utilisées pour construire d'une part et l'enveloppe constructible en zone urbaine définie pour chacun des hameaux d'autre part. Ce rapport oscille entre 0,11 et 0,13. Dit simplement, cela signifie, dans les conditions socio économiques de ces 10 dernières années, qu'environ 12% de la trame bâtie constructible a été mise à profit pour construire des logements :

- Avec un hameau d'une dizaine d'hectare et une zone constructible comprenant le tissu urbain existant plus quelques terrains adjacents, on pourrait donc prédire qu'environ 1,2 ha serait utilisé pour accueillir des logements neufs construits au coup par coup.
- Parallèlement, on remarque aussi que le nombre de logements neufs par hameau et par hectare de zone urbaine varie par contre assez sensiblement d'un hameau à l'autre. Si statistiquement, il n'est pas possible d'exploiter les chiffres relatifs aux Fiardières et au hameau de l'Eglise, compte-tenu du très faible effectif, demeurent les chiffres relatifs au Villard, au Chef-lieu et aux Moulins. De ces chiffres on peut faire les constats suivants :
 - Il n'est pas surprenant que Le Villard et les Moulins affichent des ratios proches (respectivement 0,82 et 1,12) : ils ont connu une urbanisation au coup par coup sur un modèle diffus, avec des emprises de la trame bâtie assez proches.
 - Pour le Chef-lieu, le rapport de 1,69 traduit une morphologie récente de l'urbanisation qui a engagé une mutation : en accompagnement de l'habitat diffus, de petits lotissements (aux Barlettes, à l'entrée Ouest du hameau) et un programme de logements groupés à coté de l'école ont été réalisés.

Ces dix prochaines années, ces ratios, qui traduisent la structure de l'espace bâti, ont peu de chances d'évoluer :

- Les Moulins et le Villard, compte-tenu du mode d'assainissement non collectif, ne sont pas en capacité d'accueillir des programmes de logements denses.
- Le Chef-lieu est desservi par l'assainissement collectif et il est probable que parallèlement à la construction au coup par coup, un ou deux petits lotissements voient le jour.
- Si Les Fiardières et le hameau de l'Eglise n'ont pas connu d'urbanisation suffisante pour alimenter des statistiques, il est probable qu'en cas d'engagement de l'urbanisation (suite à des déblocages fonciers) les ratios soient proches de ceux mesurés au Villard ou aux Fiardières.

On fera aussi l'hypothèse globale :

- que l'attractivité de la commune demeurera. Dans un contexte général de relative pénurie en logements, il est peu probable qu'elle « se tasse »,
- que la baisse du nombre de terrains non bâtis constructibles sera en partie compensée par un phénomène de division parcellaire de terrains déjà bâtis, dans un contexte de tissu urbain fait de grandes parcelles, propice à ces divisions.

Sur ces éléments, on peut donc définir une nouvelle approche du calcul du potentiel constructible à 12 ans, lorsque les zones constructibles correspondent à un tissu urbain déjà partiellement constitué : le potentiel de construction résulte en réalité du niveau de rapport « plein/vide » au sein d'un quartier et de la distribution des vides et des pleins.

Ces notions permettent d'évaluer, selon le « rapport plein vide » d'un tissu urbain, le nombre moyen de logements neufs que le quartier « va libérer » par hectare de tissu urbain sur 12 ans...pour donner un chiffre bien plus bas que la méthode d'incrémentation, et donc bien plus réaliste si on visionne ce qui s'est effectivement passé ces dix dernières années dans la commune.

Ce procédé permet aussi de mettre en lumière le rôle fondamental des surfaces de terrain classées constructibles mais finalement non bâties pendant la durée de vie du PLU. On pourrait imaginer que ces surfaces sont inutiles. En réalité, l'approche proposée du calcul des capacités à bâtir par estimation de la production de logements nouveaux « par unité de surface de quartier d'habitation » nous montre que ces terrains sont très importants. Ils constituent le facteur de fluidité du marché de la construction : si leur proportion diminue, le nombre de logements construits aussi. Dit trivialement, ils sont « l'huile dans les rouages » et même si cela paraît contre-intuitif, à l'échelle d'un quartier, pour que des terrains constructibles soient construits, il faut aussi des terrains constructibles qui ne soient pas construits.

Ainsi, s'il est nécessaire de prévoir « des terrains constructibles en sachant qu'ils ne seront pas construits », ce sera sans préjudice pour les espaces agricoles ou naturels...puisque'ils ne seront pas construits. Cette appréciation demeure néanmoins relative, car le classement en zone urbanisable, même si au final rien n'est construit sur un terrain donné, peut avoir des conséquences sur l'exploitation agricole dudit terrain, par exemple.

De même, il est possible que les terrains qui ne soient finalement pas urbanisés correspondent aux petites dents creuses au sein de la trame urbaine (sans valeur agricole ou naturelle significative) et qu'*a contrario*, ceux qui soient finalement urbanisés correspondent à ceux situés à la périphérie de la tâche urbaine, contribuant à son extension et en consommant des espaces naturels ou agricoles de plus grande valeur. Le fait de générer de la constructibilité sur des terrains qui ne seront pas construits pendant la durée de vie du PLU implique aussi d'éventuels investissements en réseaux et voirie inutiles. Ces éléments plaident, lorsque c'est possible, pour une limitation de l'extension de la tâche urbaine au profit de la construction des dents creuses.

Il faut donc séparer l'estimation (nécessaire) du nombre de logements qui seront issus de la définition des zones constructibles dans un PLU et une politique d'aménagement. Cette politique peut privilégier la construction, pour assurer la réalisation d'un minimum de logements, mais aussi prendre le risque de voir moins de logements se réaliser en choisissant de protéger tel ou tel secteur.

EVALUATION DU POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS DANS LES ZONES URBAINES

Sur la base de la méthode décrite plus haut et sur la base de l'enveloppe constructible définie au projet de PLU on obtient le tableau suivant :

hameau	Estimation du nombre de log. créé / ha de zone constructible sur 12 ans	Surface zone (ha)	Log. produits sur 12 ans par ha dans la zone
Le Villard	0,9	7,27	6
L'Eglise	0,9	0,98	1
Le Chef-lieu	1,8	12,72*	23
Les Fiardières	0,9	4,41	4
Les Moulins	0,9	6,6	5
Total logements			39

*12,72 ha correspondant aux 13,51 de l'emprise de la zone urbaine, moins les surfaces de trois petits lotissements, dont la structure est désormais figée et moins l'emprise de la cave viticole, de la mairie et de l'école.

Il devrait être construit dans les quartiers d'habitat développés dans l'espace bâti des zones urbaines du projet de PLU et ses extensions immédiates environ 39 logements ces 12 prochaines années.

CONCLUSIONS

En l'état du projet, ces 12 prochaines années, le nombre de logements qui seront issus des zones constructibles du PLU a été évalué à :

- environ **14** dans les zones A Urbaniser et les zones U soumises à OAP,
- environ **39** dans les zones urbaines.
- 16 sont possibles par rénovation dans le bâti ancien (en intégrant le recensement du potentiel dans le bâti ancien, réalisé par la commune), mais sur ces dix dernières années, le marché très dynamique de la rénovation a produit une **dizaine de logements**, c'est ce dernier chiffre que l'on retiendra.

Le total est de 63 logements.

C. Evaluation de l'incidence démographique de la production de logements

PREAMBULE ET FACTEURS PRINCIPAUX A INTEGRER

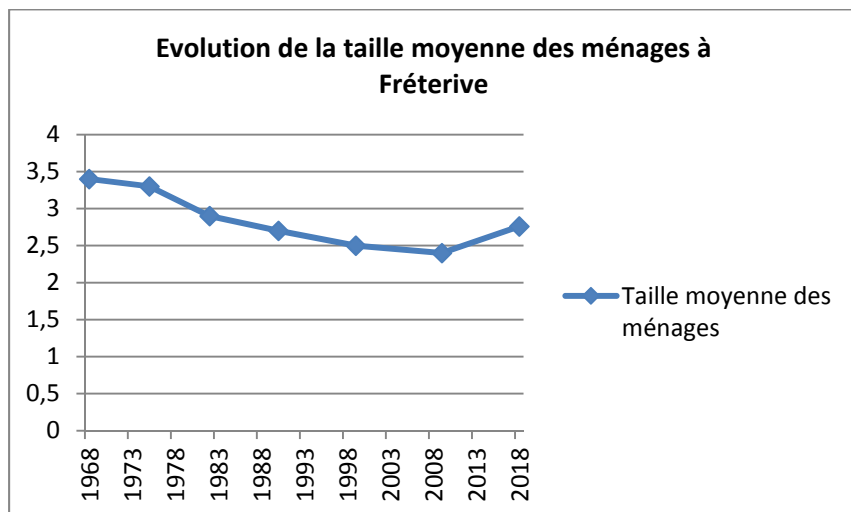
Il s'agit ici d'estimer les conséquences démographiques de la production de logements dans la commune d'une part et d'estimer d'autre part, le nombre probable de logements qui seraient construits « au fil de l'eau » dans l'emprise actuelle des zones constructibles, dans le but de définir le scénario de croissance démographique.

Dans l'hypothèse de projections pour ces 12 prochaines années, l'approche démographique proposée consiste à s'appuyer sur le caractère cyclique des évolutions démographiques, qui ont directement dépendu, après la première période de croissance des années quatre vingt, du phasage ou *a contrario* du déphasage entre :

- des périodes plus ou moins intenses de production de logements,
- des périodes plus ou moins intenses de décohabitation dans les programmes de logements essentiellement pavillonnaires, lorsqu'ils arrivent à une dizaine ou une quinzaine d'années d'âge,
- de l'influence positive de la rénovation de logements anciens sur la croissance démographique.

Les prévisions de développement reposent donc beaucoup sur la pertinence de l'appréciation du rapport de force entre ces trois facteurs. Pour apprécier ce rapport, on peut décrire les ressorts des évolutions passées :

- le ratio « habitants en plus résidence principale créée » entre 1999 et 2009 est anormalement faible, car il résulte de la conjonction entre une décohabitation significative non compensée totalement en raison du faible nombre de logements construits entre 1999 et 2009. ?
- de la même manière, entre 2009 et 2018, la remontée spectaculaire de ce ratio a été anormalement forte car dans cette période, la commune a peu connu la décohabitation et beaucoup de logements ont été construits parallèlement, avec un apport démographique net, dopé en outre par la rénovation de logements dans le bâti ancien, dont le réservoir commence à se tarir. L'analyse du tissu urbain réalisé par la commune, montre néanmoins que le tissu urbain historique des différents hameaux concentre un potentiel de 24 logements (pour une dizaine qui seront probablement mobilisés pendant la durée de vie du PLU).



La construction importante de logements ces 10 dernières années, la rénovation dans le bâti ancien et la faible décohabitation dans la même période ont permis, cumulés, un net rebond de la taille moyenne des ménages...qui sera probablement tempéré ces prochaines années : les logements pavillonnaires construits ces dix dernières années vont probablement connaître une décohabitation importante (a contrario faible dans les autres logements, (neufs locatifs ou rénovés locatifs)).

Les 15-24 ans forment la tranche d'âge la plus exposée à la décohabitation : ils représentaient environ 76 personnes en 2018. En faisant l'hypothèse que 80% d'entre eux quitteront le foyer familial, cela représente environ 60 personnes en moins, soit au regard de la taille moyenne des ménages en 2008, 21 logements à produire pour compenser cette décohabitation.

Cela revient à faire l'hypothèse que la taille moyenne des ménages, à l'issue du PLU, retombera à 2,5. Une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants :

(Population en 2019 / taille moyenne des ménages en 2030) - nombre de rés. Princ. en 2019, soit :

$(610/2,5^*) - 221 = 23$ logements.

(Pour une taille moyenne des ménages en 2018 de 2,75 et estimée à 2,5 en 2031).

Le chiffre est équivalent et pour conserver une population de 610 habitants en 2030, il faudrait donc produire environ 23 logements (« point mort »).

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PROJETEE

Avec un potentiel de 63 logements, et un point mort estimé à 23 logements, pour une taille moyenne des ménages de 2,5 ces 12 prochaines années, la croissance démographique induite par le zonage du PLU **en l'état actuel** sera d'environ 100 habitants, soit une croissance annuelle moyenne d'environ 1,3% et une population totale en 2031 de **710 habitants environ**.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET DELIMITER LES ZONES NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

I. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ RÉALISÉE

Le PLU est le **principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale**. Il permet notamment d'établir les **orientations d'aménagement durable** du territoire et de définir les règles d'occupation du sol, au travers de l'établissement des : zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. **L'évaluation environnementale place l'environnement au cœur du processus de décision et de planification**, dès le début du document d'urbanisme, dans l'objectif de contribuer au **développement durable** de la commune. Elle découle d'une **démarche intégratrice, consultative et collaborative menée tout au long de l'élaboration du PLU** et induit en particulier de **nombreux échanges entre les différents partie-prenantes du projet d'aménagement (durable)**.

La démarche d'évaluation environnementale

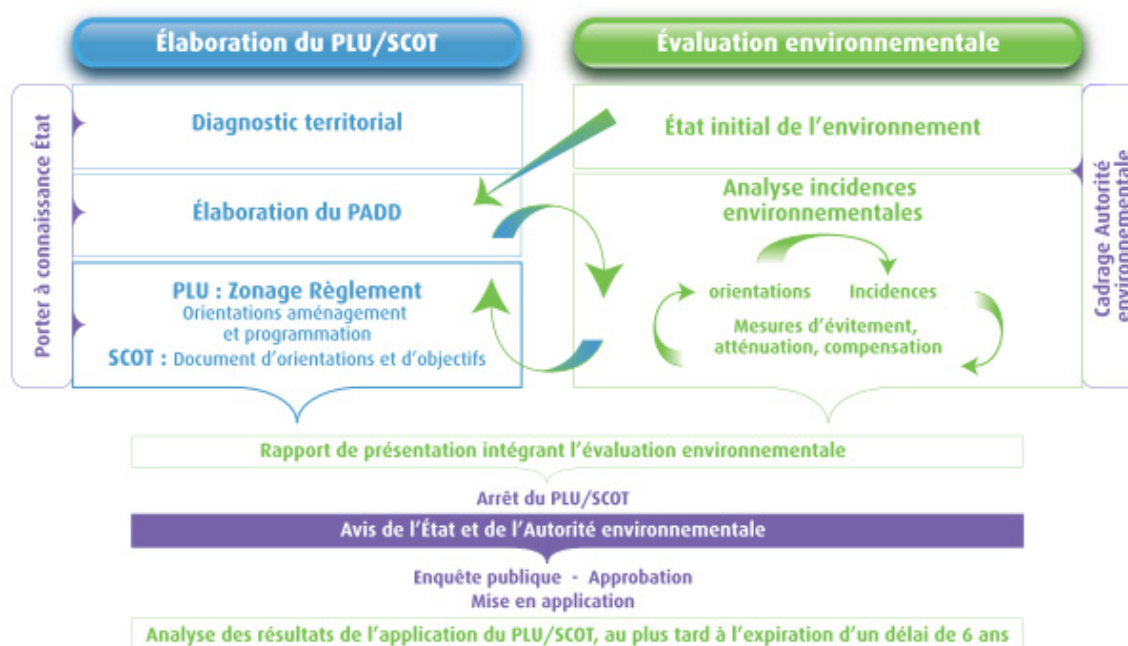


Schéma de principe de l'évaluation environnementale (Commissariat général au développement durable, 2011)

La première phase de ce **processus itératif** a été la rédaction de l'**état initial de l'environnement**. Cet état initial a **présenté les éléments prépondérants de l'environnement communal**, en particulier ceux relatifs au **patrimoine naturel** (présence de périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, prise en compte des fonctionnalités écologiques et analyse de la trame verte et bleue communale...).

La seconde phase, objet de cette partie du rapport de présentation est celle de l'**évaluation environnementale** à proprement parler et qui constitue le **cœur du dispositif**. Il s'agit ici de l'**environnement pris au sens large** donc incluant les **milieux naturels**, les pollutions et nuisances, les risques naturels, les ressources naturels, le patrimoine et le cadre de vie.

À cette étape, les objectifs sont :

- **D'analyser « les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement »** et **d'exposer « les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »** afin de pouvoir **ajuster les choix de planification durant la conception du PLU et avant son adoption**.
- **D'expliquer « les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte « des objectifs et du champ d'application géographique du plan » et exposer « les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ».**
- *Remarque : l'évaluation environnementale concerne donc bien l'ensemble des étapes d'élaboration du PLU : le PADD, le règlement et le zonage du PLU (avec prise en compte des Orientations d'aménagement et de programmation).*
- **De définir « les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement [...] ».**

*L'évaluation environnementale prend place, comme cela est préconisé, au sein d'une **démarche consultative et collaborative** amorcée dès le lancement de la mission. En particulier, il **intègre les résultats des échanges** qui ont eu lieu tout au long du processus entre la commune de Fréterive, CROUZET URBANISME et les écologues du bureau d'études ECOTER.*

II. CONTEXTE LOCAL ET GRANDES ORIENTATIONS

A. Croissance urbaine et économie rurale

Le diagnostic territorial a montré que Fréterive présente un profil devenu singulier aujourd'hui, où l'agriculture (la viticulture tout particulièrement), centrale dans l'économie locale, demeure le vecteur premier du développement économique et de l'emploi. L'économie agricole conduit encore pour une part importante les évolutions démographiques de la commune. Parallèlement, Fréterive, par sa relative proximité avec plusieurs pôles d'emplois (l'agglomération chambérienne, AlpEspace...), sa ruralité, est attractive pour ceux, de plus en plus nombreux, qui souhaite accéder à l'habitat dans un cadre bucolique, tout en travaillant dans les grandes zones d'activités et les centres urbains.

Dans ce contexte, l'élément central de la problématique de développement a été celui de concilier économie agricole, préservation du potentiel viticole d'une part et satisfaction de besoins en logements, en tenant du fait que ces besoins s'expriment à une échelle que la commune n'avait pas encore connu d'autre part, où s'additionnent :

- ceux induits par l'économie viticole, prioritaires car nécessaires à l'équilibre socio-économique et démographique de la commune
- ceux provenant du desserrement des pôles urbains voisin, dont la satisfaction est plus secondaire.

Le développement urbain proposé s'est appuyé aussi sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

B. Préserver l'identité rurale

Sa préservation a été au cœur des préoccupations de la commune comme des habitants, notamment de ceux qui se sont exprimés lors de la concertation. Ainsi les choix d'aménagement et de développement reflètent une politique de limitation de l'étalement urbain dans les espaces naturels et agricoles, d'insertion paysagère et de protection des cœurs historiques des hameaux, de leurs écrins, du respect des coupures vertes entre tous les hameaux, de manière à préserver leurs identité propres.

C. S'inscrire dans le schéma fonctionnel de la commune

Fréterive se caractérise par un espace bâti éclaté, composé de plusieurs hameaux (presque tous proches de la R.D.201 ou traversés par cette route), avec le Chef-lieu qui accueille la mairie, l'école la salle des fêtes. Si classiquement, la recherche de rationalité, dans la limitation des déplacements motorisés notamment, conduit à favoriser le centre pour la création de logements ou d'équipements, cette rationalité a dû être adaptée au regard des spécificités de Fréterive (enjeux viticoles, risques naturels) mais aussi et surtout, pour traduire la volonté de construire une urbanisation nouvelle qui respecte la structure en hameaux : ne pas « chambouler » leur hiérarchie, mais ne pas l'exacerber trop non plus, en définissant des potentiels d'urbanisation qui soient proportionnées aux cœurs historiques, qui n'aboutissent pas à l'interpénétration de leurs espaces bâtis respectifs (entre le Chef-lieu et les Fiardières, ou entre le Chef-lieu et le hameau de l'église, par exemple).

D. Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement, la taille comme la géographie des espaces constructibles sont compatibles avec ces réseaux. Les investissements à engager sur la station d'épuration aux Fiadières sont déjà nécessaires. Ils ne sont pas induits par l'urbanisation projetée et la construction de logements nouveaux dans la commune permettra de réduire l'impact financier (au travers de participations). La ressource en eau potable et les capacités des réseaux de desserte sont compatibles avec le projet de développement démographique et urbain.

Par ailleurs, en rejoignant ainsi les préoccupations relatives à la protection de l'identité rurale de la commune, des terres agricoles n'ont été prélevées pour construire en extension des enveloppes urbaines des hameaux que lorsque le projet le nécessitait (notamment pour concrétiser le programme de diversification de l'offre en logements), dans un contexte où ces enveloppes urbaines sont presque partout limitrophe de terrains agricoles à enjeux forts (et notamment de vignes en AOC).

