

FRÉTERIVE

*2.1 _ Complément au rapport de présentation du P.L.U. exposant les motifs
des changements apportés*

Modification n°3

APPROBATION

Mai 2014



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr



Syndicat mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale
de la Combe de Savoie, de Chambéry et du lac du Bourget

SOMMAIRE

Objectifs poursuivis	P1	Les nuisances sonores	P30
Contexte juridique	P1		
I_ Les modifications issues de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle sur les hameaux des Fiardières		L'assainissement	P31
Objectif de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle	P2	Situation de l'assainissement	P31
Organisation du chapitre	P3	Carte de l'assainissement non collectif	P32
Périmètre de l'étude	P3	Projets en assainissement non collectif	P33
	P3	Faisabilité de la réhabilitation en assainissement non collectif	P33
		le choix de l'assainissement collectif pour les Fiardières	P34
l'évaluation des besoins en logements	P4		
Grands indices d'évolution démographique	P4	La hiérarchisation des enjeux	P35
Caractéristiques du parc de logements	P5		
Compenser la décohabitation (évaluation quantitative)	P7	Synthèse cartographique des enjeux	P36
Diversifier l'offre en logements (évaluation qualitative)	P8	Synthèse cartographique des enjeux et synthèse des réponses	P37
Synthèse des besoins	P9	Synthèse cartographique des enjeux et synthèse des réponses (assainissement)	P38
Potentiel constructible / besoins	P10		
Les Fiardières et l'agriculture	P11	Les réponses aux enjeux traduits dans le P.L.U.	P39
Situation générale	P11	Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	P40
L'articulation entre viticulture et urbanisation	P12	Traduction dans le règlement graphique	P41
		Traduction dans le règlement écrit	P47
Les Fiardières et les espaces naturels	P13		
Le hameau et les grandes continuités écologiques		II_ Les autres modifications	P62
Zoom sur les espaces naturels des Fiardières	P15	La modification des conditions d'aménagement et d'urbanisation des zones A Urbaniser des Barlettes et de l'Eglise	P63
Le grand paysage	P17	Objectifs poursuivis	P63
Les principaux cônes de vues		Localisation	P63
Enjeux principaux du grand paysage	P18	Le hameau de l'église	P64
	P18	<i>L'intégration au hameau</i>	<i>P64</i>
	P20	<i>La question des réseaux</i>	<i>P64</i>
		<i>Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	<i>P65</i>
		<i>Traduction dans le règlement graphique</i>	<i>P66</i>
		<i>Traduction dans le règlement écrit</i>	<i>P66</i>
Le grand du bâti	P21	Les Barlettes	P67
Le bâti ancien	P22	<i>Les enjeux</i>	<i>P67</i>
L'habitat récent	P23	<i>Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	<i>P67</i>
Enjeux principaux liés à la morphologie urbaine	P23	<i>Traduction dans le règlement graphique</i>	<i>P68</i>
Les hameaux et les déplacements	P24		
Le stationnement	P24	Le remplacement des notions de SHON et SHOB par celle de surface de plancher	P69
La sécurité d'accès aux carrefours	P25	Intégration des dispositions d'application immédiate de la loi ALUR	
Les déplacements doux	P27		
Synthèse déplacements	P29		
Les risques naturels	P30		



OBJECTIFS POURSUIVIS

— L'étude d'urbanisme pré-opérationnelle menée sur les hameaux de La Fiardière de Ca et de Là a mis en évidence et synthétisé un certain nombre d'actions à engager pour ces hameaux, notamment en matière d'assainissement, de déplacements doux, de stationnement automobile, de morphologie urbaine. Plusieurs de ces actions peuvent être traduites concrètement dans le P.L.U., en particulier au travers :

- d'évolutions des règles d'occupation et d'utilisations du sol,
- d'évolutions des règles de conditions d'occupation du sol,
- de créations d'emplacements réservés (pour le tracé de voies piétons-cycles, par exemple)
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (dont la finalité est de déterminer des principes d'aménagement à respecter sous le régime de la compatibilité sur les zones urbaines et A Urbaniser le nécessitant).

L'étude pré-opérationnelle a aussi conclu à la nécessité de créer 2 petites stations d'épurations aux Fiardères pour solutionner le problème actuel et épineux de l'assainissement dans ces hameaux, mais aussi en prévision de l'urbanisation à venir.

— La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones A Urbaniser des Barlettes et de l'Eglise, dans un objectif de rentabilisation du foncier et d'une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle.

— Des évolutions ponctuelles du règlement graphique (entre zone U et A Urbaniser) aux Barlettes, en cohérence avec la nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation proposée.

— L'intégration de la réforme de la surface habitable, qui remplace les notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la notion de surface de plancher.