E. La traduction de ces grands axes dans le projet

Dans le contexte décrit précédemment, où l'exploitation agricole joue toujours un rôle majeur dans l'économie locale et préside encore aux évolutions socio-économiques de la commune, les surfaces utilisables pour le développement nécessaire de l'urbanisation sont finalement faibles, dans le cadre d'un projet qui a d'abord recherché un développement intégré à tous points de vues.

Ainsi, la notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espace pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole et notamment de la viticulture, dans une commune où elle demeure acteur économique majeur.
- Protéger, localement restaurer les espaces naturels remarquables et notamment les rives de la Bialle, le versant Sud du Massif des Bauges, et les milieux naturels qui leurs sont connexes.
- Continuer de concrétiser le réel potentiel de Fréterive en déterminant une forme d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui poursuive la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire, mais contenue, dans un contexte où le potentiel de création de logements irréductible (car situé au sein même de la trame urbaine des hameaux) présage déjà d'une croissance qui se poursuivra.

URBANISATION ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

L'organisation du territoire ne souffre pas grande alternative, compte-tenu de la structure de la commune et de ses spécificités :

- l'essentiel de la plaine et du Versant Sud du Massif des Bauges sont soumis à des risques naturels forts et de fait ne peuvent porter un projet de développement urbain, d'autant que les terres de plaine sont très importantes pour la production de plants de vignes et que la richesse naturelle de Bialle et de ses zones humides impliquent des mesures de protection fortes.
- autour des hameaux, l'espace agricole de coteau est pour l'essentiel de grande valeur viticole (en zone AOC). Le coteau constitue un élément central de l'économie agricole locale et ne peut être urbanisé qu'avec un grand discernement, pour satisfaire des besoins clairement établis.

Dans ce contexte, les arbitrages entre urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels se situent nécessairement dans l'environnement immédiat des hameaux, au sein de la «fine bande» des coteaux, surplombée par la montagne et dominant la plaine inondable.

 La plaine : vaste ensemble de parcelles agricoles, rythmé par la ripisylve de la Bialle. Les grandes parcelles alternent pépinières de pieds de vignes et cultures annuelles.

 Boisements naturels de plaine, principales zones humides.

 Les coteaux viticoles de piémont (en rouge, les zones plantées).

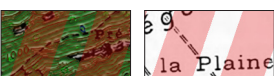
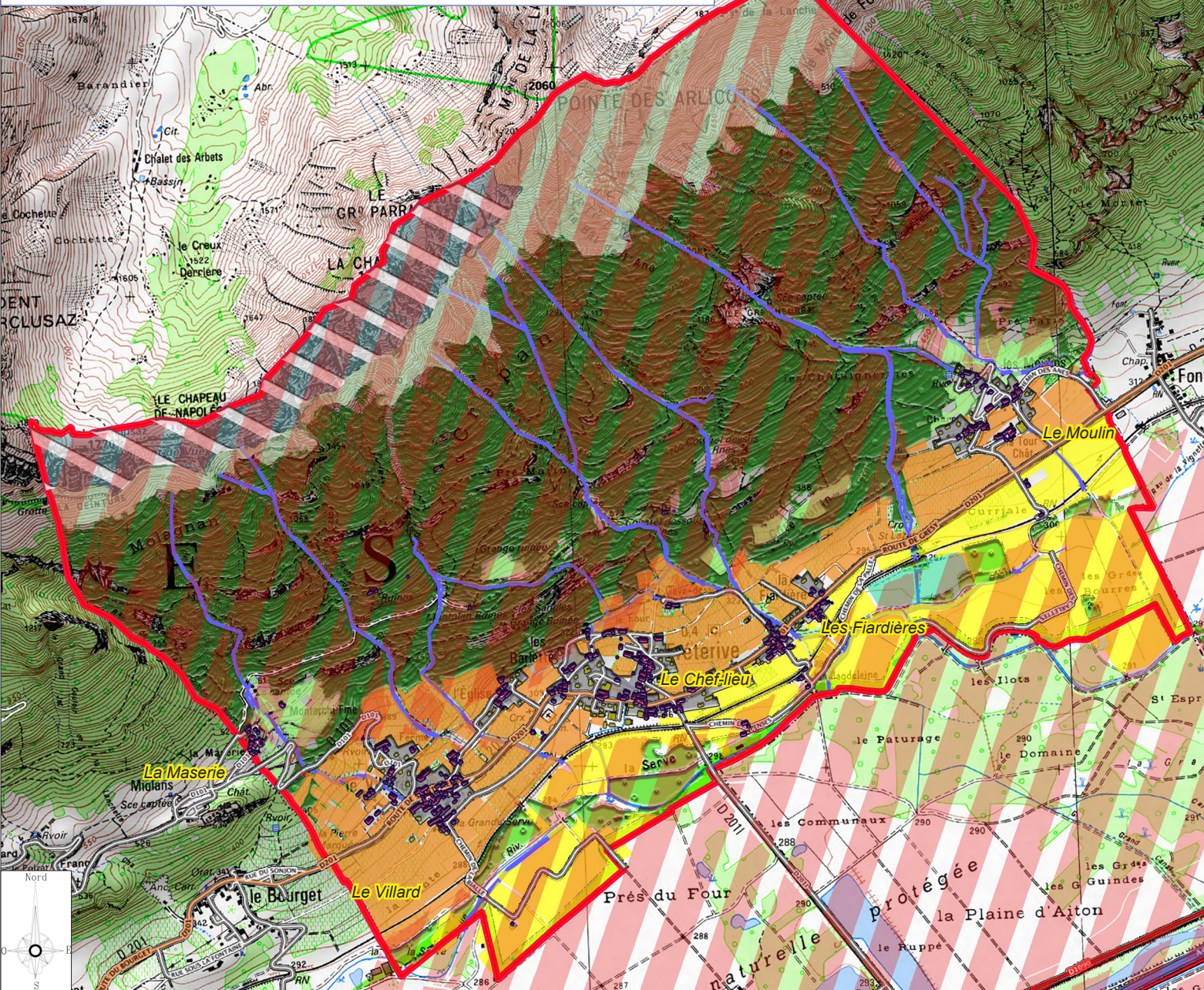
 Les prés «en timbre poste» à la frange des coteaux pentus boisés.

 Les coteaux boisés et abrupts, contreforts du versant Sud du Massif des Bauges.

 Les pelouses alpines des parties sommitales.

 Les pics et barres rocheuses qui couronnent la commune.

 Les hameaux qui s'égrènent le long de la R.D.201 (seule La Maserie est un peu excentrée). Les constructions colorées en violet sont relatives aux parties anciennes des hameaux.



Secteurs où les risques naturels sont incompatibles avec l'urbanisation.

III. CHOIX RETENUS / EXPLICATIONS DE CES CHOIX / MESURES D'ÉVITEMENT DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION LE CAS ÉCHEANT

En réponses aux grands enjeux de développement de l'habitat, de sa mixité, de sa diversité, de protection de l'économie agricole, aux enjeux de préservation des espaces naturels, du réseau écologique local, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui s'articule autour des politiques suivantes :

A. Orientations générales des politiques d'urbanisme et d'aménagement

CHOIX RETENUS

- Développer une urbanisation qui s'inscrive dans le fonctionnement du territoire et respecte les fondements de l'organisation historique de Fréterive, qui se caractérise, outre sa structure rurale, par une composition de l'espace bâti en plusieurs hameaux, aux spécificités, aux fonctionnalités propres.
- Pour chacun des hameaux définir un projet de développement en fonction de ses potentiel et de ses particularités, de son degré d'attractivité, de ses limites aussi, notamment au regard des capacités en réseaux, ses enjeux paysages, agricoles et environnementaux, des risques naturels.
- Renforcer la centralité du Chef-lieu, qui accueille la mairie et l'école et engager une réflexion sur le développement des équipements publics au Chef-lieu, pour anticiper les besoins croissants.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'objectif est de faire évoluer l'espace bâti graduellement, sans bouleverser la structure socio-économique de Fréterive, en respectant l'identité historique de la commune, ses spécificités, le potentiel des différents hameaux, en renforçant la centralité du Chef-lieu, en respectant les limites franches définies par la topographie et les entités paysagères, les grands espaces viticoles (qui enserment presque tous les hameaux). L'objectif du PLU est aussi d'assurer la co-existence entre parc de logements et économie viticole : protéger le vignoble et prévenir les conflits d'usages, dans un territoire où vignes et habitations sont souvent voisines et où plusieurs bâtiments agricoles sont situés au sein des hameaux où à leur frange.

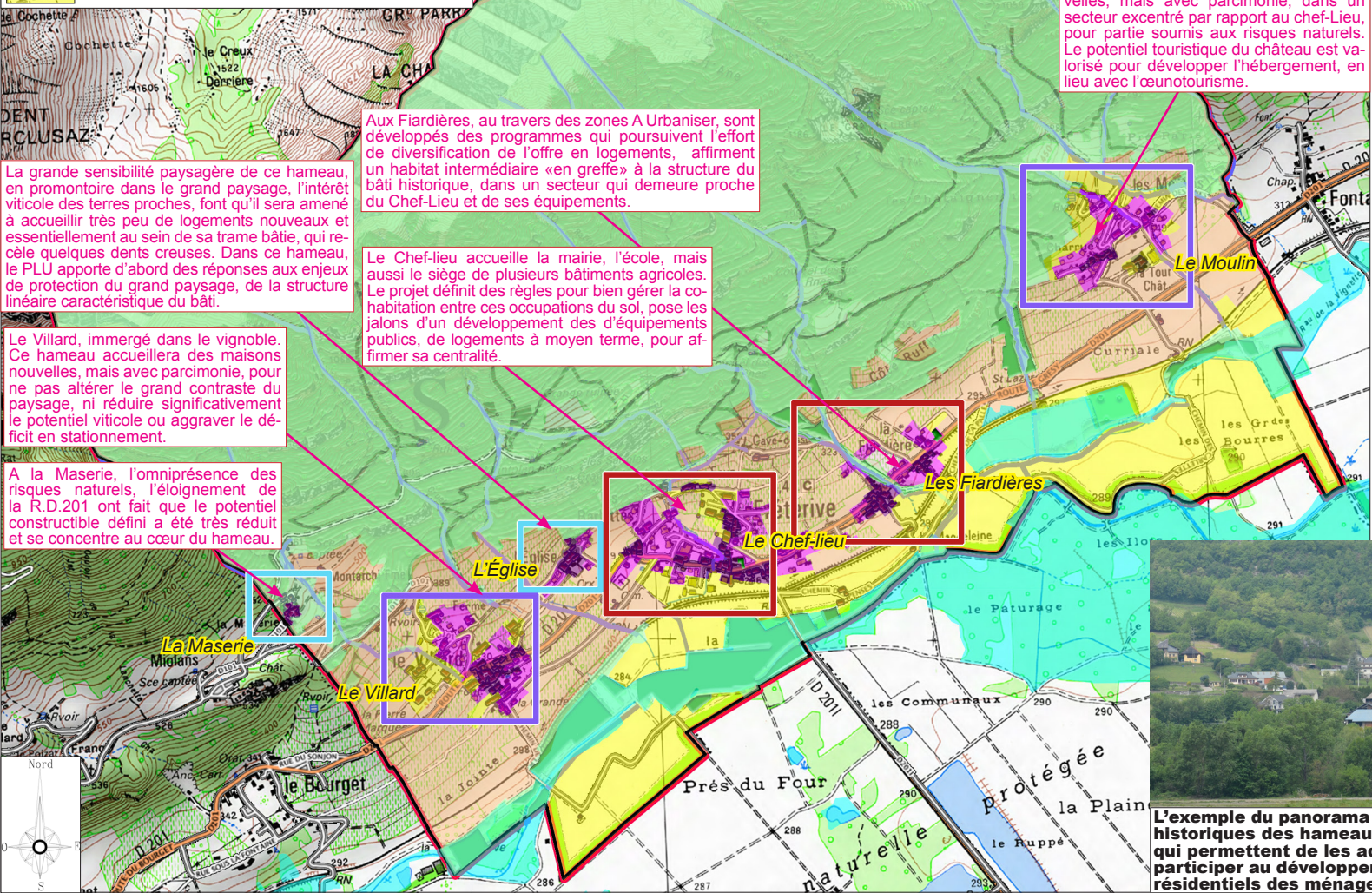
Ces objectifs traduisent une problématique d'évolution graduée de l'environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l'environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié), mais aussi sur la définition d'une problématique :

- d'équilibres entre les espaces naturels, l'agriculture, l'habitat,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du Chef-lieu, de diversification de l'offre en logements,
- de promotion, dans les secteurs qui s'y prêtent, d'un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écrin agricole,
- de construction de logements au sein des zones d'habitat pavillonnaire dans les limites des potentiels des réseaux et notamment des voiries, peu enclines à une densification forte.

Le parti d'aménagement et la justification des choix opérés sont ainsi traduits dans la carte page suivante :

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

- Les espaces naturels protégés.
- Les espaces boisés spécifiquement protégés.
- Les zones humides protégées.
- Le vignoble strictement préservé.
- Les zones agricoles préservées.



Le P.L.U. s'inscrit dans une problématique de satisfaction des besoins, notamment en logements et affirme l'agriculture, qui génère une partie importante de ces besoins, comme moteur économique local. Il organise la cohabitation entre logements et activité agricole, au sein et à la périphérie des hameaux.

Le projet préserve la ruralité de la commune, ses principaux espaces agricoles et ses espaces naturels. Il respecte la structure en hameaux de l'espace bâti et protège leurs identités propres, adapte l'urbanisation à leurs aptitudes respectives à accueillir des constructions nouvelles (au regard des niveaux de desserte par les réseaux, des enjeux paysagers, agricoles des risques naturels, des enjeux de protection du réseau écologique local...), tout en renforçant de la centralité du Chef-lieu. L'étalement urbain est très contenu et les logements projetés traduisent d'abord la réponse à des besoins générés par l'économie agricole locale et plus secondairement au desserrement des pôles urbains voisins.



L'exemple du panorama sur le hameau du Villard. Le projet préserve les structures historiques des hameaux, à forte valeur patrimoniale et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer. Il y favorise aussi une réhabilitation encadrée, pour participer au développement du parc de logements adapté aux débuts de parcours résidentiels des ménages.



L'enveloppe constructible définie par le projet s'étend peu, elle respecte la morphologie des hameaux (pas d'excroissance disproportionnée) et favorise ainsi une densification maîtrisée de l'espace bâti afin :
_de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales,
_de ne pas dépasser les capacités de la voirie,
_de maintenir la trame végétale essentiel à la préservation du paysage rural.

JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

La stratégie de territoire déterminée par le PLU s'appuie sur une structure de l'espace bâti en hameaux qui portent des enjeux, des problématiques communes, mais aussi spécifiques. Ainsi, le projet :

- renforce la centralité du Chef-lieu, s'appuie sur ses structures existantes de services : l'école, la mairie...pour projeter des équipements et la production de logements dans l'environnement proche du cœur historique. Les habitants de ces nouveaux logements (programmés à moyen terme) pourront accéder facilement aux services de proximité et « nourrir » la vie sociale au Chef-lieu,
- permet la construction de logements dans les hameaux attractifs pour l'habitat par l'immersion dans l'espace rural qu'ils proposent, mais sans accroître sensiblement la pression sur les espaces naturels et agricoles alentour. Il s'agit ici pour l'essentiel de rentabiliser « en douceur » des espaces déjà urbanisés, qui peuvent, sans impact significatif, participer activement à la production de logements pour satisfaire une partie des besoins auxquels la commune souhaite répondre,
- Au Fiardières, hameau proche du Chef-lieu (où les déplacements doux vers l'école demeurent crédibles) et où ont pu être dégagés des emprises constructibles d'un seul tenant significatives, sans impact notable sur le fonctionnement des exploitations (vignoble ou bâtiments) seront développées des opérations en habitat intermédiaire intégrées à la structure dense des hameaux, qui permettront la diversification de l'offre en logements.

Dans les autres hameaux, compte-tenu :

- de la présence de risques naturels incompatibles avec l'urbanisation (La Maserie),
- d'enjeux paysagers importants pour le grand paysage (L'Eglise, Le Villard, La Maserie),
- de contraintes fonctionnelles (stationnement automobile, voies de dessertes étroites dans tous les hameaux)
- des enjeux de préservation de l'économie agricole (bâtiments d'exploitation et vignoble omniprésents au Villard par exemple),

l'urbanisation est demeurés globalement au sein des trames bâties existantes.

La structure en hameau telle qu'elle existe aujourd'hui a donc été affirmée, mais en définissant un projet adapté pour chaque hameau et non pas en y répartissant le potentiel constructible de manière équivalente. Ce choix, en grande partie dicté par l'organisation historique de la commune et par la volonté de la respecter implique nécessairement d'acter une forme de spécialisation des hameaux entre :

- un Chef-lieu qui accueille les services,
- Les Fiardières, où le développement de l'habitat groupé sera significatif, au travers des zones A Urbaniser,
- Les autres hameaux, où un habitat de densité assez faible va perdurer, parallèlement à la rénovation, toujours active, de logements dans leurs parties anciennes, sans véritablement d'autres formes d'occupation du sol en accompagnement,
- un projet touristique structurant au hameau du Moulin, en valorisant le château et son potentiel.

Ces spécialisations entraînent de fait, comme c'est le cas aujourd'hui, des déplacements (sur la R.D201, qui forme le lien) entre hameaux et surtout entre hameaux et Chef-lieu. Pour limiter ces conséquences, l'alternative aurait été de choisir le regroupement et de pousser la mixité en concentrant au Chef-lieu et dans sa périphérie immédiate la production de l'essentiel du logement.

Ce choix aurait néanmoins induit des conséquences néfastes supérieures aux bénéfices de la limitation de l'intensité et de la longueur des trajets domicile – travail en se heurtant à la réalité géographique et structurelle du territoire et aux enjeux essentiels de protection du vignoble :

- Les surfaces nécessaires à la création de logements auraient dû être trouvées par des extensions de l'enveloppe urbaine autour du Chef-lieu (alors qu'une répartition plus proportionnée de ces surfaces dans la plupart des hameaux permet d'éviter un étalement significatif), ou dans la grande vigne centrale (au-dessus de l'école), dont la surface encore importante (1ha) et la proximité immédiate d'une exploitation viticole auraient été incompatible avec la volonté de préserver le vignoble et de limiter les conflits d'usages entre habitat et viticulture.
- L'extension du Chef-lieu le long de la R.D.201 aurait été contraire au souhait de préserver des fenêtres agricoles entre chacun des hameaux,
- La structure de voirie aux capacités limitées du Chef-lieu ne permet pas d'imaginer une urbanisation dense qui ne soit pas proche de la R.D.201.

Le choix du maintien d'une capacité de production de logements significative dans les zones d'habitat diffus a résulté de la volonté de valoriser pour construire des terrains intriqués dans la trame bâtie qui n'ont plus de réel intérêt agricole (petits terrains le plus souvent, difficilement exploitables compte-tenu de la promiscuité avec les maisons existantes), ni ne portent d'enjeux environnementaux forts. Sans eux, le projet n'aurait pas pu prétendre de manière crédible à la production de logements qu'il propose.

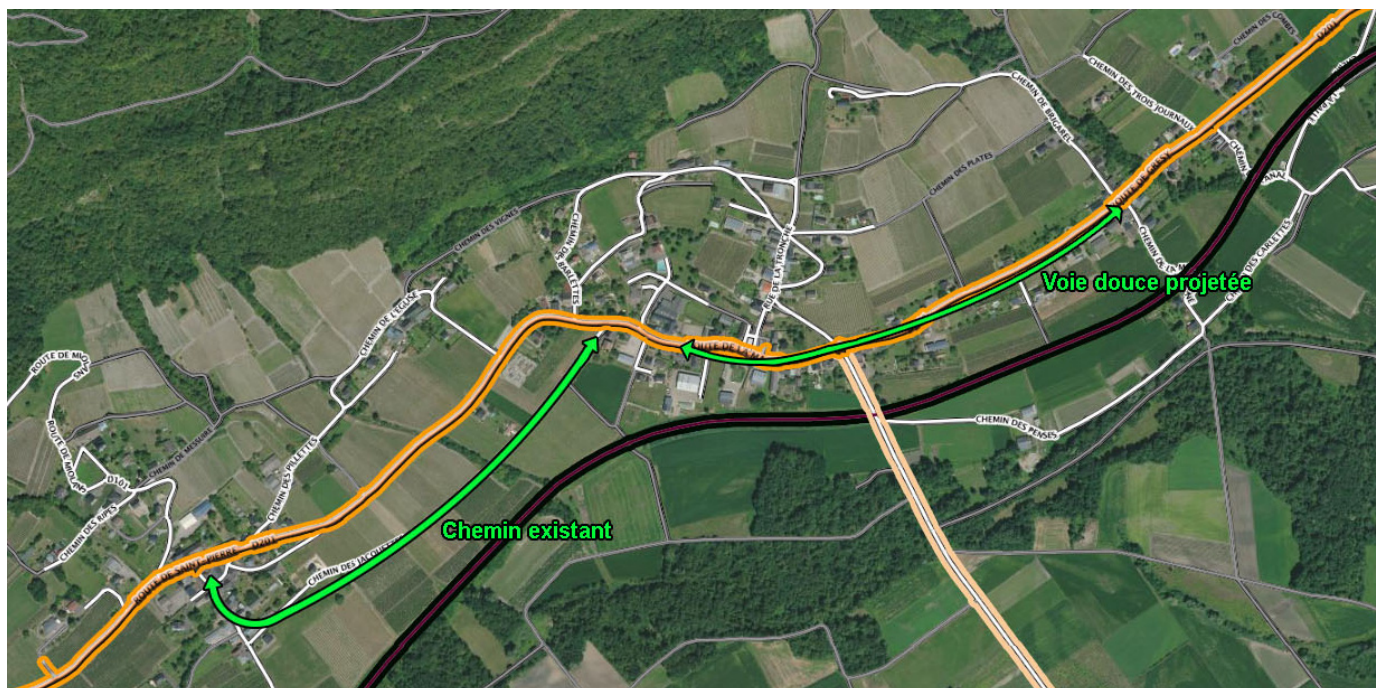
Ainsi, le scénario choisi de la valorisation, en fonction de leurs potentiels respectifs des différents hameaux est bien le plus pertinent au regard des enjeux du territoire et de sa capacité structurelle de développement (qu'il s'agisse de l'habitat ou de l'économie), pour que ce développement soit équilibré et s'instille « en douceur » dans la commune.

MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

La réponse aux enjeux de développement par la mobilisation de tous les hameaux (exception faite de La Maserie, où cette mobilisation est compromise par les risques naturels) a pour principal inconvénient une intensification des déplacements motorisés entre Chef-lieu (et ses équipements publics, notamment l'école) et hameaux. La spécialisation peut aussi altérer la vie de village, son activité sociale, avec un effet « village dortoir » dans les hameaux (vides la journée, sans lieu de rencontre).

Le morcellement de l'urbanisation accroît aussi la pression sur les espaces naturels et agricoles autour des hameaux, en multipliant les zones potentielles de conflits d'usages, mais la production de logements au sein des zones d'habitat diffus demeure globalement dans l'emprise des enveloppes bâties existantes, de sorte que l'influence de cette urbanisation sur les zones agricoles ou les espaces naturels alentour s'accroîtra très peu en réalité.

L'intensification des trajets motorisés qui résultera du renforcement de l'urbanisation « multi-site » de la commune sera partiellement compensée, coté Est par la création d'une voie douce entre le Chef-lieu et le hameau des Fiardères (où se situent les zones A Urbaniser). Cette voie, qui longera la R.D.201 sur une partie de son linéaire offrira une alternative crédible aux trajets en voiture :



Coté Ouest, le hameau du Villard bénéficie déjà de voies douces (chemins de vignes) qui permettent de rallier le Chef-lieu et notamment l'école par des modes de déplacements doux. Pour les hameaux plus éloignés (Maserie et Moulins) le potentiel constructible a été très limité, notamment pour éviter l'augmentation sensible des déplacements motorisés sur la R.D.201 dans la traversée des Fiardières.

B. Orientations générales des politiques relatives à la démographie et à l'habitat

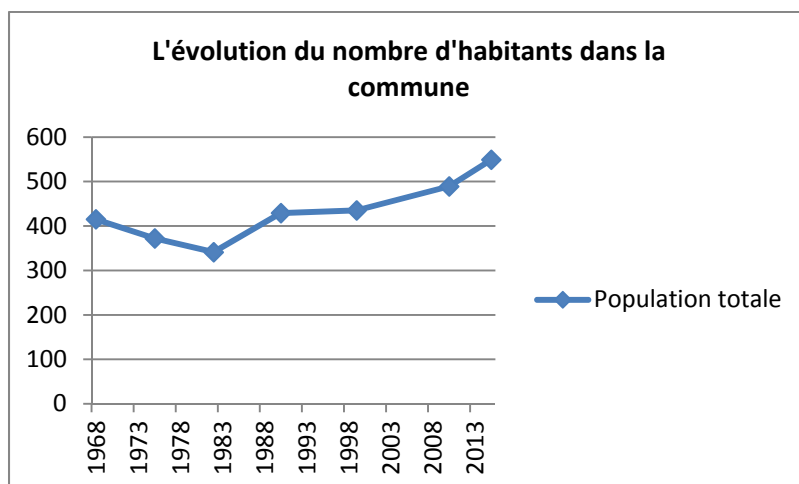
CHOIX RETENUS

- Dans un contexte où Fréterive connaît une phase de progression démographique rapide et forte, quasi exponentielle, créer les conditions d'une croissance démographique maîtrisée, équilibrée dans la composition des ménages et de la pyramide des âges, au travers d'une production de logements qui assure un développement à l'échelle de la commune, compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, qui satisfasse d'abord les besoins issus par l'économie rurale et plus largement ceux propres à la commune.
- Diversifier l'offre en logements, pour équilibrer la pyramide des âges, faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et notamment aux jeunes ménages, aux actifs agricoles, mais aussi produire un espace bâti intermédiaire à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat purement pavillonnaire. Cette diversification a été toutefois adaptée hameau par hameau, en fonction des capacités de densification variables de leurs espaces bâtis respectifs.

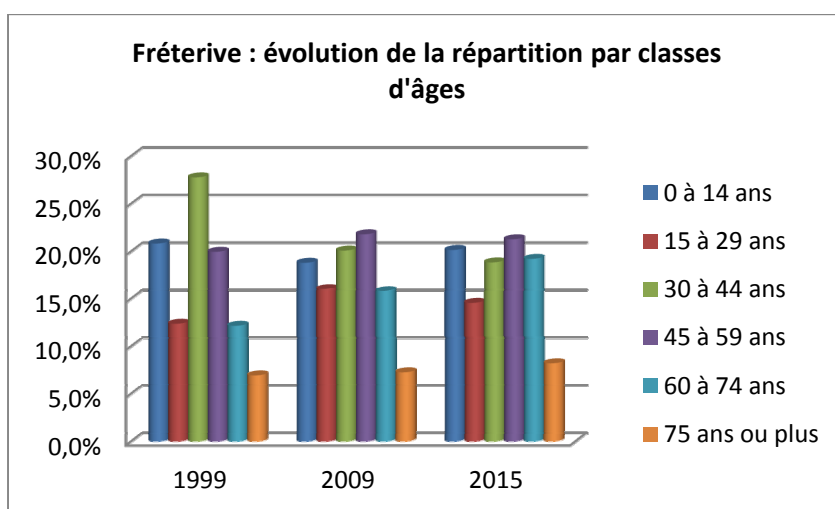
EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

a)

LA DEMOGRAPHIE ET LES LOGEMENTS A PRODUIRE



Sur 20 ans, la croissance de la population totale a été importante, avec une augmentation sensible du rythme de progression ces 10 dernières années.



...et cette croissance a permis un rééquilibrage de la pyramide des âges, remarquable pour une commune rurale de la strate démographique de Fréterive. Bien qu'en légère baisse entre 2010 et 2015, les 15 – 29 ans, qui correspondent aux « primo accédants » représentent encore 15% de la population totale.

La commune a choisi de prolonger cette dynamique démographique, qui n'est pas l'expression première de la péri-urbanisation mais la traduction d'une économie agricole forte et prégnante, dont les besoins en main d'œuvre (liés à la production de plants de vigne en pépinières et à la viticulture) génère de l'emploi.

Ainsi, à la différence de la plupart des territoires ruraux proches de centre économiques urbains, où la production de logements et la croissance démographique induite découlent de l'influence des pôles de services et d'emplois, à Fréterive, la croissance démographique, la production de logements, sont d'abord la conséquence de la dynamique de l'économie agricole. Dès lors, dans un rapport assez singulier pour être remarqué, la construction de logements constitue, outre une condition nécessaire de préservation d'une croissance démographique importante pour le maintien des services publics, est une nécessité pour l'économie agricole locale. Ici construction de logements et agriculture sont économiquement liées.

Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur une définition de zones constructibles en mesure de permettre la production de nouveaux logements à même de traduire :

- le souci de maintenir sur le long terme les équilibres démographiques de la commune (notamment la répartition de la population par classes d'âges),
- la volonté de produire des logements pour satisfaire d'abord les besoins issus du développement de l'activité agricole,
- la volonté de définir un rythme de croissance qui soit plus modéré que la croissance très fortes des 5 dernières années : suffisamment soutenu pour éviter une « cassure » démographique mais à l'échelle de la ruralité du territoire, pour au final, obtenir une évolution plus régulière, « lissée » sur le moyen terme et éviter de d'entamer significativement le vignoble, base de l'économie locale.

L'objectif démographique a aussi intégré le caractère « irréductible » du potentiel constructible lié aux dents creuses des hameaux (lorsqu'elles ne relevaient pas d'enjeux environnementaux, agricoles forts où qu'elles n'étaient pas soumises à des risques naturels incompatibles avec l'urbanisation) et au potentiel de création de logements par rénovation ou changement de destination de bâtiments dans les cœurs historiques des hameaux. Ces potentiels ont été respectivement estimés à une quarantaine et une dizaine de logements, soit, indépendamment des orientations du projet (et à partir du moment où la commune a jugé légitime de valoriser le potentiel de création de logements des trames urbaines des hameaux) un gisement incompressibles d'une cinquantaine de logements.

Parallèlement, dans l'esprit de l'opération de 7 logements OPAC au Chef-lieu, face à l'école, la commune a aussi souhaité développer des programmes d'habitat intermédiaires aux Fiardières. Ici c'est l'objectif de diversification de l'offre qui a été recherché, plus que la production d'un nombre de logements « en valeur absolue » 14 logements environ sont espérés.

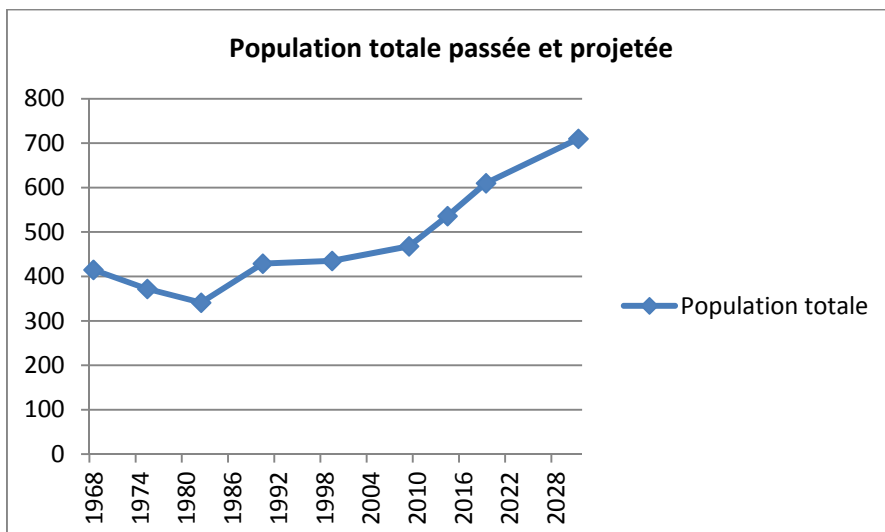
La croissance démographique projetée résulte donc :

- de la prise en compte réaliste du potentiel constructible au coup par coup au sein des trames urbaines des hameaux,
- de l'estimation du nombre de logements qui seront rénovés dans le bâti ancien,
- de la nécessaire production de logements groupés pour satisfaire l'objectif de diversification du parc.

C'est de ces 3 éléments que découle l'objectif démographique. La croissance qui en résultera permettra d'assurer une production de logements qui demeurera soutenue et permettra de satisfaire les besoins locaux, de préserver une croissance démographique assez forte, sans pour autant maintenir au niveau des 2,3% mesurés ces 5 dernières années.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2019-2031), une croissance annuelle moyenne d'environ 1,3 %. Cet objectif correspond à la production de 63 logements pour amener Fréterive à une population de **710 habitants à l'horizon 2031**.

La croissance annuelle moyenne « de transition » proposée est plus basse que les croissances fortes des années deux mille. Elle se situe à un niveau médian, tout en préservant néanmoins l'équilibre de la pyramide des âges et sans étalement urbain significatif.



b)

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET RENFORCER LA MIXITE

Si la commune a su développer, parallèlement à l'essor de l'habitat pavillonnaire, de l'habitat intermédiaire, locatif aidé (7 logements OPAC à côté de l'école), les constructions neuves demeurent essentiellement pavillonnaires. Or, il est probable que l'offre privée (notamment dans les zones d'habitat diffus), sans règle, continue de développer « naturellement » un habitat essentiellement basé sur la maison individuelle en propriété. Une urbanisation nouvelle basée uniquement sur ce modèle poserait à termes des problèmes :

- Naissance d'une fracture entre besoins réels d'une part et un marché de l'habitat inadapté à ces besoins d'autre part : si l'habitat pavillonnaire a permis de loger les chefs d'exploitations par transmissions générationnelles, son coût d'accession est de moins en moins compatible avec les moyens de la main d'œuvre, en grande partie ouvrière, salariée dans les exploitations. Cette incompatibilité pourrait à terme limiter fortement la capacité de la commune à loger à Fréterive les salariés agricoles.
- Aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction.

C'est pourquoi, au travers des zones A Urbaniser des Fiardières, en accompagnement de la production de logements par réhabilitation des bâtiments dans les cœurs historiques des hameaux, le P.L.U. a défini un mode d'urbanisation plus dense, de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat et à produire une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire, qui lui se développera au sein des zones d'habitat pavillonnaires existantes.

JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Le PLU a traduit son projet de développement démographique, d'essor de son parc de logements par des densités adaptées aux différents quartiers d'habitation :

- environ 14 logements seront construits dans les zones A Urbaniser,
- une dizaine de logements résultera de la rénovation de constructions dans les cœurs historiques des hameaux,
- 39 de logements supplémentaires seront réalisés dans les zones d'habitat déjà partiellement construites des hameaux.

La densité de l'urbanisation nouvelle sera située autour de 13 logements par hectare. Si en outre, on intègre le fait qu'une dizaine de logements seront construits par changement de destination dans le bâti ancien, il sera en réalité utilisé 4,2 ha de terrain pour 63 logements, soit une densité «réelle» de 15 logements par hectare.

Sur le plan démographique et en termes de logement, sans la définition de la capacité à bâtir exposée, la commune ne pourra pas prétendre à la satisfaction des besoins qui lui sont propres, issus tout particulièrement de l'activité agricole et des besoins en main d'œuvre qu'elle génère. Sans un nouveau projet, le parc de logements ne pourra prendre en compte suffisamment :

- ni les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre en logements intermédiaires («à rotation rapide»), l'accès au logement des 20-29 ans (et même des 30 – 44 ans) deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- ni les besoins des personnes âgées de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il aurait été probable aussi qu'un déphasage entre production d'habitations et croissance démographique s'affirme. La première conséquence de ce phénomène, aurait été, sans action pour l'endiguer, la nécessaire extension continue de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de Fréterive, de son économie agricole.

Le choix ne pas s'engager sur une densité moyenne plus faible traduit le souci d'assurer la production de logements nécessaires à la satisfaction des besoins tout en limitant de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le choix d'une densité moyenne d'environ logements par hectare s'explique aussi pour partie par le fait que la commune dispose d'un gisement foncier incompressible de dents creuses situées au sein de la trame bâtie des différentes zones pavillonnaires existantes. Ce gisement foncier (qui se tarit progressivement) se caractérise par un ensemble de petits terrains (dans l'essentiel des cas) qui ont perdu leur intérêt agricole et/ou sont partiellement artificialisés. Plutôt que de mobiliser des surfaces en extension de la tâche urbaine, le PLU a privilégié ce gisement, mais en y appliquant une densité crédible au regard de la situation des zones d'habitat pavillonnaire, dont le niveau de desserte n'est pas compatible avec des densifications fortes (mais aussi avec le principe de préservation de la trame végétale qui accompagne ces zones et participe efficacement à leur intégration paysagère). Cette densité constitue par ailleurs une évolution positive, dans des secteurs où elle est actuellement de 11,8 logements par hectare.

Avec cette densité moyenne on promeut une densification douce au travers de l'utilisation d'un gisement foncier qui a perdu l'essentiel de sa vocation agricole. Cette densification douce associée aux surfaces disponibles de ce gisement foncier et aux zones destinées à la zone A Urbaniser des Fiardières permettent, d'atteindre la surface nécessaire à la construction de la quantité de logements requise pour concrétiser une production de logements à l'échelle des besoins locaux (et non pour satisfaire des besoins issus du desserrement des pôles urbains).

Dans les zones A Urbaniser des Fiardères et sur une partie de ses zones urbaines, on a favorisé un habitat groupé, qui s'émancipe du modèle de la maison individuelle « classique » pour plus d'intégration au contexte rural et former des « greffes » au hameau. Les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. Les nouveaux logements participeront également activement au maintien de l'équilibre de la pyramide des âges, avec un renouvellement plus régulier de leurs occupants par rapport à l'habitat pavillonnaire, au travers de la production de logements « de transition ».



Zone destinée à l'habitat intermédiaire.

Concernant la production de logements locatifs aidés, la commune n'a pas souhaité imposer leur production dans le PLU car :

- Les deux lotissements aménagés sur des terrains privés (4 logements au lotissement la Lauzière et 5 au Jardin de Louise) ont mis sur le marché des lots plus petits, conduisant à des logements de l'ordre de 100 m². Ce sont donc pour la plupart des familles « primo-accédants » qui sont venues s'installer.
- Depuis dix ans les propriétaires de « maisons de village », après avoir délaissé ces habitats anciens dans les hameaux, les ont réhabilités. D'anciennes granges ont été transformées également en logements locatifs. Ainsi la commune dispose d'un parc privé locatif de 22 logements. Avec les Allocations Personnalisées au Logement, des familles avec enfants aux revenus modestes se sont ainsi installées sur la commune.
- Cette diversification permet de garder des effectifs suffisant pour les trois classes de l'école. Elle se mesure également par la part des familles avec quotient familial faible au niveau de la garderie périscolaire.
- La commune ne dispose d'aucun commerce et aucun service à la personne autre que ceux de l'école, de la cantine et de la garderie. Les familles ne disposant pas d'autonomie pour leur mobilité risquent de se trouver en difficulté.
- Les inscriptions à la cantine saturent les possibilités d'accueil, nous obligeant à créer deux services pour le repas de midi.

MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat impactent le territoire, mais pas dans une relation directe de cause à effet. C'est la nature des moyens mis en œuvre qui définit ces impacts. Si on prend l'exemple de la consommation d'espace : une croissance démographique choisie implique nécessairement la production de logements, dont les impacts peuvent être très différents suivant les typologies de bâti mises en œuvre et les zones choisies pour construire :

- forts lorsqu'il s'agit de faire acte de prédation d'espaces agricoles de bonne valeur agronomique ou de zones naturelles, en étalant « la tâche urbaine » pour napper le territoire de zones pavillonnaires de faibles densités,
- faibles ou moyens lorsque des efforts sont réalisés pour densifier les zones d'habitat (en produisant des typologies de logements intermédiaires par exemple) et en privilégiant l'utilisation de dents creuses au sein de la trame bâtie, qui ont déjà perdu leur caractère agricole ou naturel,
- ils peuvent être même nuls, lorsque sont mis en œuvre des programmes de réhabilitation de friches artisanales ou industrielles, qui permettent « de recycler » des terrains déjà artificialisés.

Ainsi, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts négatifs du projet démographique trouvent leur expression dans la mise en œuvre des autres grandes orientations du projet, qui au travers de mesures ciblées permettront de réduire l'impact de la croissance démographique projetée sur le territoire :

- l'intégration paysagère des zones A Urbaniser, développée dans les OAP,
- le très faible étalement de la tâche urbaine et une consommation très limitée de surfaces possédant encore une valeur économique agricole, pour l'essentiel destinée à la production de logements intermédiaires (aux Fiardières),
- l'adéquation assurée ou programmée à court terme des capacités de desserte par les réseaux avec le nombre et la localisation des logements projetés.

C. Les politiques de développement économique et commercial

CHOIX RETENUS

Le projet s'appuie sur les atouts propres à la commune (agriculture et viticulture en tête) sans rechercher de manière forcée l'implantation d'activités industrielles, dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour leur accueil à moyenne ou grande échelles. Il protège ainsi le potentiel agronomique et viticole.