CONTEXTE JURIDIQUE

Conformément aux articles L 123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. ne changent pas et que la modification envisagée :

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induisse pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

S'agissant :

- de la traduction de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle sur les hameaux des Fiardières, qui définit des actions à engager qui n'affectent pas de zone agricole ou naturelle (Il s'agit de préciser les conditions d'aménagement de zones constructibles et de définir des mesures d'accompagnement d'une urbanisation déjà projetée dans le cadre du P.L.U. actuel,
- de la définition des conditions d'aménagement de zones A Urbaniser au hameau de l'église et aux Barlettes, également constructibles dans le P.L.U. actuel,

le projet s'inscrit dans l'économie générale du P.A.D.D.

Si les emplacements réservés pour les stations d'épuration projetées aux Fiardières ont été créés sur des zones agricoles (pour éviter la promiscuité avec les habitations, même si les filières d'assainissement choisies ne produisent pas de nuisance significative), le règlement de la zone Aa, concerné, inconstructible sur le principe, prévoit, conformément au code de l'urbanisme (Art. R123-7) un régime dérogatoire pour ce type d'équipement public d'intérêt collectif.

En outre, la modification du P.L.U. respecte les autres critères définis par l'article L123-13 du code de l'urbanisme du simple fait de la constructibilité déjà effective, dans le P.L.U. actuel, des terrains sujets de la modification.

Par ailleurs, le projet ne réduit pas d'espaces boisés classés ni ne comporte de risque grave de nuisances.

Ce sont les raisons pour lesquelles c'est la procédure de modification qui a été choisie : elle traduit bien le souhait d'adapter le PLU pour lui apporter une valeur ajoutée, sans remettre en cause ses fondements.

I_ Les modifications issues de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle sur les hameaux des Fiardières

CONTEXTE

Objectif de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle

L'objectif premier de l'étude menée sur les hameaux des Fiardières était d'analyser leurs potentiels de développement de l'habitat et plus particulièrement le potentiel de leurs zones urbaines et A Urbaniser telles qu'elles ont été déterminées dans la Plan Local d'Urbanisme actuel.

Il s'agissait, de définir pour ces hameaux des objectifs quantitatifs comme qualitatifs de production de logements dans la limite de leurs capacités, dans le respect de leurs spécificités pour *In fine* produire un "schéma de référence" qui a, à l'issue des études :

- _ défini les potentiels d'urbanisation, en précisant le nombre de logements à produire dans les zones U et AU des hameaux.
- _ apporté des solutions techniques en matière d'assainissement adaptées au potentiel identifié (y compris pour des problèmes d'assainissement liés à des logements existants).

Dans ce cadre, ont été traités les questions :

- _ du potentiel d'urbanisation et de réhabilitation des Fiardières de Ca et de Là,
- _ de la trame viaire, des déplacements,
- _ de l'articulation de l'urbanisation projetée avec l'urbanisation existante,
- _ de l'intégration de la future urbanisation dans son environnement naturel et paysager,
- _ de la diversification de l'offre de logements,
- _ des modalités d'assainissement des hameaux, dans un contexte où l'assainissement non collectif pose des problèmes importants pour plusieurs constructions existantes.

Organisation du chapitre

Dans un premier temps, seront synthétisées :

- _ les grandes caractéristiques de la commune en matière de démographie et de logement,
- _ les objectifs du PLU actuel dans ces domaines,
- _ le potentiel en terrains à bâtir qui demeure aujourd'hui.

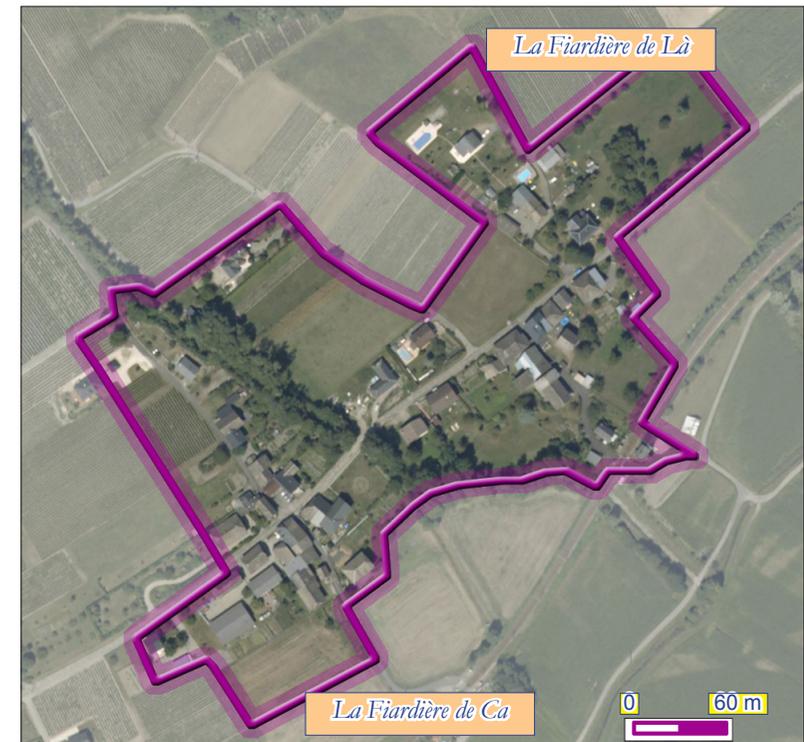
Du croisement de ces synthèses, seront tirés des enseignements sur la question du logement aux Fiardières, sur le plan quantitatif (nombre de logements à produire) comme qualitatif (locatif/ accession à la propriété).

Ensuite seront présentées les caractéristiques physiques des hameaux (grand paysage, patrimoine bâti, espaces naturels et agricoles alentour...) et leurs caractéristiques fonctionnelles (déplacements, stationnement, question de l'assainissement).

Dans un troisième temps, les enjeux mis en évidence et les réponses à ces enjeux seront synthétisés dans un tableau quelques cartes, constituant le «schéma de référence»

Pour finir, sera explicitée et justifiée la traduction réglementaire réponses aux enjeux dans le PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement écrit, règlement graphique).

Périmètre de l'étude



Le périmètre d'étude aux Fiardières. Il englobe les deux parties des hameaux et leurs abords immédiats.

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Grands indices d'évolution démographique

Dans un ensemble rural bucolique, Fréterive allie cadre de vie agréable tout en restant très facile d'accès sur :

- _ l'offre en services et fonctions commerciales assez étoffée de Saint Pierre d'Albigny.
- _ les pôles urbains (Chambéry, Albertville, voire Grenoble, grâce à un réseau routier qui proche de la RD 1090 et de l'A49.

Depuis 2007, ces atouts ont largement contribué au développement de l'espace bâti et à une croissance démographique significative. Cet essor fait suite à une longue période (ces trente dernières années) où les facteurs d'évolution démographique étaient davantage endogènes, inféodés à l'économie agricole locale et issus :

- _ de l'installation par vagues générationnelles des fils et filles de pépiniéristes et viticulteurs qui ont construit leurs propres maisons,
- _ de la sédentarisation des ouvriers agricoles qui ont réhabilité une partie du bâti ancien des hameaux historique.

L'apport migratoire lié au desserrement des pôles urbains est donc récent et finalement mesuré dans la croissance démographique totale. Il s'est exprimé dans l'avènement d'un parc locatif privé issu de la réhabilitation de bâtiments anciens dans les hameaux et dans la vente de terrains à bâtir ou de ruines à réhabiliter à des «rurbains», encouragée par le P.L.U. approuvé en 2007 (qui a libéré du foncier pour la construction).

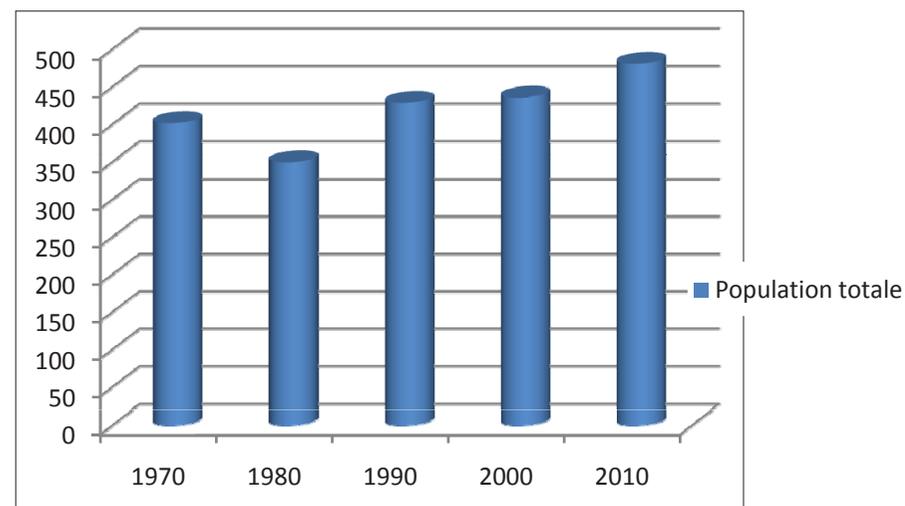
En prenant un peu de recul et en analysant la courbe de croissance démographique de la commune à partir des années quatre-vingt, il transparaît, outre le constat d'une réelle dynamique, une propension à la progression par paliers :

- _ "l'efficacité démographique" de la production de résidences principales a été optimale dans les années quatre vingt, avec la création de logements issue d'évolutions locales, donc sans réelle décohabitation "hors de la commune",
- _ 10 ans plus tard, *a contrario*, la décohabitation «hors commune» associée à la baisse du rythme de la construction ont conduit à une démographie atone jusque dans les années 2000.