Les besoins de construction, de relocalisation de bâtiments d'exploitation, de bâtiments pour la production et le stockage de plants de vignes seront intégrés dans une politique globale qui permettra l'édification des bâtiments nécessaires à l'économie agricole tout en assurant leur pérennité fonctionnelle, en limitant les nuisances induites et les conflits d'usages avec les habitations dans les hameaux. Le projet encourage aussi le développement touristique.

En ce qui concerne le commerce :

- la proximité de Saint Pierre d'Albigny, de ses commerces,
- le faible poids démographique de la commune et l'éclatement de l'espace bâti (on considère qu'un petit commerce est généralement viable à partir d'une zone de chalandise de 700 habitants),

font qu'imaginer créer une offre commerciale à Fréterive n'a pas aujourd'hui de réalité économique. Le projet a donc préféré d'abord installer des conditions locales plus favorables à l'émergence d'un petit commerce à moyen terme, en favorisant la production de logements qui demeurent proches du Chef-lieu ou en son sein et qui augmenteront progressivement la population au sein de l'aire de chalandise potentielle.

En dehors de l'exploitation viticole et de l'activité induite par la production de plants dans la plaine, l'activité économique de Fréterive demeure faible. Cette situation est le fait d'une structure géographique qui offre très peu de superficies valorisables pour l'activité artisanale ou industrielle en raison de l'omniprésence du risque d'inondation dans la plaine et de l'inadaptation des coteaux à l'accueil d'activités (pentes, équipement et surtout incidences sur les paysages et le vignoble rédhitoires).

Par ailleurs, malgré la R.D.201, Fréterive se situe en position intermédiaire, dans un secteur assez attractif pour le développement de l'habitat mais moins adapté aux activités artisanales et de services, qui recherchent souvent :

- la proximité immédiate avec des axes routiers d'échelle interdépartementale et/ou la proximité avec les principales villes,
- le regroupement, bénéfique commercialement,
- des équipements d'infrastructures adaptés.

La commune n'a donc pas souhaité s'engager sur la création d'une zone d'activités, dont le financement aurait été couteux pour la collectivité et la rentabilité hasardeuse : par effet de polarité le tissu économique s'est renforcé autour des zones industrielles existantes (Alpespace par exemple, ou plus près, la ZAC de la Gare, à Saint Pierre d'Albigny). Plus largement, les bénéfices hypothétiques du développement d'une zone d'activités sont apparus inférieurs à l'impact potentiel sur l'exploitation agricole (première activité économique dans la commune) et sur la qualité des paysages (élément fondamental du cadre de vie et de la nature profondément rurale de Fréterive).

La commune n'a donc pas défini de secteur réservé à l'activité artisanale ou industrielle, qui ne serait resté, faute d'un climat économique assez favorable, que l'affichage d'une volonté sans moyens, doublé d'un risque financier (équipements à créer) et d'une incidence potentiellement forte sur l'économie agricole et l'attractivité de la commune.

a)

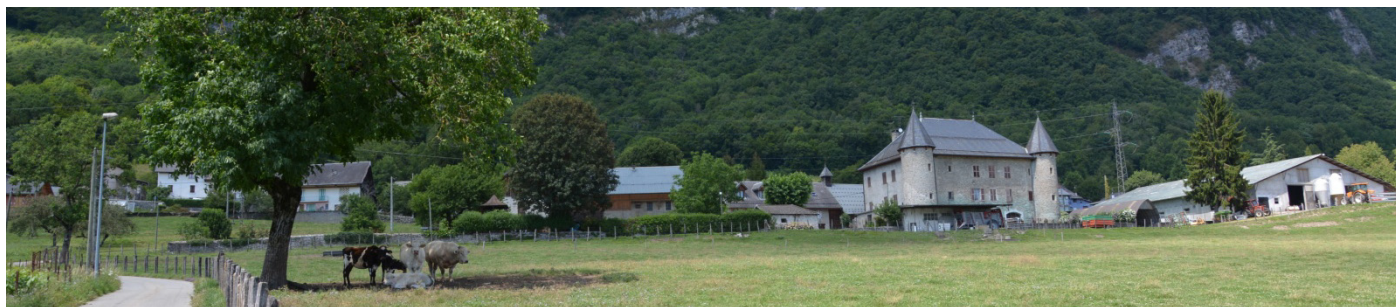
LE TOURISME

Le choix de développer le tourisme s'appuie :

- sur la volonté de valoriser le potentiel économique du territoire en s'appuyant sur son identité, au travers de moyens intégrés, qui n'impactent pas ou peu le potentiel viticole (et puisse en constituer un relai, au travers de l'oeunotourisme, par exemple),
- en faisant le constat d'une capacité d'hébergement très peu développée (avec seulement 1 gîte de trois chambres (pour une capacité de 8 personnes) au hameau de la Maserie).

Dans ce cadre et au regard de la faible capacité des vigneron à développer l'hébergement (en raison d'une activité le plus souvent double, entre viticulture proprement dite et production de plants, qui laisse peu de temps pour des activités complémentaires) et de la tension forte sur le bâti ancien pour l'habitat permanent (qui bride fortement la création de gîtes ou chambres d'hôtes), la concrétisation des ambitions de développement du tourisme s'est incarnée principalement par l'ouverture de possibilités de création d'hébergement touristique et de restauration dans le château du hameau des Moulins. L'opportunité offerte, si elle est saisie, permettra de développer très significativement l'hébergement en valorisant un édifice de belle architecture, ancré dans l'histoire de Fréterive, en cohérence à l'objectif recherché d'un développement économique « non invasif », qui pourrait en outre permettre de garantir sur le long terme la préservation du bâtiment et de ses dépendances.

Plus techniquement, la création de petits parkings au départ des sentiers de randonnées (aux Moulins notamment) participera à l'augmentation de leur fréquentation.



Le château aux Moulins. Dans un hameau où le développement de l'habitat n'est pas la priorité, le château pourra être valorisé pour le développement du tourisme.

MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

Le choix d'affirmer la filière viticole sous tous ses aspects comme pilier central de l'économie locale et la proposition d'une diversification en lien avec l'oeunotourisme, sans création d'équipements ou de bâtiments nouveaux (à l'exception de quelques petits parkings pour le stationnement des randonneurs au départ de sentiers) fait que les incidences sur l'exploitation agricole comme sur les espaces naturels des choix en matière de développement économique sont :

- quasi nulles sur les espaces naturelles,
- plutôt positives sur la viticulture, en permettant de développer une capacité d'hébergement touristique significative (au château des Moulins) proche de la route des vins, en permettant ainsi d'occuper un marché potentiel réel mais en grande partie vacant, notamment en raison du mode de fonctionnement des exploitations viticoles et de la pression sur l'habitat ancien pour le logement des salariés agricoles, qui bride fortement la création de gîtes et chambres d'hôtes.

D. Orientations générales des politiques de transports et de déplacements

CHOIX RETENUS

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois (l'agglomération chambérienne ou plus localement, Arc Isère, par exemples) et de services (Saint Pierre d'Albigny pour le plus proche),
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette), en intégrant notamment dans la problématique la présence de l'école au Chef-lieu.

Pour ces objectifs, la bonne gestion de la R.D.201 est centrale, avec des actions, dans les limites des compétences de la commune en matière de voirie :

- de pérennisation de son rôle essentiel de desserte «en série» des hameaux, avec des carrefours sécurisés,
- d'accompagnement par des voies douces lorsque les trajets en vélo ou à pied sont des alternatives crédibles à la voiture,
- d'aménagement des traversées de hameaux, d'évitement d'une intensification trop forte du trafic que la R.D.201 supporte, pour améliorer la sécurité routière, le cadre de vie des habitants.

-

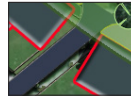
LA PRISE EN COMPTE DES PROBLÉMATIQUE DE DÉPLACEMENTS AU SEIN DES ZONES A URBANISER



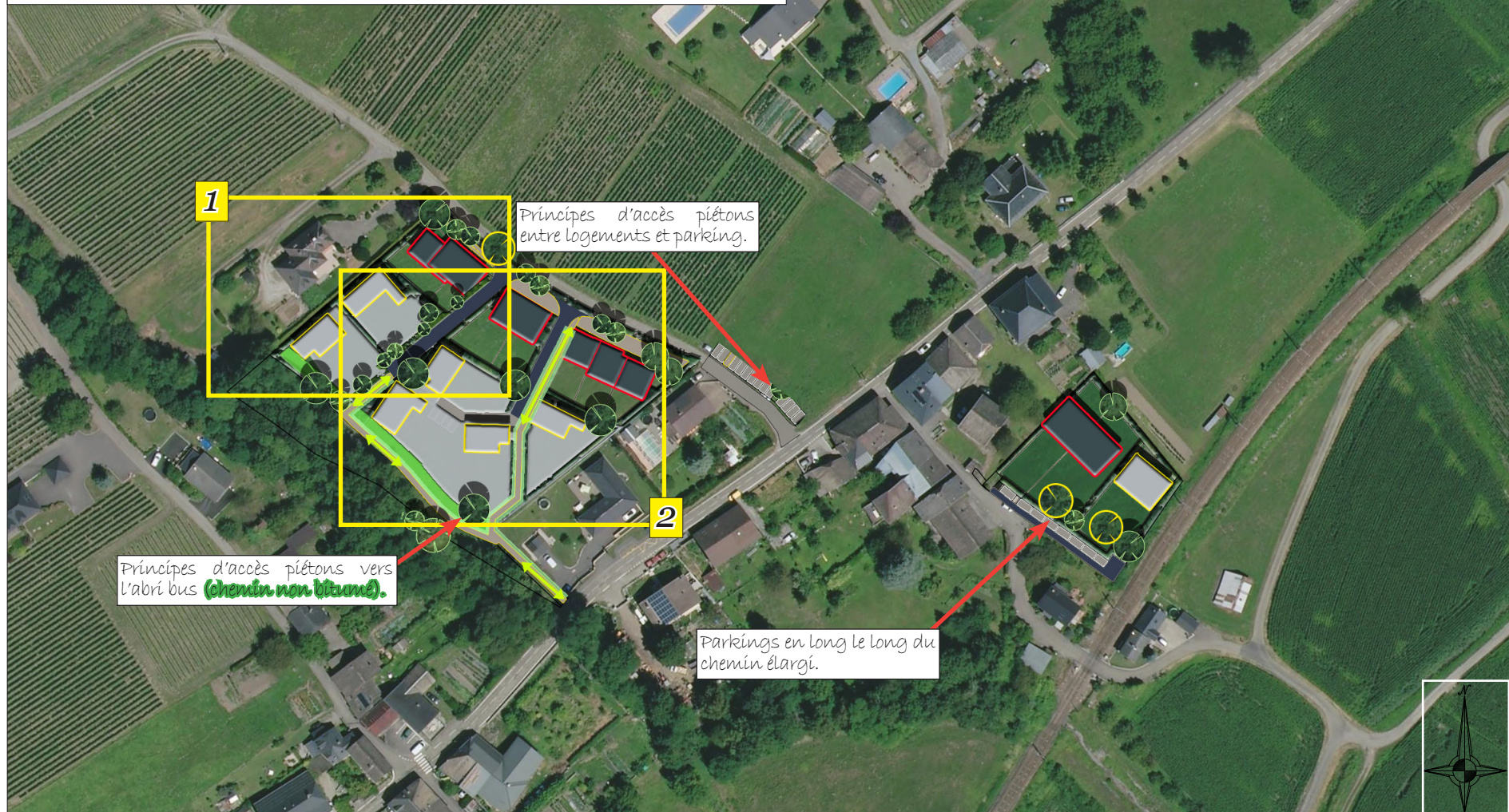
Les secteurs 1 et 2 pourront être desservis par deux accès différents (connectés sur le chemine des trois journaux). Les deux zones devront être interconnectées, par un accès piétons/cycles au moins.



Privilégier le stationnement directement le long des voies plutôt qu'en parkings.



Voie primaire d'accès et de desserte.



Concernant le stationnement automobile : la très grande densité du bâti dans les hameaux anciens et l'é étroitesse des voies qui les desservent rendent structurellement difficile le stationnement le long des rues et des chemins, en particulier sur les tronçons qui coupent les pentes des coteaux, où le parking en long est quasi impossible (comme dans la partie supérieure du hameau des Moulins, par exemple). A ces difficultés techniques est venue s'ajouter une augmentation des besoins en places issue de la réhabilitation de constructions anciennes en logements. Enfin, aux Moulins notamment, promeneurs et randonneurs stationnent souvent leurs véhicules à proximité ou dans les hameaux, aux départs des pistes qui sillonnent le Versant Sud du Massif des Bauges, augmentant encore les besoins en stationnements. Ainsi, les parkings sont dans plusieurs hameaux insuffisants générant de réelles difficultés (le Chef-lieu, assez bien doté en aires de stationnement le long de la R.D.201 faisant exception). Ce sont les raisons pour lesquelles la commune s'est engagée sur le développement du stationnement en créant plusieurs emplacements réservés :



Aux Fiardières



Aux Moulins

Les petits parkings projetés (en magenta) permettront de palier (au moins partiellement) aux défauts de stationnement de ces hameaux, notamment dans les secteurs encadrés en rouge.

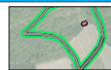
JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Les orientations en termes de transports et de déplacements constituent un élément un peu à part de la problématique d'aménagement, dans le sens où l'état initial du fonctionnement du réseau influe directement, « physiquement », sur les grandes orientations d'aménagement et de développement : à l'échelle d'une commune, justifier de la création significative d'infrastructures de voirie pour « porter » l'expression d'un projet de développement constitue toujours une difficulté dans la mesure où la réalisation de voies engage des coûts importants.

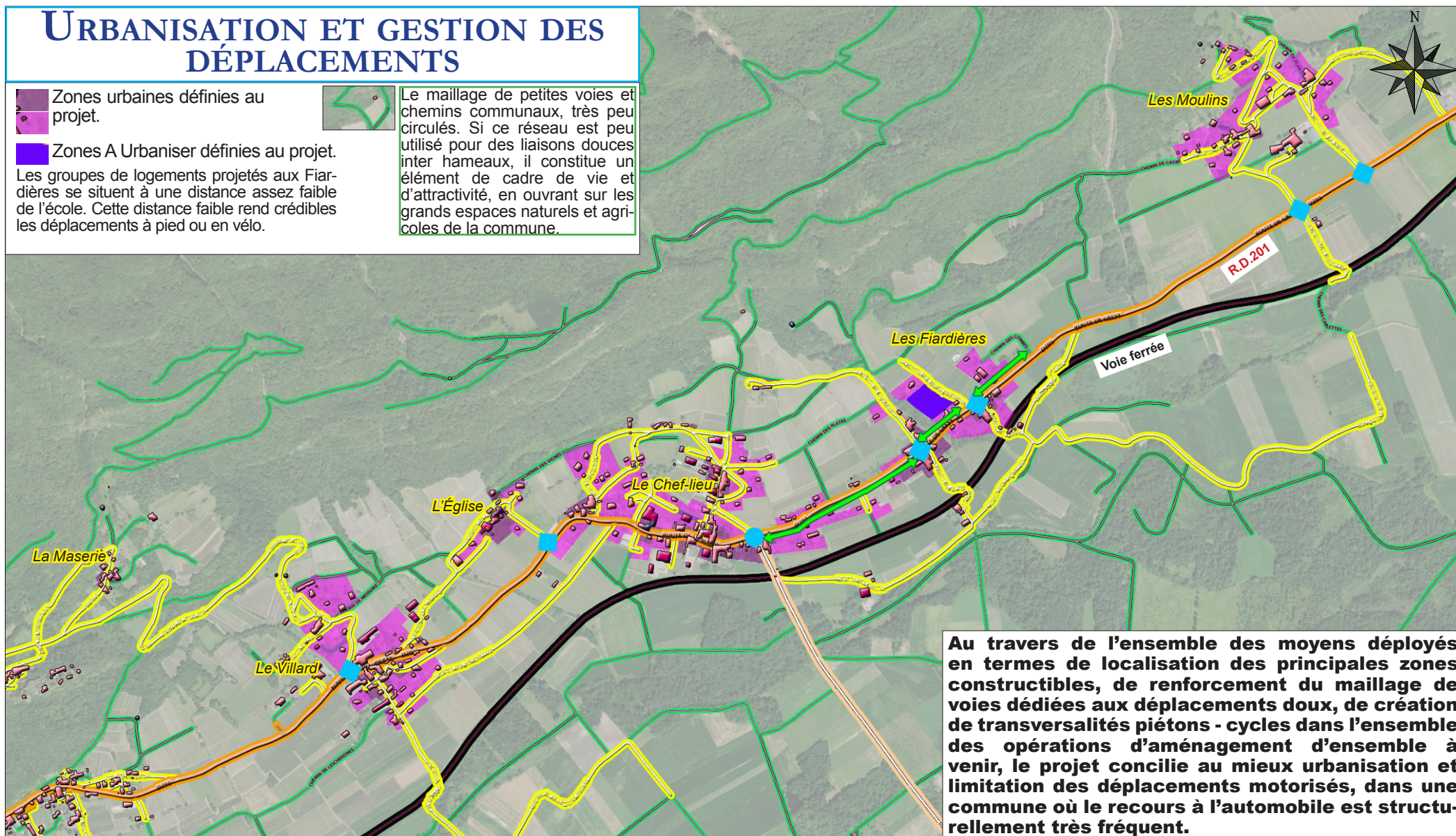
Ainsi, le choix d'orienter les politiques d'aménagement en s'appuyant sur une structure de voirie, un maillage de routes et chemins existants, en tenant compte de l'effet de coupure de la R.D.201, en ramenant la plus grande partie de l'urbanisation projetée sur les carrefours sécurisés de la R.D.201, plutôt que de créer d'autres polarités locales en créant ou en aménageant de coûteuses nouvelles voies exprime la volonté d'un développement qui ne génère pas inutilement des besoins en infrastructures de transports, qui auraient impacté l'environnement naturel, l'espace agricole et coûteuses pour les finances locales.

URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS

-  Zones urbaines définies au projet.
 -  Zones A Urbaniser définies au projet.
- Les groupes de logements projetés aux Fiardières se situent à une distance assez faible de l'école. Cette distance faible rend crédibles les déplacements à pied ou en vélo.



Le maillage de petites voies et chemins communaux, très peu circulés. Si ce réseau est peu utilisé pour des liaisons douces inter hameaux, il constitue un élément de cadre de vie et d'attractivité, en ouvrant sur les grands espaces naturels et agricoles de la commune.



Au travers de l'ensemble des moyens déployés en termes de localisation des principales zones constructibles, de renforcement du maillage de voies dédiées aux déplacements doux, de création de transversalités piétons - cycles dans l'ensemble des opérations d'aménagement d'ensemble à venir, le projet concilie au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés, dans une commune où le recours à l'automobile est structuellement très fréquent.



Carrefours stratégiques entre la R.D.201 et le reste du réseau routier de la commune.



La voie piétons-cycles projetée.

La R.D.201, très importante pour la desserte locale. Les terrains qui accueilleront la plus grande partie de l'urbanisation projetée disposent d'un accès rapide à la R.D.201, via des carrefours bien dimensionnés, ou dans des tronçons de route départementale où la vitesse est limitée à 50 ou 30 Km/h.



Réseau arborescent de faible largeur, difficilement améliorable. Le projet a défini un potentiel constructible en grande partie près de la R.D.201, pour limiter les cheminements sur ce réseau.

MESURES POUR EVITER / REDUIRE / COMPENSER

A l'instar des orientations des politiques commerciales, les politiques de déplacements accompagnent les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme. Elles sont basées sur un principe de rentabilisation du potentiel des voies et chemins de la commune dans leurs formats existants. Par exemple : au sein de la structure urbaine des hameaux ou des zones d'habitat diffus qui accueilleront une grande partie de l'urbanisation nouvelle, les groupes d'habitations seront suffisamment disséminés au sein de la trame bâtie et présenteront, pris un par un, des capacités en logements suffisamment faibles pour ne pas saturer les voies de dessertes internes. Ainsi le projet de développement s'est adapté à la structure de réseau public de voirie en place. Ce dernier n'a donc pas fait l'objet de mesures d'extensions ou de renforcement significatifs, en dehors de mesures déjà nécessaires et essentiellement liées à la sécurité routière (comme des aménagements de carrefours) ou découlant directement de besoins dictés par des projets précis, comme la création d'une voie douce entre le Chef-lieu et les Fiardières. Dès lors, il n'implique pas de mesures de limitation, de réduction ou de compensation d'impacts qui demeureront non significatifs pour l'environnement au sens large.