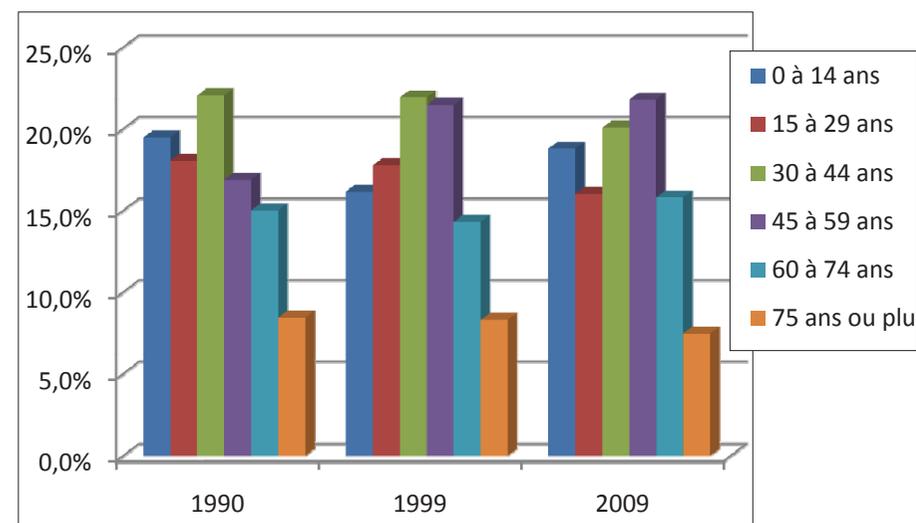
_ après 2000, la progression démographique redevient forte, grâce à une nouvelle phase de production de logements facilitée par la mise en application du P.L.U. L'impact démographique de la création de résidences principales a été cependant plus tempéré que dans les années quatre vingt, contrarié par une décohabitation qui pèse désormais de manière récurrente, (mais moins massivement qu'entre 1990 et 2000).

De l'analyse de la dynamique démographique qui s'est manifestée à partir des années quatre vingt et dans un climat actuel favorable, la commune avait établi dans le Projet D'aménagement et de Développement Durables (PADD) de son Plan Local d'Urbanisme (approuvé en 2007) un objectif de croissance démographique devant mener la commune à 510 habitants à l'échéance 2016.

Avec trois ans d'avance, ce chiffre a été atteint en 2013.



Evolution du nombre d'habitants dans la commune



Caractéristiques du parc de logements

FRÉTERIVE	2009	%	1999	%
Ensemble	596	100,0	461	100,0
1 pièce	195	100,0	169	100,0
2 pièces	4	1,9	2	1,2
3 pièces	18	9,4	9	5,3
4 pièces	29	15,1	28	16,6
5 pièces ou plus	51	26,3	39	23,1

A Fréterive, les grands logements (5 pièces ou plus) sont largement surreprésentés par rapport au canton et ce, malgré la petite taille des logements construits avant 1949. Toutefois, beaucoup de ces petits logements sont situés à Saint Pierre D'Albigny et en sortant cette commune des statistiques, il apparaît que Fréterive s'inscrit dans la tendance générale des autres communes du canton, ce qui relativise la carence (sans l'effacer pour autant).

Cette situation souligne la phase d'expansion importante de l'espace bâti (en proportion du faible nombre de logements en 1949) sur un modèle « aéré » et majoritairement composé de maisons individuelles. La production de logements collectifs n'est que très récente et impacte encore peu les statistiques. Elle s'exprime par ailleurs au travers d'une action communale volontariste et pas "naturellement" dans le marché du logement.



Répartition des résidences principales par tailles.

FRÉTERIVE	1999	2009
Part des maisons (%)	90,4%	87,7%
Part des appartements (%)	7,3%	1,5%

En 2009, l'habitat individuel constituait l'écrasante majorité. La quasi-totalité des logements récents s'incarne dans la maison individuelle. La surface de ces logements est par définition importante. On trouve peu de logements petits susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple. La commune a d'ailleurs apporté très récemment une réponse à cette évolution des besoins en créant 7 logements locatifs aidés au Chef-lieu.

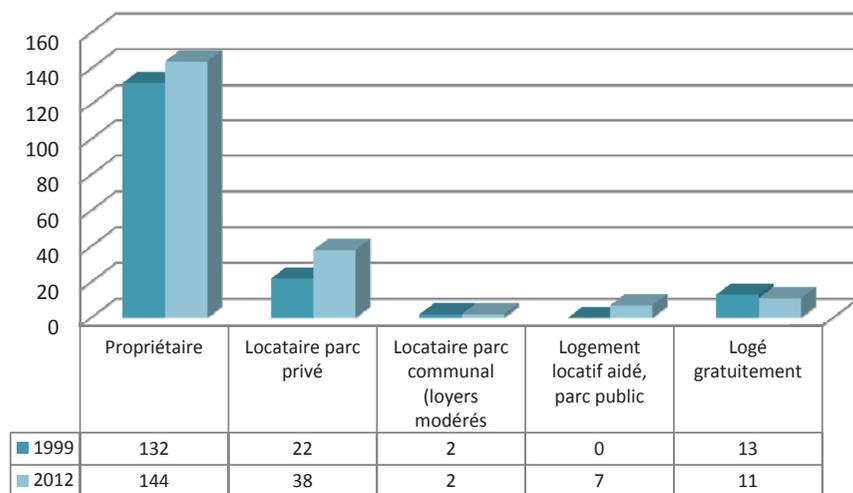
FRETERIVE	1999		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	169	100,0%	202	100,0%
Propriétaire	132	78,1%	144	71,3%
Locataire parc privé	22	13,0%	38	18,8%
Locataire parc communal (loyers modérés)	2	1,2%	2	1,0%
Logement locatif aidé, parc public	0	0,0%	7	3,5%
Logé gratuitement	13	7,7%	11	5,4%