E. Orientations générales des politiques d'équipement**CHOIX RETENUS**

Le projet garantit la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics. La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain, en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable et assainissement, le cas échéant. L'urbanisation projetée dans le cadre du PLU permettra, au travers des contributions qui seront générées par les futurs permis d'aménager ou permis de construire, de participer au financement des éventuels équipements nécessaires, notamment au projet de station d'épuration aux Fiardières.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

L'EAU POTABLE / ADEQUATION RESSOURCE ET BESOINS PROJETES

Secteur	Débit d'étiage m ³ /j	Habitants 2010	Besoins* totaux 2010	Habitants 2032	Besoins** totaux 2032	Bilan m ³ /j
La Maserie	20	30	21	45	20	0
Villard- Chef lieu- Fiardières	1092	415	545	519	514	+578
Les Moulins	138	122	66	146	68	+70
Totaux	1250	567	632	710	602	+616

* Domestiques, fuites, bassins, agricoles selon définition Safege 2010.

**Avec une réduction des fuites de moitié, hypothèse vérifiée en 2013 sur le Villard-Chef-lieu lors de la remise du réseau à la Communauté de communes Combe de Savoie.

La croissance de la population prévue au PADD est compatible avec la ressource disponible, d'autant plus que les créations de logements seront concentrés sur le chef lieu et les Fiardières disposant des principaux excédents en eau. La desserte des zones à urbaniser 1AU des hameaux des Fiardières se fera par extension des réseaux existants avec une prise en charge par une taxe d'aménagement différenciée :

- 50 m extension vers l'est sous RD 201.
- 150 m extension sous chemin des Trois Journeaux.

En adhérant au SIAE de Chamoux, la Commune de Fréterive donne également la possibilité au Syndicat d'utiliser une partie des eaux excédentaires pour satisfaire les besoins de son réseau et ceci en complément des sources déjà captées par le SIAE sur Fréterive (sources de Montplan et de Cayan).

Adéquation besoins / ressources

En l'état actuel de la ressource et du rendement du réseau, le projet de développement porté par le PLU est compatible avec la capacité de desserte en eau potable de la commune et par hameau.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Source : communauté de communes.

Deux STEP sont en fonctionnement à Fréterive, une desserte le hameau de La Maserie, l'autre le Chef-lieu, la filière d'épuration est pour les deux ouvrages est : filtre lits plantés de macrophytes

La STEP du Chef-lieu est d'une capacité de traitement de 165 EH et cette station reçoit à peine plus de la moitié de sa capacité hydraulique nominale (environ 90 EH).

La STEP de La Maserie est d'une capacité de traitement de 60 EH et reçoit traite actuellement environ 15 EH. Elle aussi ne reçoit pas assez d'effluents.

Pour la STEP du chef lieu, le surdimensionnement découle de la surévaluation des quantités d'effluents issus de l'école, de la mairie et de la salle des fêtes. Les réflexions actuellement menées visent à raccorder à la station plus de logements et notamment ceux du hameau de l'église.

Pour la Maserie, ce sont les habitants qui manquent dans les maisons sous habitées ou en cours de rénovation.

Les STEP de la commune souffrent aujourd'hui d'un manque d'effluents à traiter. Le PLU ne va ni améliorer, ni aggraver la situation à La Maserie : la carte des aléas, qui classe en risque fort l'essentiel du hameau y empêche des constructions nouvelles et la définition de zones constructibles qui auraient pu induire des logements supplémentaires. Au Chef-lieu, l'emprise constructible et raccordée au réseau d'eaux usées permettra d'accueillir des logements supplémentaires (environ 7). Ce nombre constituera un apport assez faible d'effluents supplémentaires et en tous cas, le nombre d'EH traité par la STEP restera bien deçà de sa capacité de traitement.

Concernant les Fiardières :

- le PLU a intégré les dispositions du zonage d'assainissement en vigueur : les hameaux n'étant pas desservis par l'assainissement collectif, aucune zone A Urbaniser dans les zones classées en assainissement collectif du Schéma Directeur d'Assainissement n'a été créée.
- dans les zones urbaines des hameaux, en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toutes les nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes sont soumises à la production d'un certificat du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) attestant de la conformité du système d'assainissement.

Les orientations du PLU sont donc compatibles avec les capacités de traitement des stations d'épuration, mais pour le Chef-lieu, l'élargissement de la zone desservie par le réseau d'eaux usées demeure d'actualité, le nombre de logements supplémentaires induits par le PLU dans les secteurs desservis par le réseau d'eaux usées ne permettant pas de traiter la question de la sous alimentation en effluents de l'ouvrage d'épuration.

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans les zones d'Assainissement non collectif, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif veillera à la mise en place de systèmes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la géologie des sols et en tenant compte des données issues du Schéma Directeur d'Assainissement.

F. Les politiques de développement des loisirs

CHOIX RETENUS

Le projet promotionne une urbanisation qui demeure ouverte sur les grands espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air. Il définit un potentiel de développement des équipements au Chef-lieu.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les habitants de Fréterive jouissent d'un cadre de vie très rural, d'un éventail de loisirs de plein air, qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ce sont les raisons pour lesquelles, le P.L.U. a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural, « terrain de jeux naturel ». Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de l'essentiel de l'espace rural traduit la volonté de protection du cadre de vie.



L'espace rural et naturel de Fréterive : la forêt du versant Sud du Massif des Bauges, les rives de la Bialle, le vignoble ponctué de hameaux bucoliques sont autant d'espaces propices à la randonnée, aux loisirs de plein air.

L'affirmation de la centralité du Chef-lieu (à plus long terme, sans traduction réglementaire dans le projet) sera accompagnée par la création d'équipements nouveaux, pour mettre à disposition du monde associatif, de l'école, des installations, des équipements de loisirs.



JUSTIFICATION DES CHOIX OPÉRES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES

Les choix opérés en terme de loisirs reposent sur une logique de protection, en préservant les espaces ruraux susceptibles de constituer les supports de loisirs de plein air « non invasifs », sans équipement dédié à l'échéance du projet. Il est d'abord préférable de mettre en valeur le territoire communal par des programmes de découverte, de parcours, de randonnée. Ces éléments ne passent pas par des actions qui concernent directement le PLU., non plus par la construction d'équipements lourds. Le projet a néanmoins proposé dans le Chef-lieu et dans le cadre d'un projet de développement à plus long terme, des possibilités de développement pour les équipements de loisirs (en lien avec l'objectif de renforcement de la centralité).

G. Les politiques de protection des paysages

CHOIX RETENUS

Pour préserver l'identité de Fréterive, son cadre de vie, le P.L.U. développe :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages naturels, agricoles des coteaux viticoles,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle aux abords des hameaux et dans leurs dents creuses, dans le respect, tout particulièrement, des principaux cônes de vues qui s'ouvrent sur le grand coteau viticole, écrin des hameaux historiques qui s'égrènent d'Est en Ouest, de La Maserie aux Moulins.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

a)

LE GRAND PAYSAGE

Le « grand paysage » de Fréterive, encore aujourd'hui, en dépit d'une urbanisation pavillonnaire satellite aux hameaux historiques, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité demeure facilement identifiable. Le choix de protéger cette structure :

- Les cimes rocheuses, la forêt du Versant Sud du massif des Bauges entrecoupée de falaises,
- la plaine très ouverte,
- le coteau viticole entaillé des torrents successifs, où s'accrochent les hameaux anciens séparés de larges fenêtres agricoles

traduit avant tout l'attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d'attractivité important. Il traduit aussi la volonté d'entretenir un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune et plus prosaïquement, un vignoble central dans l'économie locale.

Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. Si l'urbanisation pavillonnaire qui a permis d'accompagner la dynamique démographique portée notamment par l'économie agricole, elle a aussi essaimé autour des hameaux sans toujours respecter la morphologie urbaine ancienne, en formant des excroissances, en suivant d'autres logiques d'implantation pour les constructions (parfois de manière désordonnée, lorsqu'il s'agissait de constructions au coup par coup). Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, qu'il s'agisse de la plaine très ouverte de la Bialle, des massifs boisés de l'étage Montagnard ou des ripisylves, l'urbanisation pavillonnaire a localement contribué à une forme de banalisation des paysages. Ce phénomène a toutefois été assez circonscrit à Fréterive, où jusqu'à aujourd'hui, la production de pavillons est demeurée suffisamment limitée en valeur absolue pour préserver les jeux de contrastes entre les hameaux et l'espace viticole très ouvert dans lequel ils baignent.

Ainsi la perception groupée des hameaux, séparés par de larges plages de vignes et les principaux cônes de vues qui permettent de les observer demeurent :





La préservation de la composition limpide du paysage du grand coteau, avec les hameaux anciens en points focaux mis en scène par les vignes est centrale dans le projet et implique des règles strictes pour limiter l'étalement pavillonnaire.

Sur le double constat d'une structure paysagère rurale qui reste lisible, notamment dans la perception de panoramas magistraux sur les hameaux depuis les routes départementales, mais d'un étalement urbain dégradant localement le paysage rural, (sans pour autant s'y substituer pour l'instant), les choix de protection du grand paysage, d'une évolution intégrée de l'espace bâti ont été exprimés à plusieurs niveaux :

- dans la volonté de préserver les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes entre les hameaux et l'espace maintenu rural autour :
 - le vignoble qui occupe l'essentiel des coteaux est protégé, pour éviter un effet de mitage qui aurait été démultiplié dans des espaces très ouverts et les extensions des hameaux sont très contrôlées,
 - les OAP des zones A Urbanise, assurent une urbanisation « en greffe », qui n'altérera pas la morphologie des hameaux des Fiardières, tout en formant une sorte « de prolongement naturel » du bâti historique (à la Fiardère de Là).
- dans la protection des ensembles agricoles très ouverts de plaine, notamment ceux exposés depuis les principales routes (RD.1090 et R.D.201 en premier lieu), avec des vues dégagées sur les grandes cultures et les bois qui les ponctuent.

LA PROTECTION DU GRAND PAYSAGE

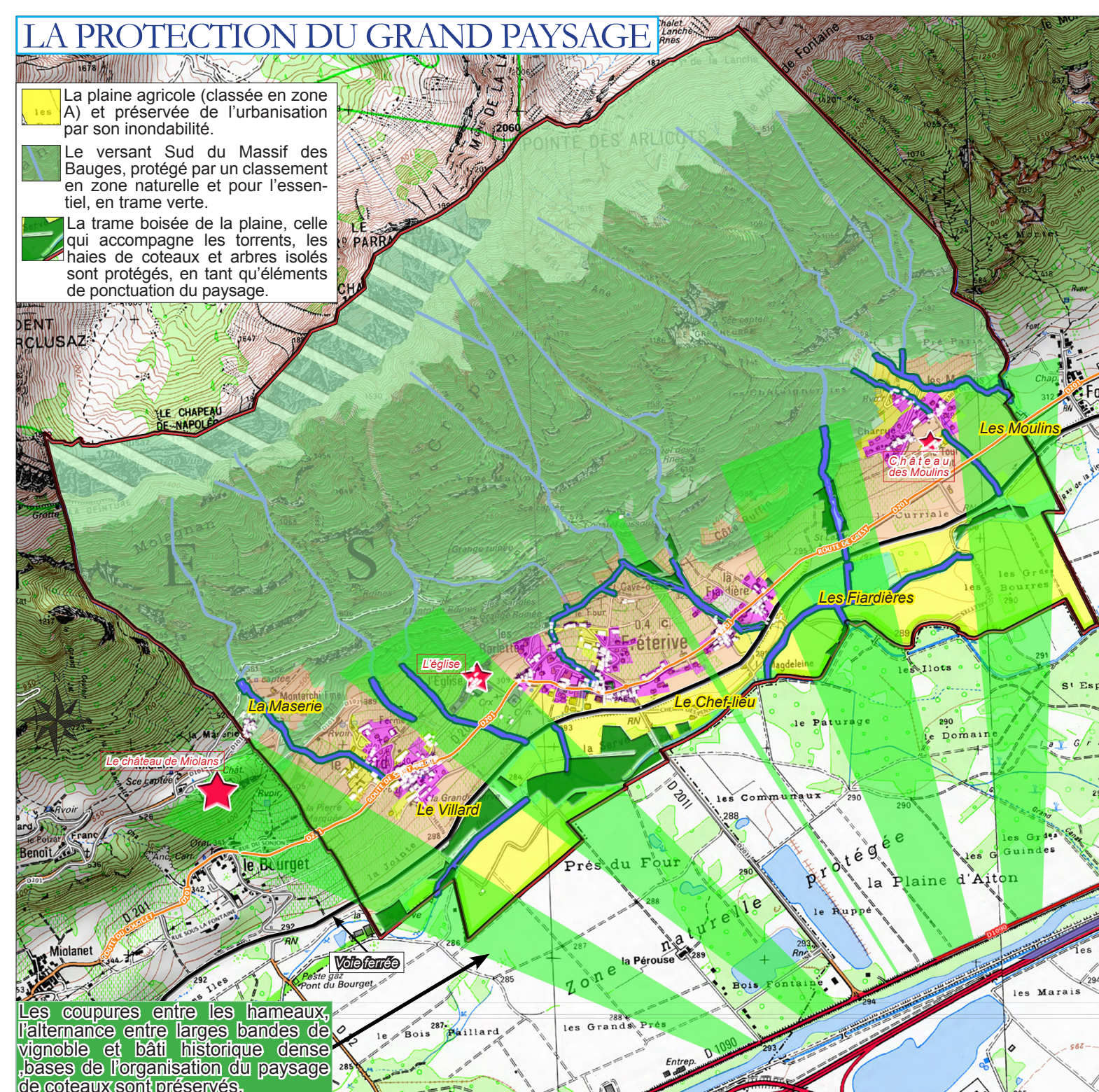
-  La plaine agricole (classée en zone A) et préservée de l'urbanisation par son inondabilité.
-  Le versant Sud du Massif des Bauges, protégé par un classement en zone naturelle et pour l'essentiel, en trame verte.
-  La trame boisée de la plaine, celle qui accompagne les torrents, les haies de coteaux et arbres isolés sont protégés, en tant qu'éléments de ponctuation du paysage.



- Les hameaux qui s'égrènent le long de la R.D.201 (Seule la Maserie est un peu excentrée). Les constructions colorées en blanc sont relatives aux parties anciennes. Ces structures sont protégées par un règlement adapté. L'enveloppe constructible définie dans le projet (en magenta) s'appuie sur des limites franches «sans dégoûliner» dans l'espace rural.
- La structure bâtie pavillonnaire est densifiée et maintenue au sein d'un écran vert renforcé qui forme un écran végétal.



La préservation des grandes entités paysagères et des panoramas exposés aux regards depuis la RD1090 et la RD201 notamment a nécessité la mise en œuvre de protections fortes pour éviter tout effet de mitage autour des hameaux. La zone Ap, inconstructible, traduit le souci de préservation absolue des cônes de vues majeurs.



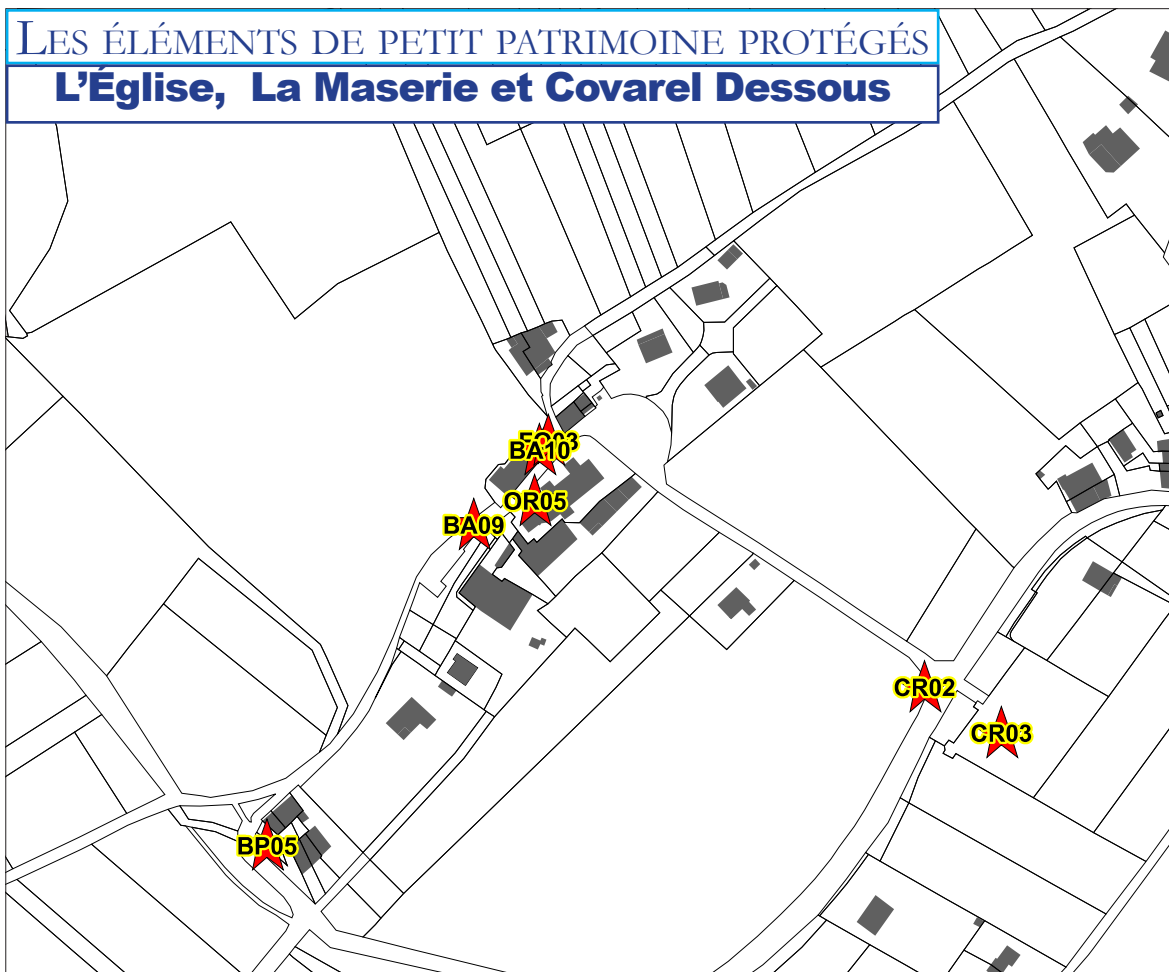
Le projet protège la structure rurale du grand paysage : l'ouverture des champs, des vignes et les éléments de ponctuation : arbres isolés, haies, ripisylves....).



L'exemple du hameau de l'Église : le projet préserve la lecture des cœurs historiques des hameaux immergés dans le vignoble et les grands cônes de vues qui permettent de les admirer.

Les coupures entre les hameaux, l'alternance entre larges bandes de vignoble et bâti historique dense, bases de l'organisation du paysage de coteaux sont préservés.

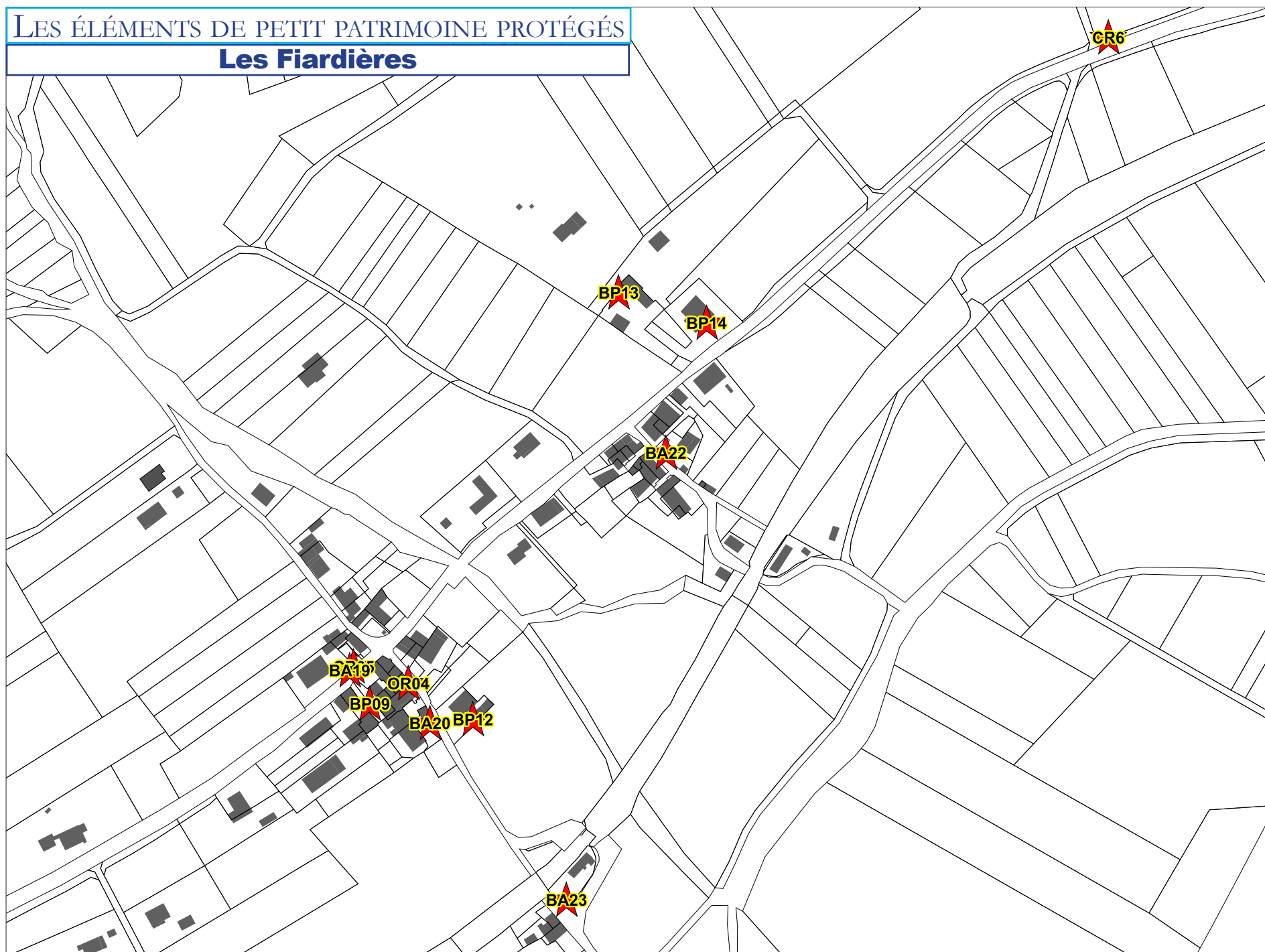
LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉS **L'Église, La Maserie et Covarel Dessous**



BA ou BP : bassins / Fontaines.
FO : fours banaux.
CR : croix.
CI : bornes.
OR : statuettes, pierres sculptées.

LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉS

Les Fiardières



LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉS

Le Chef-lieu

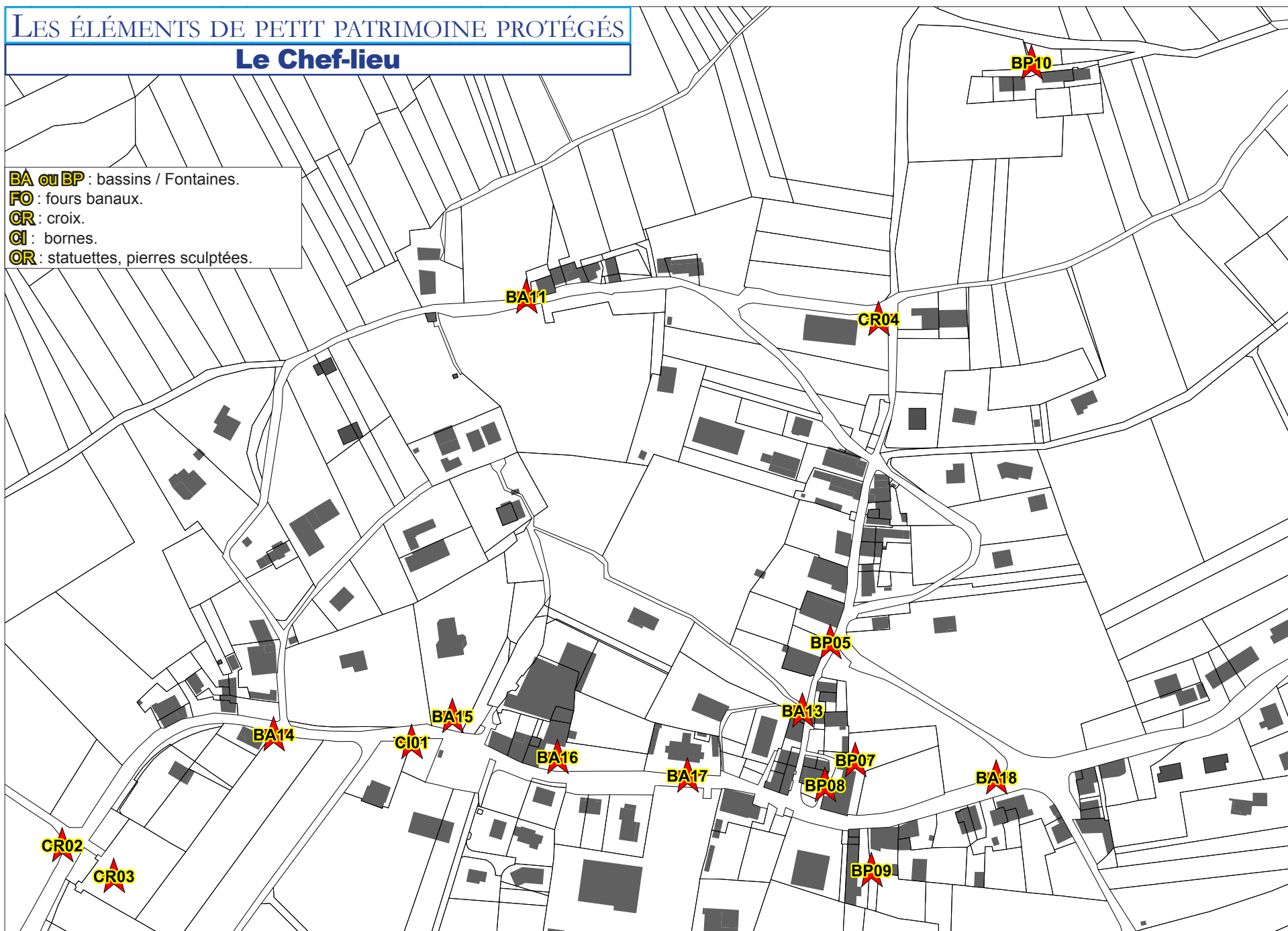
BA ou BP : bassins / Fontaines.

FO : fours banaux.

CR : croix.

CI : bornes.

OR : statuettes, pierres sculptées.



LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉS

Le Villard

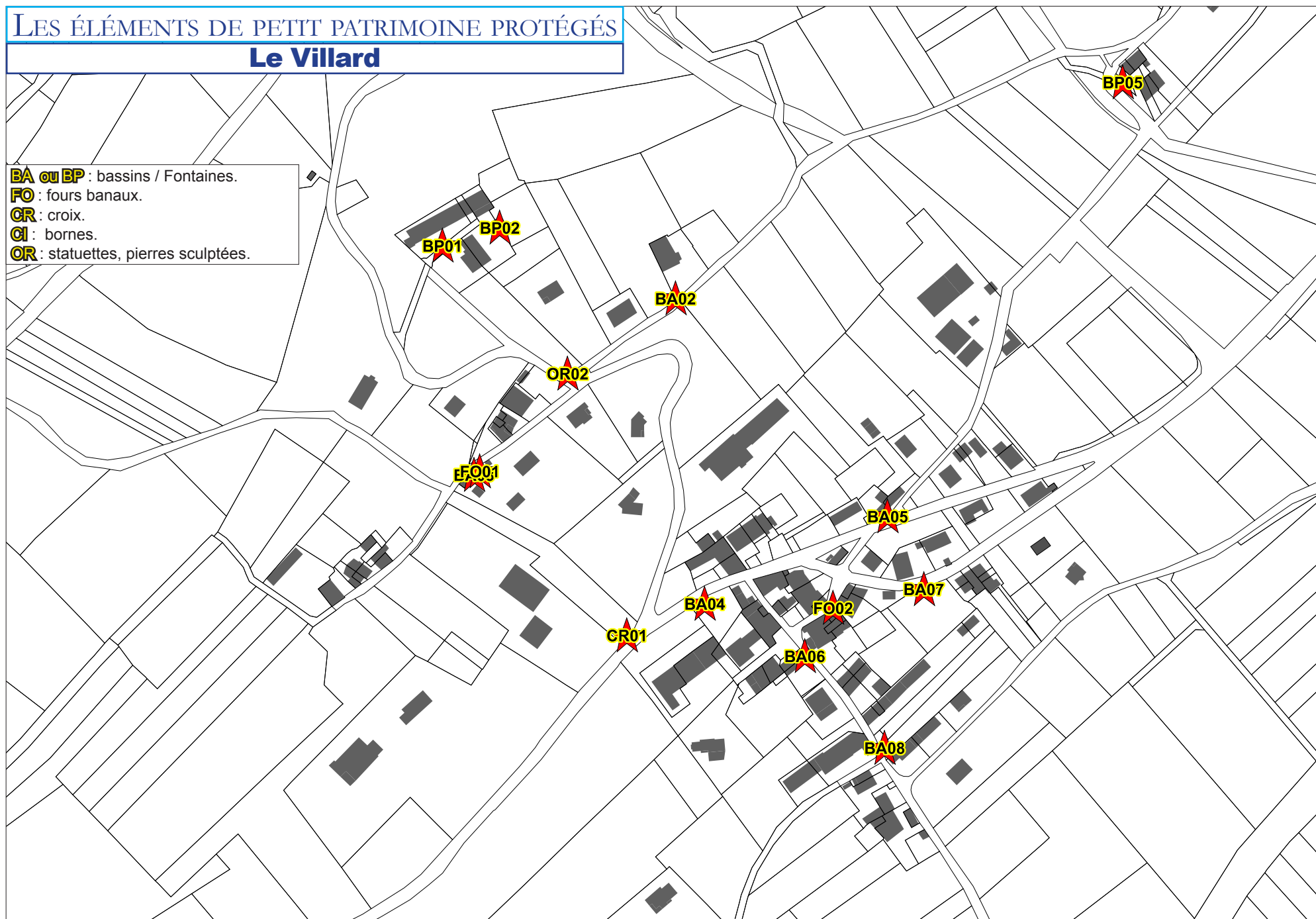
BA ou BP : bassins / Fontaines.

FO : fours banaux.

CR : croix.

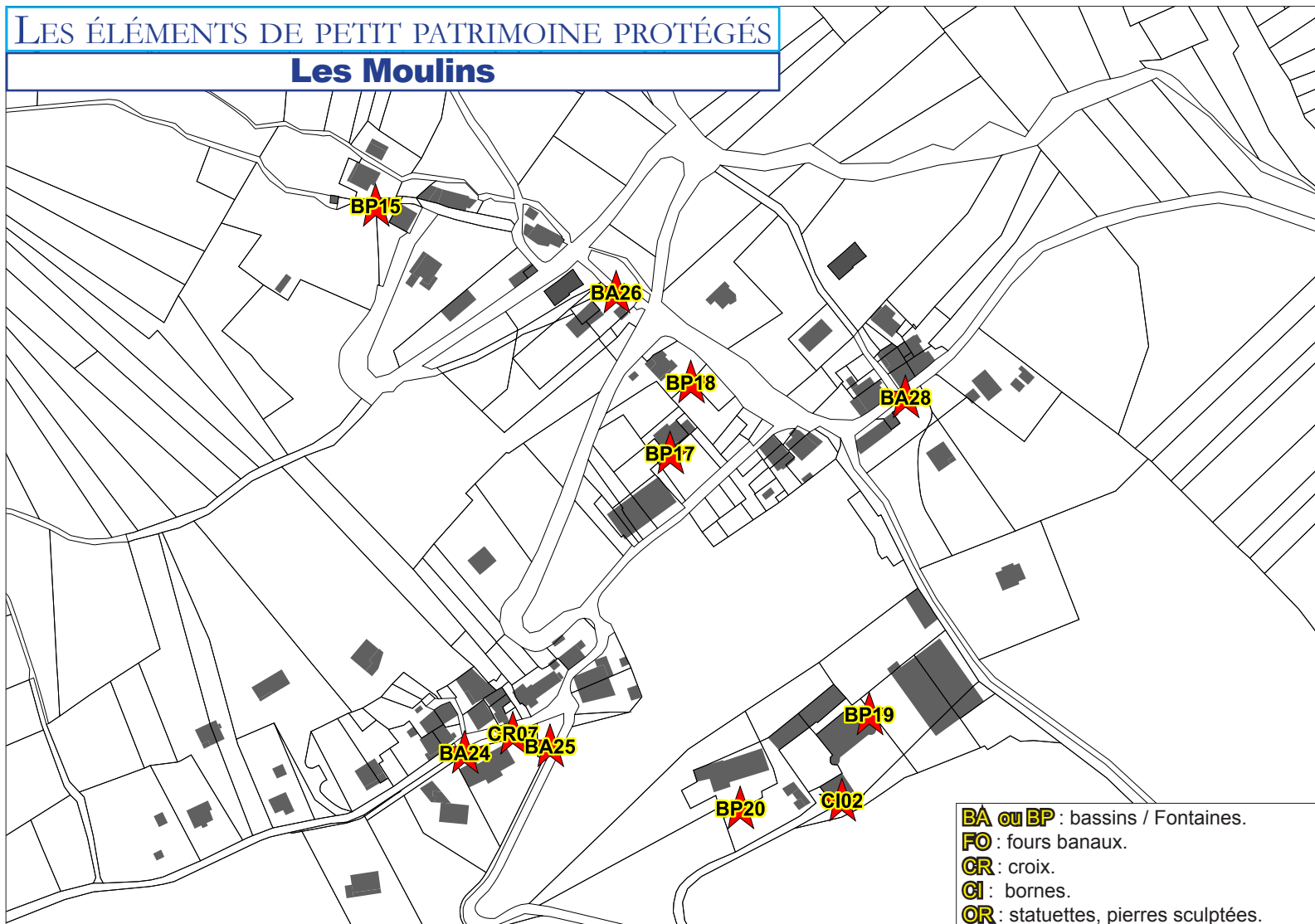
CI : bornes.

OR : statuettes, pierres sculptées.



LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE PROTÉGÉS

Les Moulins



b) LES PAYSAGES URBAINS

Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne produit pas de réelle structure capable de « produire de l'espace bâti » dans toutes ses dimensions.



L'urbanisation récente, diffuse pour l'essentiel, ne « construit pas de rue ni de place ». Elle étiole souvent la lecture des cœurs historiques des hameaux et participe à la banalisation des paysages.



L'habitat diffus présente toutefois le charme d'une trame végétale en grande partie préservée et des clôtures encore peu présentes.



La structure élaborée et intégrée d'une opération d'aménagement récente au Chef-lieu.

Les orientations du projet en termes de protection du paysage s'inscrivent dans une politique d'intégration paysagère pour produire, là où cela est possible, un espace bâti qui « dialoguera » avec l'espace public, participera à sa structuration au lieu de s'en détourner.

Ainsi, dans les zones A Urbaniser, les principes d'aménagement reposeront sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l'objectif d'éviter la reproduction d'un espace « rural » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l'extension des zones d'habitat,
- Dans la production d'un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d'implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d'aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine qui forme une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.

Les petites opérations d'aménagement d'ensemble projetée aux Fiardières proposent des groupes d'habitations structurés manière à produire des ensembles cohérents en greffe, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis. En organisant le dialogue entre l'espace public et les constructions, elles prolongeront le lien avec la structure historique des hameaux :



L'urbanisation projetée dans le prolongement des hameaux des Fiardières (vue à titre indicatif).

JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

En terme de grand paysage, le cadrage défini par les orientations d'urbanisme et d'aménagement traduit une volonté de préservation de l'identité rurale de la commune sur les principes établis dans « la carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage » :

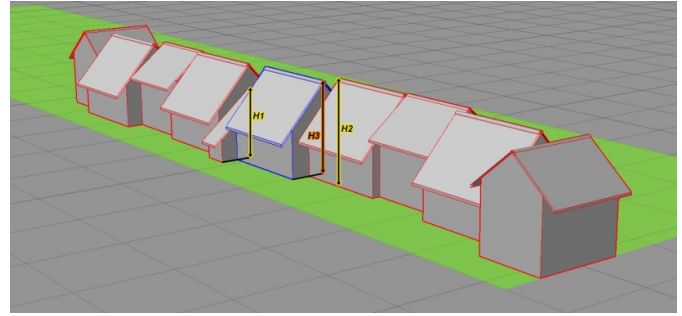
- La préservation de la plaine de la Bialle. Très ouverte, faite de grandes parcelles agricoles au découpage géométrique ponctuées de quelques haies, de vergers, très sensible au mitage.
- La forte limitation de l'étalement pavillonnaire dans le grand coteau viticole,
- La protection du versant Sud du Massif des Bauges et de sa forêt, la préservation des ripisylves des torrents qui sillonnent le coteau.

Pour les hameaux, la protection des grands cônes de vues, le maintien de séquences ouvertes entre chacun d'entre eux ont constitué le fondement des politiques de protection du paysage.

Ces principes ont impliqué nécessairement une approche paysagère du projet qui stoppe quasiment le développement de l'espace bâti au travers d'excroissances « intrusives » dans l'espace rural et notamment l'épanchement dans les grands espaces viticoles ouverts qui enserrant les hameaux.

Outres les protections, dans la perspective d'un développement de l'urbanisation intégré, la question du paysage s'est jouée aussi sur la mise en place de mesures actives : c'est-à-dire des mesures d'intégration paysagère menées au travers de l'acte d'urbanisation. Elles se sont exprimées :

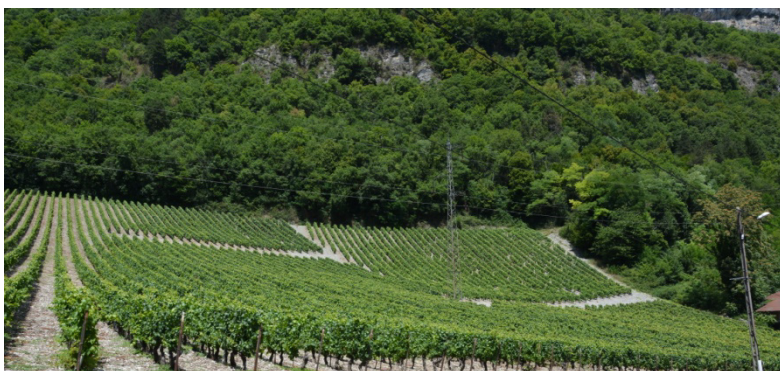
- au travers du règlement écrit, en définissant, sur des terrains stratégiques pour le rôle que leur urbanisation jouerait dans la composition urbaine, des règles de gabarits et d'implantations précises,
- en définissant des règles d'aspects extérieurs, d'accompagnement végétal détaillées pour la construction en neuf comme pour la réhabilitation.
- et en produisant des typologies de logements de densités intermédiaires dans les zones A Urbaniser, pour prolonger « naturellement » les formes bâties historiques.



H. Les politiques de protection de l'agriculture

CHOIX RETENUS

Dans un contexte de besoins locaux en logements importants et dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. a défini des mesures de préservation des espaces agricoles, lorsque ces espaces ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements.



Le vignoble de coteau.



Pépinières de plants de vignes et cultures annuelles dans les terres fertiles de la plaine de la Bialle.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

D'une manière devenue aujourd'hui très rare dans les territoires ruraux proches de pôles urbains, l'agriculture est toujours centrale dans l'économie de Fréterive, suffisamment forte pour proposer de l'emploi de manière significative, conduire encore aux évolutions démographiques, être majoritairement à l'origine des besoins en logements.

Cette économie agricole est basée sur la vigne : des coteaux viticoles en AOC de haute valeur ajoutée, aux terres de plaine humide, propices à un large éventail de cultures et tout particulièrement utilisées pour la production de plants de vignes (exportés dans plusieurs régions viticoles françaises).

Dans ce contexte, le PLU a dû arbitrer la dualité entre enjeux de construction d'habitations (nécessaires pour loger les salariés de l'économie agricole) et protection des espaces de production agricole proprement dits.