Ancienneté moyenne d'aménagement : 24 ans dans le parc de résidences principales en propriété et 6 ans dans le parc de résidences principales en locatif.

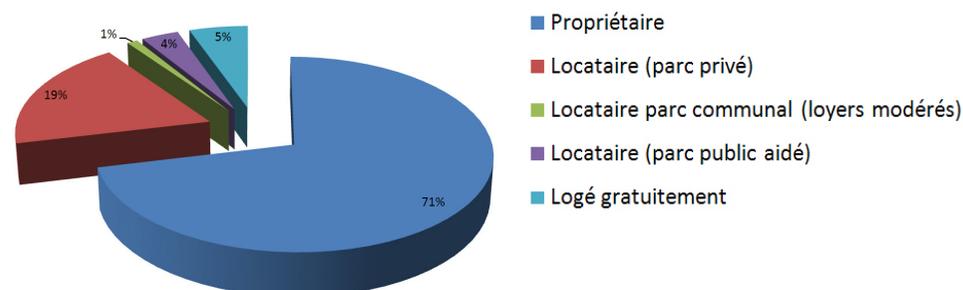
L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations mettent en évidence de manière flagrante le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations, qui permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles installées dans la commune et la répartition par classes d'âges.

Dans le parc de résidences principales en propriété de Fréterive, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 24 ans (ce chiffre est en outre minoré du fait de la part importante de logements de moins de 10 ans). La rotation y est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen de la population, avec la décohabitation comme facteur aggravant (les enfants quittent le domicile parental à l'âge adulte).

Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est de 6 ans en 2009. La rotation dans le parc locatif est donc beaucoup plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage. Dans la mesure où le logement locatif rencontre une demande, il permet l'équilibre de la pyramide des âges sans qu'il soit nécessaire de s'engager dans une « fuite en avant », c'est-à-dire la production continue de résidences principales en propriété pour compenser la décohabitation.



Le parc de résidences principales à Fréterive (2012)



Si le dernier recensement de l'INSEE met en évidence une domination quasi sans partage de l'habitat individuel en propriété, la réalité de 2013 est plus nuancée : 7 logements locatifs aidés (en petit collectif, avec 4T3 et 3 T2) ont récemment été réalisés au Chef-lieu. Par ailleurs, la commune dispose déjà de deux logements locatifs qu'elle loue à des loyers modérés : au final, le parc de logements de la commune est désormais moins monolithique, avec un total de logements locatifs aidés porté à 4% du parc de résidences principales.

En dépit d'un poids démographique environ deux fois inférieur à celui des autres communes du canton (hors Saint Pierre d'Albigny), Fréterive se hisse à un niveau de diversité de son parc de logements proche de celui Saint Jean de la Porte et de Cruet.

Compenser la décohabitation (évaluation quantitative)

Au regard des indices démographiques explicités plus haut et des objectifs du P.L.U. actuel (qui fixait à l'horizon 2016, une population totale de 510 habitants, atteinte en 2013) les besoins en logements doivent refléter un objectif de maintien ou de progression faible de la population totale (à minima, compenser la décohabitation) et de diversification de l'offre en logements (dans une problématique d'équilibre de la pyramide des âges).

Une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir une population constante (« point mort démographique »). Elle s'exprime de la manière suivante :

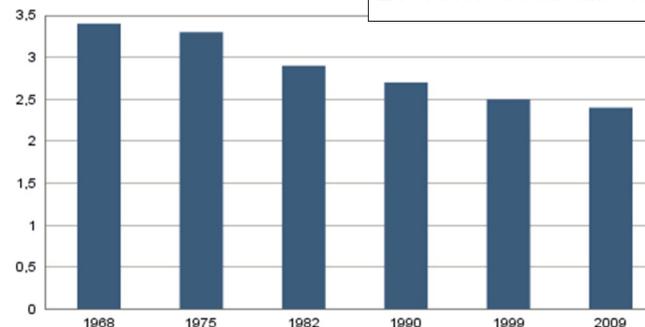
(Population en 2012 / taille moyenne des ménages en 2016) - nombre de rés. Princ. en 2012, soit :

$(510/2,3^*)-195 = 27$ logements.