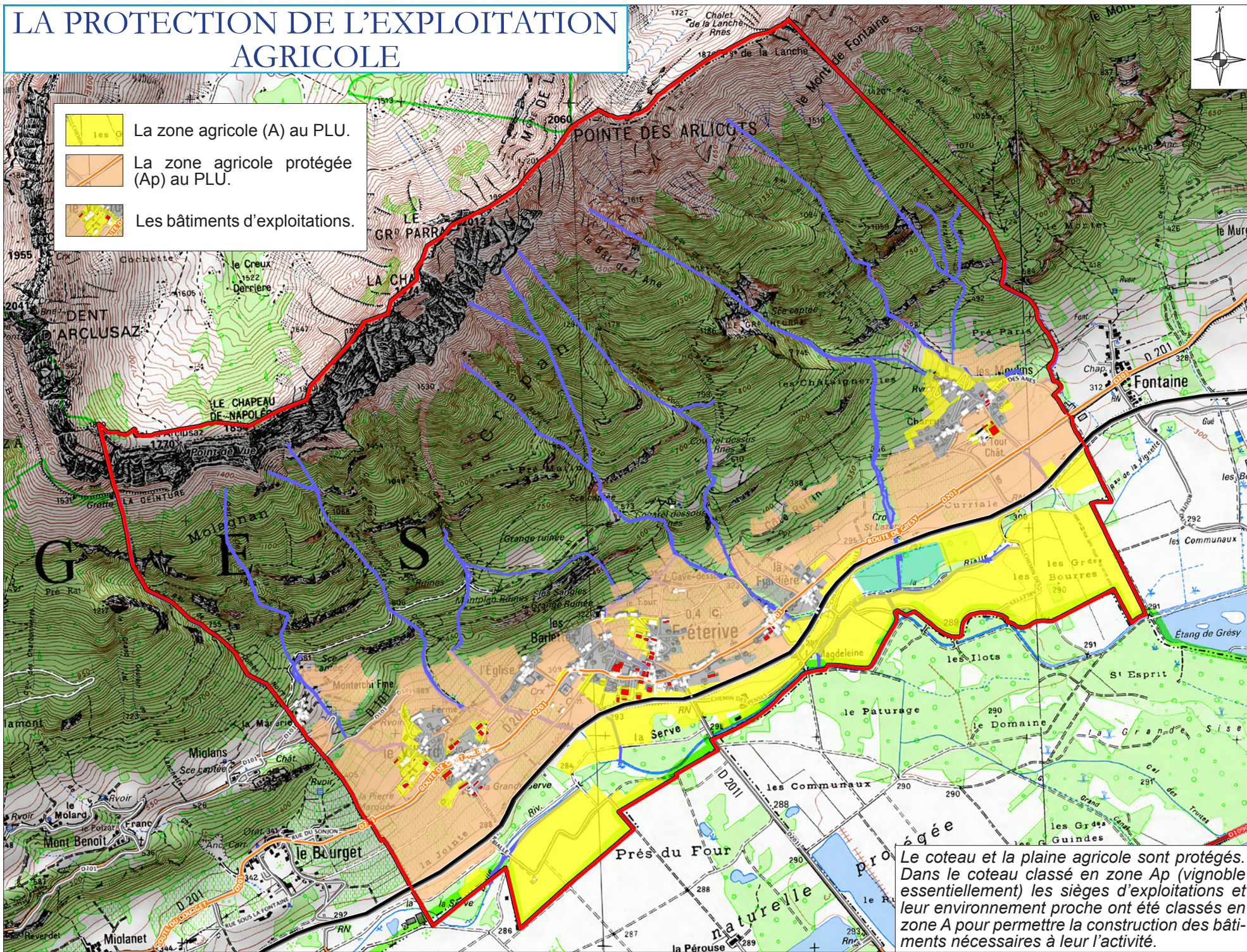
Les prévisions de développement ont conduit à une estimation des besoins en surfaces constructibles compatibles en grande partie avec le gisement foncier situé dans les enveloppes urbaines existante (hameaux et zones d'habitat attenantes), au travers de la valorisation de dents creuses surtout et avec quelques secteurs en légère extension aussi. Ces prévisions ont aussi montré qu'il était toutefois nécessaire de dégager des surfaces constructibles significatives d'un seul tenant pour pouvoir concrétiser un des objectifs centraux du projet : la diversification de l'offre en logements et la production de logements intermédiaires, qui ne peuvent trouver réellement leur expression que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant portant sur des surfaces significatives. Pour cela, des secteurs stratégiques ont été retenus aux hameaux des Fiardières.

Dès lors, il s'est avéré moins difficile de concilier développement urbain et économie agricole, en rejoignant une ambition plus large de préservation du caractère rural de Fréterive. Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, établie par la Chambre d'Agriculture de Savoie, le P.L.U. a donc protégé du développement urbain par un classement en zone agricole les secteurs importants pour l'agriculture :

- pour maintenir le potentiel de production,
- pour créer un climat serein pour les acteurs de l'ensemble des filières agricoles locales en garantissant sur le long terme la valeur économique des grands ensembles fonciers agricoles.

Cette protection sécurisera et encouragera les investissements dans les outils de production et de commercialisation.

LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE



LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE



L'étalement urbain reste confiné dans des limites qui n'affectent pas les grands ensembles agricoles et ne génère pas de conflits avec des sièges d'exploitations.

L'essentiel des terrains à enjeux agricoles forts identifiés par la Chambre d'Agriculture est préservé.



Terrains à enjeux agricoles forts mais classés néanmoins en zone A Urbaniser compte-tenu des enjeux de développement de l'habitat intermédiaire qu'ils traduisent. L'urbanisation projetée fait l'objet de mesures d'accompagnement dans les OAP pour ne pas affecter l'exploitation des terres proches : larges bandes tampons et haies anti-dérive.



Terrains à enjeux agricoles forts (inventaire Chambre d'Agriculture).

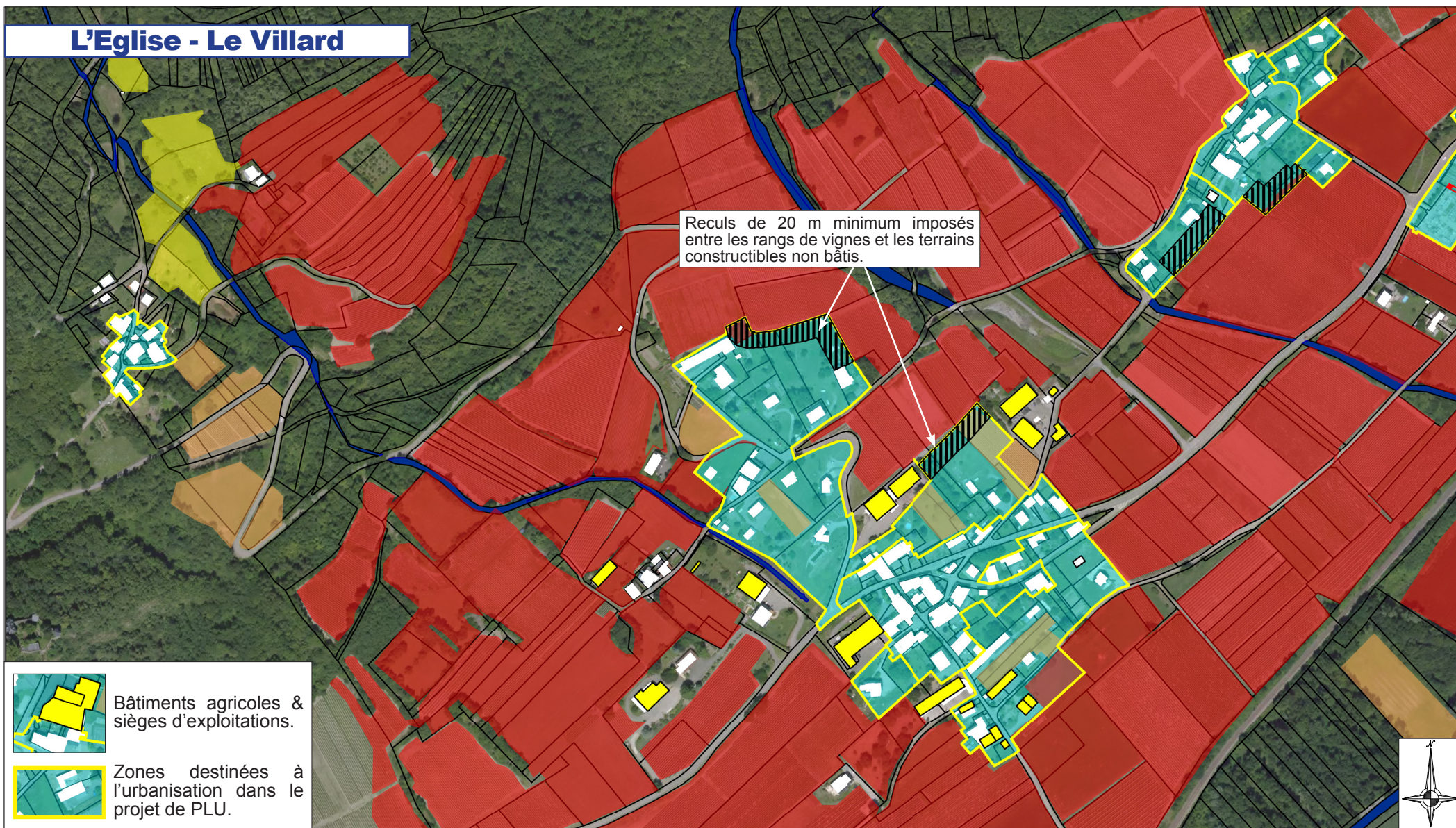


Terrains à enjeux agricoles moyens (inventaire Chambre d'Agriculture).

Le Chef-lieu - Les Fiardières

LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

L'Eglise - Le Villard



L'étalement urbain reste confiné dans des limites qui n'affectent pas les grands ensembles agricoles et ne génèrent pas de conflits d'usages avec des sièges d'exploitations.

L'essentiel des terrains à enjeux agricoles forts identifiés par la Chambre d'Agriculture est préservé. Ceux à enjeux forts et inclus dans la zone constructible représentent de faibles superficies et correspondent à des secteurs en dents creuses et/ou au terrain d'assiette de maisons existantes.

Terrains à enjeux agricoles forts (inventaire Chambre d'Agriculture).

Terrains à enjeux agricoles moyens (inventaire Chambre d'Agriculture).

LA PROTECTION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Les Moulins



Bâtiments agricoles & sièges d'exploitations.



Zones destinées à l'urbanisation dans le projet de PLU.

Reculs de 20 m minimum imposés entre les rangs de vignes et les terrains constructibles non bâtis.

L'étable dont la pérennité n'est pas assurée. En cas de non reprise, le tourisme pourra se développer au château voisin.



L'étalement urbain reste confiné dans des limites qui n'affectent pas les grands ensembles agricoles et ne génèrent pas de conflits d'usages avec des sièges d'exploitations.

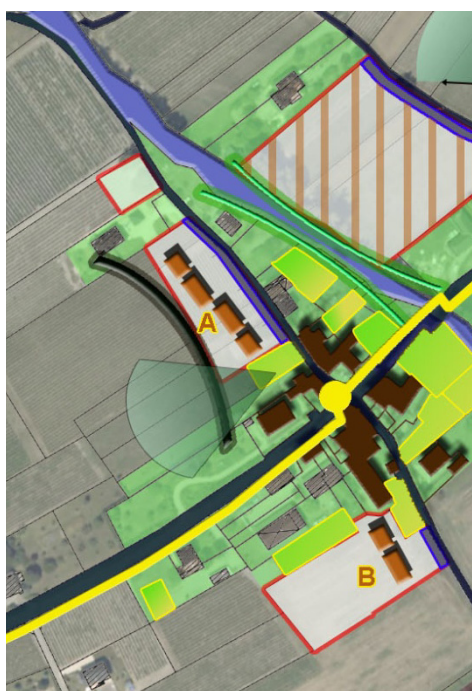
L'essentiel des terrains à enjeux agricoles forts identifiés par la Chambre d'Agriculture est préservé. Ceux à enjeux forts et inclus dans la zone constructible représentent de faibles superficies.

-  Terrains à enjeux agricoles forts (inventaire Chambre d'Agriculture).
-  Terrains à enjeux agricoles moyens (inventaire Chambre d'Agriculture).

JUSTIFICATION DES CHOIX OPÉRES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES

La préservation des grands ensembles agricoles constitue un élément fondamental d'équilibre d'un projet, qui pour satisfaire les besoins en logement a nécessité le prélèvement de rares terrains présentant un réel potentiel agricole. Ces prélèvements ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que les exploitations ne sont touchées que très marginalement par les secteurs constructibles. Les unités foncières classées en zone à bâtir ne réduisent pas de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole, elles sont toutes situées au sein du bâti existant ou dans son prolongement immédiat.

Ce résultat découle notamment des échanges menés avec les agriculteurs. La commune a par exemple, renoncé à une partie de l'urbanisation initialement projetée au hameau de l'Eglise, car elle se développait majoritairement de bonnes terres agricoles, propices à la viticulture et constituait en outre une excroissance importante pour le hameau, incompatible avec les enjeux paysagers. De même, la commune a renoncé à l'urbanisation du front de vignes à la frange Ouest du hameau de la Fiardièrre de Ca (respectivement A et B) sur plan ci-après) :



Le projet d'urbanisation abandonné à la Fiardièrre de Ca.



Le projet d'urbanisation abandonné au hameau de l'Eglise.

L'urbanisation initialement prévue au hameau de l'Eglise et à la Fiardièrre de Ca aurait entraîné l'artificialisation d'environ 1,3 ha de terres agricoles « en extension » de l'enveloppe urbaine dont environ 0,45 ha de vignoble. Finalement, ces secteurs ont été reclassés en zone agricole.

La question de l'agriculture au travers du document d'urbanisme relève d'un champ particulier, avec des mesures qui interviennent le plus souvent « en creux », des mesures « passives », c'est-à-dire qui définissent des protections pour maintenir le potentiel de terres agricoles ou préserver les capacités d'extension d'un siège d'exploitation, par exemple, en interdisant l'urbanisation.

De ce fait, les politiques de préservation des espaces agricoles constituent en elles-mêmes une sorte de mesure de limitation des incidences des grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement : le croisement entre enjeux de protection des terres agricoles et besoins de développement a conduit dans le projet global, à ne prélever des terres de valeur agronomique significative que sur des surfaces très limitées.

Parallèlement à ce choix global de protection, les besoins en logements et l'organisation de l'espace bâti, les architectures des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable), imposent des logiques d'urbanisation indépassables. Ainsi, autour et au sein des zones déjà bâties, c'est l'analyse du rapport coûts / bénéfices à tous points vues, entre construction ou protection, qui a façonné en grande partie le projet, en fonction du contexte et des enjeux :

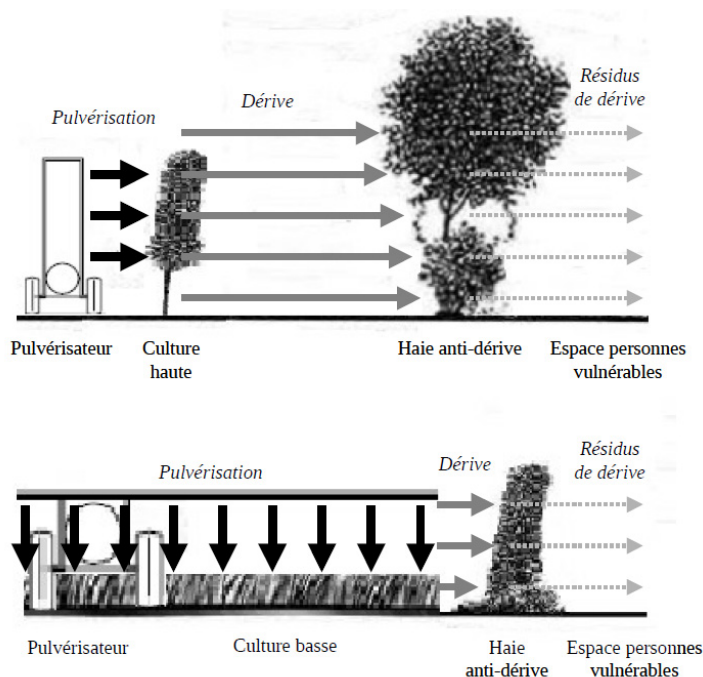
- ici privilégier l'exploitation agricole, en dépit d'enjeux d'urbanisation,
- où là, privilégier l'urbanisation, en dépit d'enjeux agricoles,

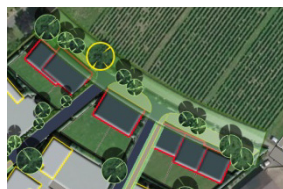
tout en gardant constamment à l'esprit que l'attractivité de la commune et la vitalité de son économie dépendent de la préservation de l'exploitation agricole.

Les prélèvements de terrain agricole ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que si des terrains constructibles sont cultivés, leurs localisations les vouent à l'urbanisation, dans une perspective de satisfaction de besoins en logements avérés, sans pour autant entamer les vastes unités agricoles d'un seul tenant de la commune.

Les obligations de reculs et de plantation de haies antidérive entre ces zones et les champs voisins permettront une forte limitation des conflits d'usages potentiels, l'obligation de reculs de 20 m entre vignes et logements permet aussi de limiter ces conflits d'usages :

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies antidérive établies selon la structure suivante :





Exemple de marge de recul de 20 m entre vignes et logements (bande verte au plan).

Les marges de reculs de 20 m minimum et les plantations de haies anti-dérive, ici inscrites dans les OAP.

I. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

CHOIX RETENUS

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace au travers d'une densification de l'urbanisation adaptée aux contextes pluriels des différents hameaux :

- entre un Chef-lieu entièrement desservi par les équipements, dans le prolongement duquel la densité est possible techniquement et cohérente avec le contexte urbain,
- et d'autres hameaux résidentiels, où la densification n'a pu être que mesurée compte-tenu de la capacité limitée des réseaux et de la nécessité de préserver la trame végétale qui accompagne les ensembles bâtis.

EXPLICATION DES CHOIX, NOTAMMENT AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de son fonctionnement, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif une extension de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables. Depuis une dizaine d'années, les surfaces utilisées pour construire des logements ont été assez faibles en valeur absolue (3,04 ha) mais la densité moyenne de l'espace bâti créé est demeurée assez basse, avec 11,8 logements à l'hectare.

C'est vers une densité moyenne portée à 13 logements à l'hectare que la commune souhaite tendre au travers de son P.L.U. Cet objectif de densité moyenne traduit une ambition de densification, mais adaptée au territoire et au projet. Si en outre, on intègre le fait qu'une dizaine de logements seront construits par changement de destination dans le bâti ancien, il sera en réalité utilisé 4,2 ha de terrain pour 63 logements, soit une densité «réelle» de 15 logements par hectare.

Dans les secteurs où la densité est possible (ceux desservis par l'ensemble des réseaux de manière suffisamment dimensionnée), le PLU a mis en œuvre des règlements et des orientations d'aménagement qui permettent et organisent la densité (avec une quinzaine de logements à l'hectare dans les zones IAU, ou avec des prospects minimaux de bâtiments inscrits au règlement au Chef-lieu). Le projet propose ainsi une densification et limite fortement l'étalement urbain (avec la majorité du développement projeté en densification et non en extension de l'espace bâti).

JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES

Pousser plus loin la densité moyenne aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement de la commune. Par ailleurs, il est important de souligner le fait que si la commune maîtrise, au travers d'une urbanisation sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble et d'OAP associées, la densité dans les zones IAU, dans les zones urbaines, où la construction se produit au coup par coup, sur des terrains insérés dans la trame urbaine, c'est le marché de l'habitat qui fait la densité. Au travers d'un règlement qui favorise son augmentation, le projet a estimé qu'elle arrivera à une douzaine de logements à l'hectare. La prévision, dans les zones urbaines, de densités supérieures aurait conduit à une analyse erronée (surestimée) de la production de logements dans ces zones et au final aurait nuit à l'adéquation entre besoins en logements mis en évidence et potentiel réel de construction de logements porté par le projet.

La consommation d'espaces agricoles et naturels, l'extension de la tâche urbaine sont faibles au final.

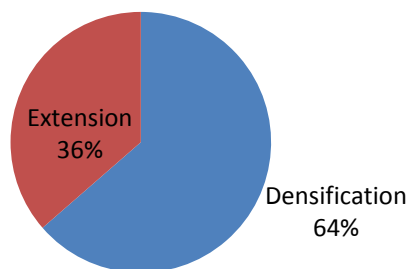
Les tableaux récapitulatifs des terrains non bâtis et classés en zone constructible dans les tableaux ci-après ne valent pas inventaire des surfaces qui seront artificialisées, l'expérience montrant (et à Fréterive tout particulièrement) qu'une fraction d'entre eux seulement sera effectivement construite, tout comme une (très faible) partie des logements à venir sera probablement issue de la re-division de terrains déjà urbanisés. Les terrains identifiés sont ceux à la fois non bâtis et classés en zone constructible. Leur urbanisation n'est ni certaine, ni obligatoire et relève de la seule volonté de leurs propriétaires.

Numéro au plan	Lieu-dit	Zonage au PLU	Etat actuel des terrains	Surface (ha)	Extension/densification
1	LES TROIS JOURNEAUX	IAUnc	Pré non cultivé	0,25	Extension
2	LA FERME	UBnc	Pré non cultivé	0,06	Densification
3	LA FERME	UBnc	Pré non cultivé	0,09	Densification
4	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,09	Densification
5	LE VILLARD	UAnc	Pré non cultivé	0,07	Densification
6	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,08	Densification
7	LE VILLARD	UBnc	Jardin potager	0,02	Densification
8	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,04	Densification
9	LA TRONCHE	UB	Bosquet	0,10	Densification
10	LA TRONCHE	UB	Terrain artificialisé	0,04	Densification
11	FIARDIERE DE CA	UAnc	Pré non cultivé	0,05	Densification
12	FIARDIERE DE CA	UAnc	Jardin potager	0,04	Densification
13	LES MOULINS	UBnc	Pré non cultivé	0,04	Densification
14	CHARRUE	UBnc	Pré non cultivé	0,18	Densification
15	LES MOULINS	UBnc	Jardin potager	0,05	Densification
16	LES MOULINS	UBnc	Pré non cultivé	0,09	Densification
17	LES PENSES	UBnc	Pré non cultivé	0,06	Densification
18	LA TRONCHE	UB	Pré non cultivé	0,11	Densification
19	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,14	Densification
20	LA FERME	UBnc	Pré non cultivé	0,07	Densification
21	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,03	Densification
22	LE VILLARD	UBnc	Jardin potager	0,02	Densification
23	LE VILLARD	UBnc	Jardin potager	0,06	Densification
24	CHARRUE	UBnc	Pré non cultivé	0,13	Densification
25	LES MOULINS	UBnc	Pré non cultivé	0,06	Densification
26	LA TRONCHE	UB	Pré non cultivé	0,11	Densification
27	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,06	Densification
28	LE VILLARD	UAnc	Jardin potager	0,06	Densification
29	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,07	Densification
30	FIARDIERE DE LA	UBnc	Pré non cultivé	0,26	Densification
31	FIARDIERE DE LA	UBnc	Pré non cultivé	0,21	Extension
32	FIARDIERE DE CA	UAnc	Jardin potager	0,09	Densification
33	FIARDIERE DE CA	UAnc	Jardin potager	0,04	Densification
34	LES PENSES	UAnc	Pré non cultivé	0,03	Extension
35	FIARDIERE DE CA	UAnc	Pré non cultivé	0,02	Extension
36	BRIGAREL	UBnc	Jardin	0,17	Extension

37	FIARDIERE DE LA	UBnc	Pré non cultivé	0,05	Densification
38	FIARDIERE DE LA	UBnc	Pré non cultivé	0,09	Densification
39	LES TERRES	UBnc	Pré non cultivé	0,18	Densification
40	LA NETTAZ	UBnc	Vigne	0,12	Extension
41	LES MOULINS	UBnc	Bois	0,13	Densification
42	CHARRUE	UBnc	Pré non cultivé	0,12	Densification
43	LA TRONCHE	UAnc	Pré non cultivé	0,08	Densification
44	LA TRONCHE	UAnc	Pré non cultivé	0,07	Densification
45	LA TRONCHE	UAnc	Pré non cultivé	0,06	Densification
46	LA TRONCHE	UA	Pré non cultivé	0,17	Densification
47	LA TRONCHE	UB	Pré non cultivé	0,09	Extension
48	LA TRONCHE	UB	Pré non cultivé	0,05	Extension
49	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,04	Densification
50	LE VILLARD	UBnc	Vigne	0,19	Densification
51	LA FERME	UBnc	Pré non cultivé	0,53	Extension
52	LES MOULINS	UBnc	Pré non cultivé	0,07	Densification
53	LA SETERA	UBnc	Jardin	0,07	Extension
54	LA SETERA	UBnc	Cultures annuelles	0,09	Extension
55	LES TROIS JOURNEAUX	IAUnc	Cultures annuelles	0,09	Extension
56	FIARDIERE DE LA	IAUnc	Pré non cultivé	0,40	Extension
57	LES BARLETTES	UB	Pré non cultivé	0,11	Densification
58	LE VILLARD	UAnc	Pré non cultivé	0,02	Densification
59	LE VILLARD	UBnc	Jardin potager	0,06	Densification
60	LE VILLARD	UBnc	Pré non cultivé	0,10	Densification
61	LES TROIS JOURNEAUX	UBnc	Vigne	0,11	Extension

TOTAL : 6,2 ha.

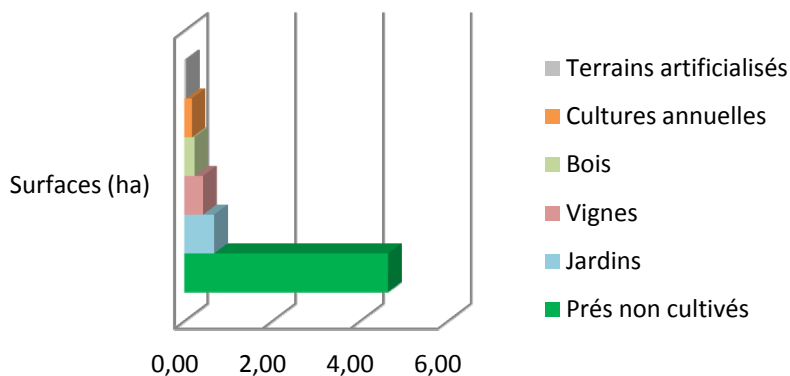
Situation des terrains prévus à l'urbanisation pour construire des logements au regard de la tâche urbaine actuelle



Il est précisé ici que si le chiffre de 6,2 ha paraît important, il ne doit pas être assimilé aux surfaces qui seront artificialisées ces douze prochaines années, encore moins à un nombre de logements qui seront produits et encore moins à un nombre d'habitants en plus dans la commune.

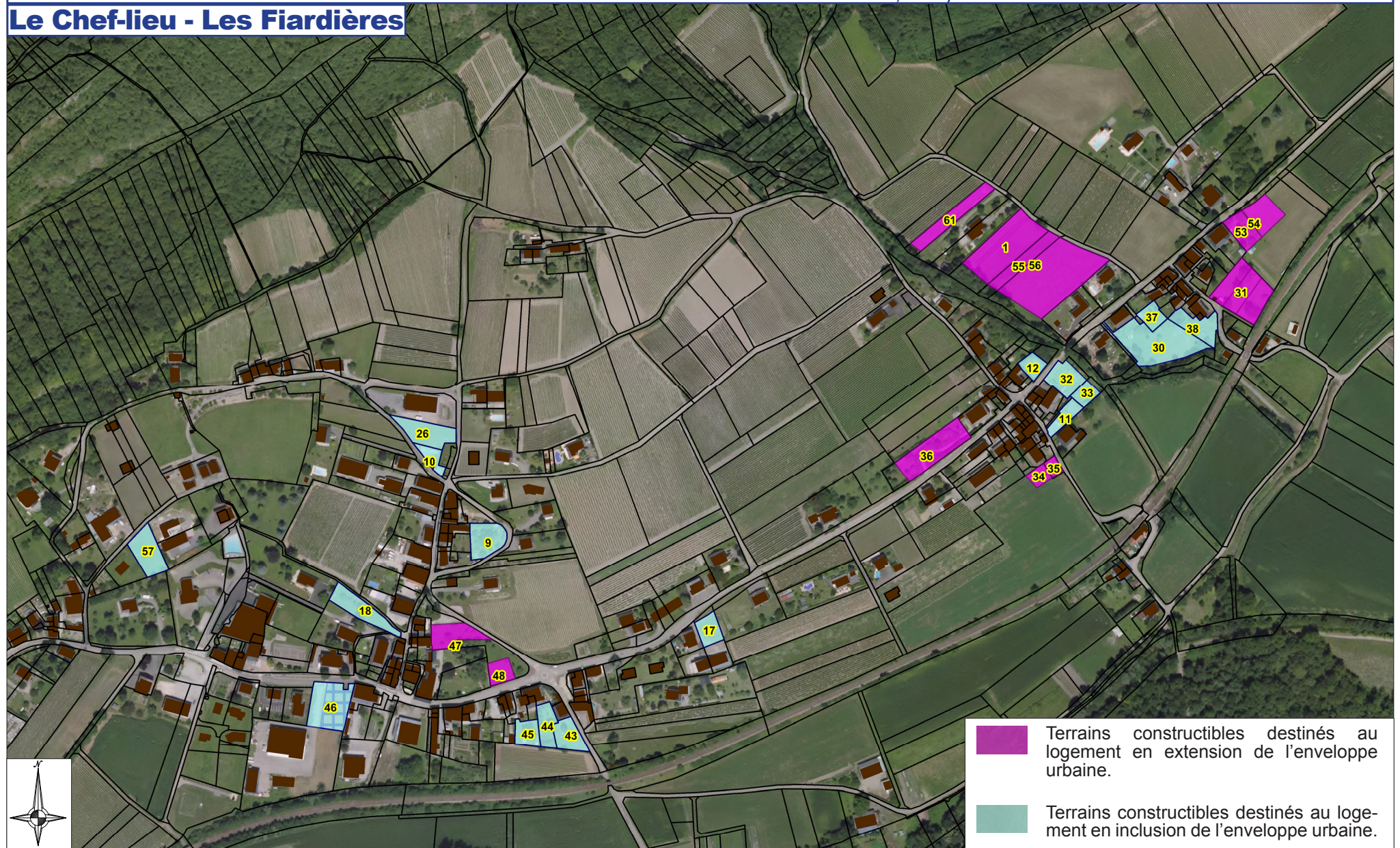
Parmi les terrains destinés principalement à l'accueil de logements, très peu relèvent de réels enjeux agricoles : il s'agit pour l'essentiel de terrains enclavés dans la trame urbaine, de petites superficies et non cultivés (surtout en prés).

Nature initiale des terrains nus destinés au logement



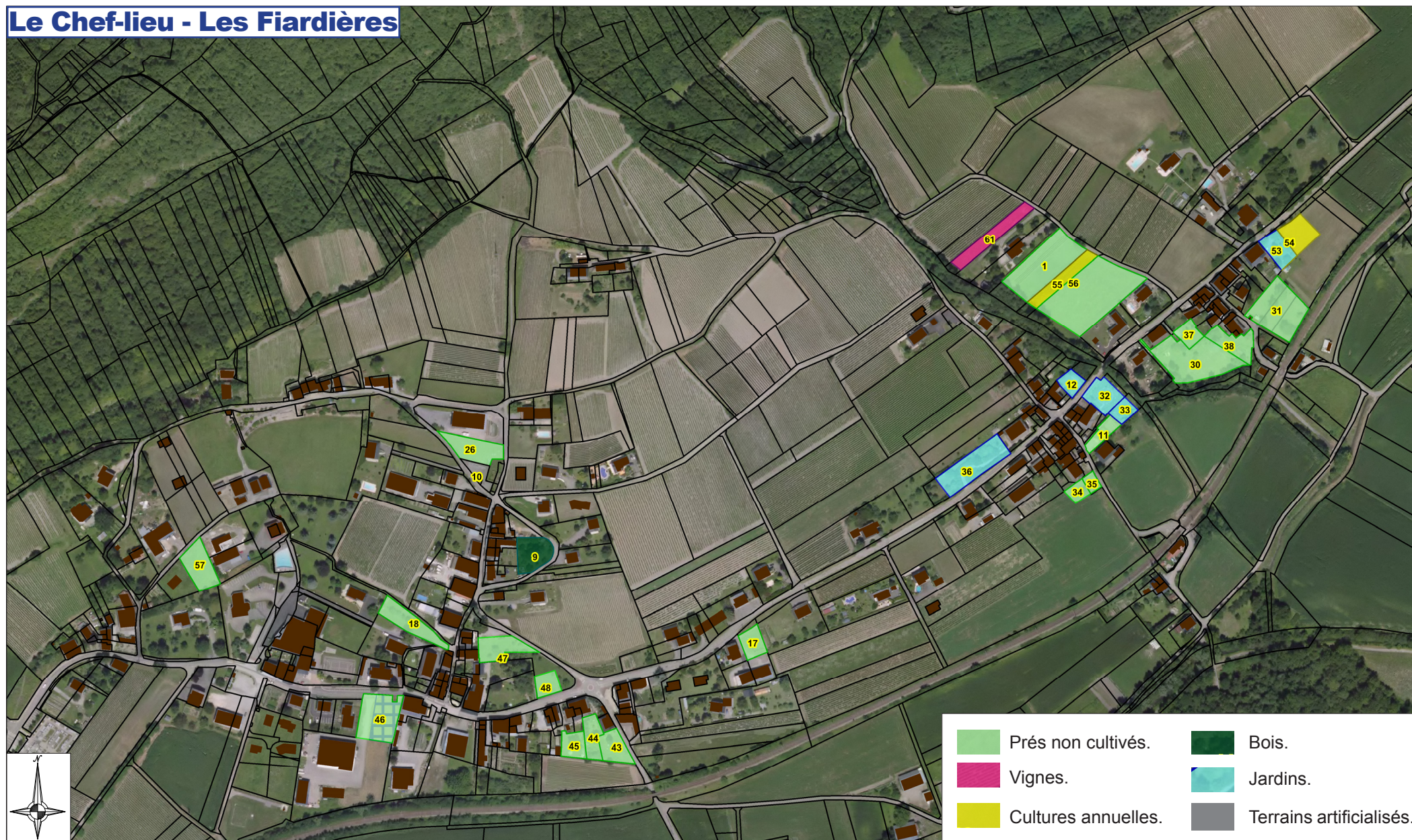
LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

Le Chef-lieu - Les Fiardières

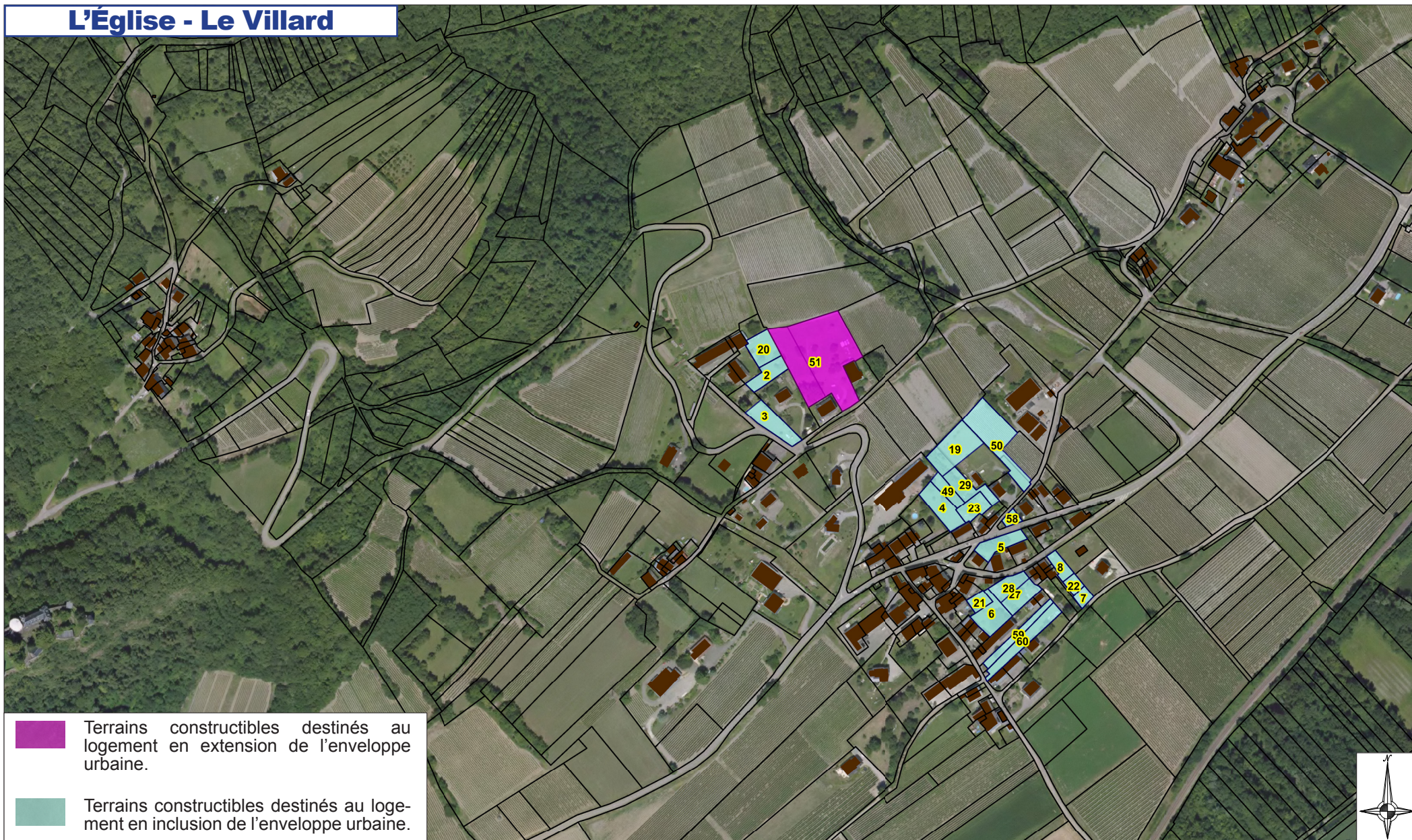


LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

Le Chef-lieu - Les Fiardières

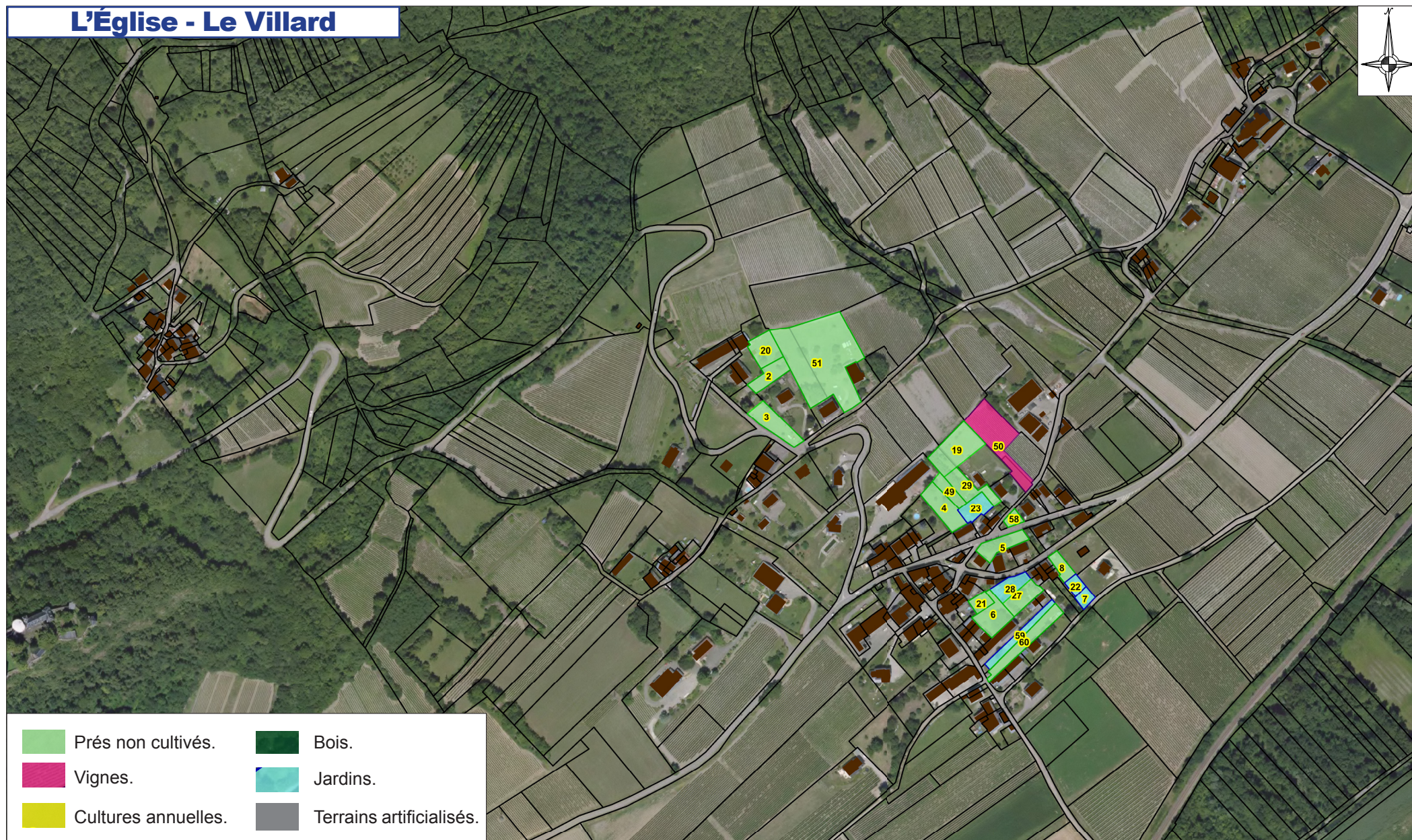


L'Église - Le Villard



LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS DU PROJET / LES DENTS CREUSES UTILISÉES

L'Église - Le Villard



Les Moulins



Les Moulins