En tenant compte du fait qu'une partie du bâti ancien génère, par réhabilitation ou changement de destination, environ 1 logement par an, les besoins en logements neufs sont d'environ une vingtaine.

**Compte tenu de la décroissance constante de la taille des ménages depuis 1975, avec une taille moyenne de 2,4 en 2009, il est très probable que cette taille soit ramenée à 2,3 en 2016 .*

Evolution de la taille moyenne des ménages



Pour conserver une population de 510 habitants en 2016, il faudrait donc produire une vingtaine de résidences principales supplémentaires.

Diversifier l'offre en logements (évaluation qualitative)

L'analyse du profil des ménages d'actifs qui habitent à Fréterive montre que :

- hors agriculture et activités directement inféodées, l'essentiel des actifs qui habitent la commune travaillent dans les pôles urbains voisins, avec parfois des trajets domicile – travail assez longs en kilomètres mais qui demeurent acceptables en durées grâce aux facilités d'accès vers les grandes infrastructures de transports et notamment l'A49, qui permet de rallier Albertville, Chambéry voire Grenoble. La demande en logements qui émane de ces ménages est celle d'un habitat résidentiel à pavillonnaire. Ces ménages concrétisent dans la commune le rêve souvent partagé de la maison individuelle, devenu inaccessible dans les agglomérations,
- une partie encore importante des emplois générés dans la commune est liée à l'exploitation agricole et beaucoup des actifs qui occupent ces emplois sont logés sur les exploitations (chefs d'exploitations et co-exploitants). Le nombre de salariés agricoles est donc assez modéré. Par ailleurs, les revenus de ces salariés sont assez élevés et leur recherche en matière d'habitat est proche de celle des ménages qui travaillent dans les pôles urbains : un habitat de type résidentiel à pavillonnaire.

On a donc à la fois des besoins faibles en habitat locatif et notamment locatif aidé et en même temps un marché de l'habitat neuf tourné quasi exclusivement vers le pavillonnaire ou le résidentiel, dont les coûts excluent de l'accès au logement les quelques jeunes ménages qui travaillent localement. En terme de logements aidés, on a donc à la fois peu de besoins, mais aussi un marché de l'offre privée pas réellement capable de les satisfaire.

La seule véritable réponse aux besoins réels mais faibles en logements locatifs aidés dans un marché privé inadapté est celui de l'implication directe de la collectivité. Elle est en capacité d'intervenir et est légitime pour cela car le besoin à satisfaire est à la fois quantitativement faible et pour la commune, en permettant le maintien de jeunes ménages sur place, qui indirectement stabilisent les effectifs scolaires sur le long terme (au travers de la rotation courte des occupants dans les logements locatifs).

La réponse à ces enjeux a été déjà apportée par la collectivité, au travers de la création de 7 logements locatifs aidés au Chef-lieu.



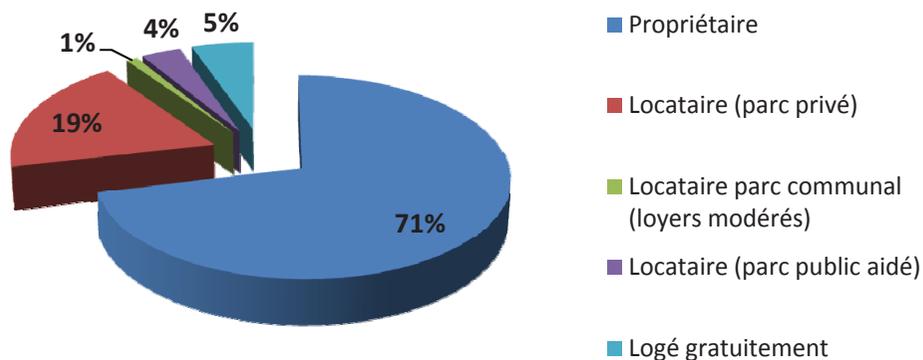
REM : le fait que la demande en logements à Fréterive s'exprime d'abord dans l'habitat pavillonnaire permet de relativiser les besoins en logements aidés. Ce constat ne cautionne toutefois en rien les travers de l'habitat pavillonnaire, qui en dépit de son plébiscite en milieu rural contribue bien souvent à banaliser les paysages et induit un fort étalement urbain. D'ailleurs un des objectifs de l'étude sur les hameaux de La Fiardière a été précisément de concilier les aspirations des ménages qui veulent s'installer dans la commune avec une parcimonie dans la consommation d'espace et le respect de la structure paysagère du territoire rural.

Les 7 logements en petit collectif récemment réalisés dans le Chef-lieu : 3 T2 et 2 T4.

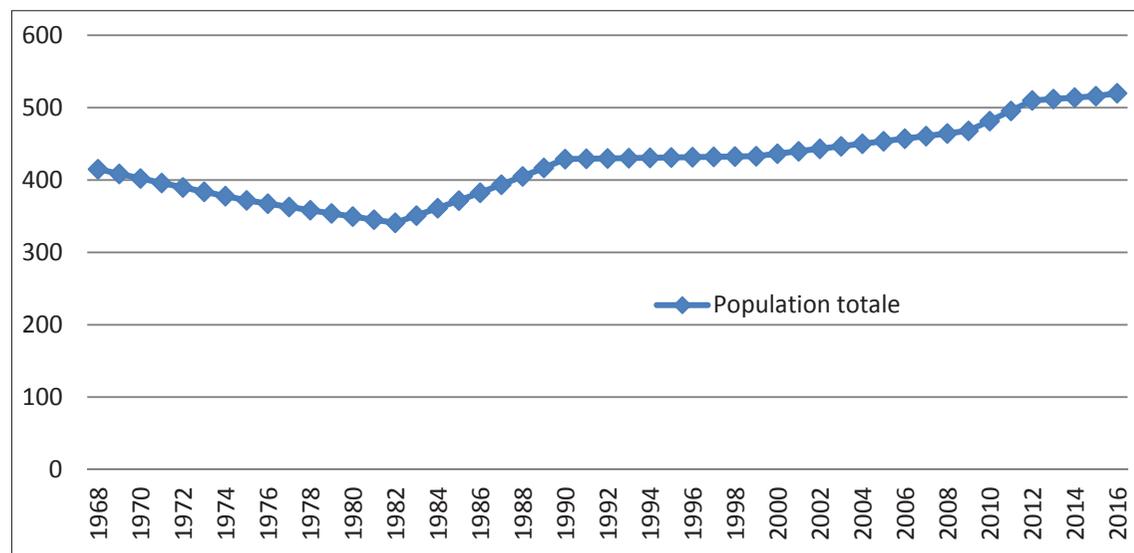
Avec ces 7 réalisations, l'objectif, dans l'urbanisation à venir, est de prolonger la nouvelle répartition dans l'offre en logements (locatif/logement en propriété, groupé/individuel) plus que de rechercher de manière forcée l'accroissement de la part du logement collectif ou locatif aidé dans le parc de résidences principales, d'autant qu'une partie importante du parc locatif privé joue (même si cela est indirect) un rôle social, via les aides au logement de l'Etat.

Synthèse des besoins

Dans l'hypothèse d'un objectif d'une croissance douce de la population, sans rupture avec l'objectif de 510 habitants et si l'on souhaite reconduire la configuration du parc de résidences principales, il est nécessaire de produire à l'horizon 2016 une vingtaine de logements neufs. Cette option, associée à la meilleure rotation dans les récents logements locatifs aidés concrétisera également un enjeu de maintien d'un flux d'enfants suffisants pour conserver trois classes à l'école (en 1972 l'école avec deux classes menaçait de fermer par manque d'élèves).



Répartition projetée du parc de logements



Stabilité démographique projetée à l'horizon 2016

Potentiel constructible / besoins

Au regard des besoins en logements (assez modestes à l'horizon 2016), le potentiel constructible qui demeure dans le P.L.U., est important. La somme des terrains encore non bâtis et urbanisables représente environ 8 ha, dont 3 ha sur l'ensemble des deux hameaux de La Fiardière.

Hameaux	Surfaces mobilisables (hectares)	Part par hameaux dans le total
Le Villard	0,7	8,5%
Vers l'Eglise	0,8	10,3%
Chef-lieu - Barlettes Les Penses	2,1	26,5%
La Fiardière	3,0	38,5%
Les Moulins	1,3	16,3%
Total	7,9	100%

N'ont pas été comptés dans ce total les terrains qui apparaissent visiblement comme espaces d'agrément de constructions existantes (présence de piscines, de jardins...).



Les surfaces théoriquement mobilisables pour construire : l'exemple de la Fiardière de Ca et de Là.

Le potentiel constructible du P.L.U. est donc très largement suffisant pour assurer les besoins en logements à l'horizon 2016, avec par hameau, une capacité à bâtir confortable. De ce point de vue, l'urbanisation aux Fiardières de Ca et de Là ne relève pas d'enjeux quantitatifs, les besoins pouvant être largement assurés : il n'est nullement nécessaire de mobiliser à court terme l'ensemble des zones potentiellement urbanisables du hameau ni de les densifier de manière forcenée. En terme de typologie, on peut aussi penser que l'effort de diversification de l'offre en logements dans la construction en neuf devrait d'abord concerner le Chef-lieu, pour renforcer sa centralité d'une part et favoriser les déplacements doux d'autre part. Dans ce contexte, la problématique d'aménagement des Fiardières revêt d'abord et avant tout des enjeux très locaux, liés :

- _à l'organisation des hameaux eux-mêmes,
- _à l'intégration paysagère, aux précautions à définir pour une urbanisation respectueuse de l'existant (structure historique), "douce" (ne pas bouleverser l'environnement, le mode de vie des habitants),
- _à l'intégration des contraintes techniques (assainissement, eau potable, voirie...).

C'est la raison pour laquelle, concernant les Fiardières, la traduction de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle ne comporte pas de volet "extension des zones constructibles" (permettant ainsi, de recourir à la procédure de modification du P.L.U.)

LES FIARDIÈRES ET L'AGRICULTURE

Situation générale

Bien que de bonne valeur agronomique, ce secteur, "en inclusion" de l'espace bâti, est moins facile à exploiter.

Mais

Vignes

Céréales

Prés

Jardins potagers d'agrément.

Limites / stratégiques.

L'enclavement du siège d'exploitation par du bâti au Sud pourrait générer des conflits d'usages (nuisances réciproques). Ce risque apparaît cependant a priori assez limité : les bâtiments d'exploitation sont organisés autour d'une cour avec un bâti environnant qui appartient à l'exploitant.



De l'approche des types de cultures qui se développent autour du hameau, il est difficile, au Nord comme au Sud de la R.D.201, de déterminer une hiérarchie entre les terrains au regard de valeurs agronomiques des sols très comparables. Dans ce contexte il paraît plus judicieux et pragmatique de s'appuyer sur les contours des grands ensembles fonctionnels agricoles, qui n'ont pas encore été touchés par l'urbanisation et qui conservent donc tout leur potentiel et leur facilité d'exploitation, à la différence des secteurs mités par l'urbanisation.

Sur cette base, on peut définir des "limites stratégiques", qui correspondent à l'enveloppe hameau : en construisant au-delà de ces limites, l'incidence sur l'exploitation agricole serait forte.

L'articulation entre viticulture et urbanisation

Aux Fiardières et notamment au-dessus de la R.D.201, les vignes A.O.C. sont omniprésentes et tangentent souvent les zones bâties ou prévues pour être bâties. Cette situation pose la question des interférences possibles, des conflits d'usages potentiels entre développement de l'urbanisation et viticulture, notamment en ce qui concerne les traitements phytosanitaires. Il y a d'une part, la juste revendication des habitants des hameaux de ne pas être exposés aux traitements et la nécessité de permettre aux agriculteurs de travailler dans de bonnes conditions, dans une commune où l'exploitation agricole et plus particulièrement la viticulture constituent des éléments majeurs de l'économie locale et portent l'identité rurale de Fréterive.

Par ailleurs, en 2003, un arrêté préfectoral a prescrit dans le département un certain nombre de règles relatives aux traitements phytosanitaires des vignes par voie terrestre. Il instaure notamment une distance de 50 mètres minimum par rapport aux habitations, toutes dispositions devant être prises par les exploitants pour mettre en place un circuit de traitement qui privilégie l'éloignement des habitations dans la tranche horaire la plus matinale.

Ainsi, aux Fiardières, la question de l'instauration d'une distance minimale entre les vignes et les constructions, dans les zones qui peuvent encore accueillir des logements nouveaux se pose avec acuité, pour à la fois, dans un esprit de bonne cohabitation :

- _ limiter l'exposition des futurs habitants aux produits de traitements, sans totalement amputer les hameaux de leur capacité à bâtir
- _ mais aussi éviter aux viticulteurs de ne pouvoir traiter 50 m de rangs de vignes à cause de maisons trop proches de leurs parcelles plantées,

 Les principales zones constructibles et encore non bâties aux Fiardières.

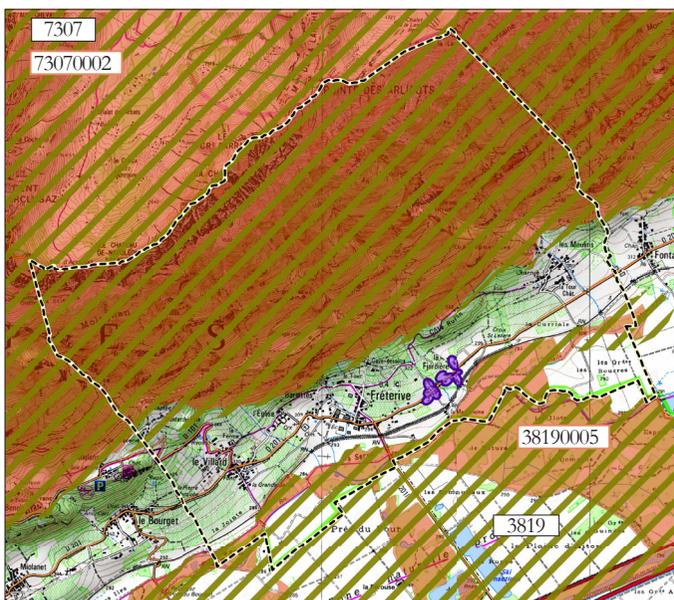
 Les principales vignes aux Fiardières.



LES FIARDIÈRES ET LES ESPACES NATURELS

Entre zones humides de la plaine de l'Isère et massif des Bauges, la commune est concernée par de nombreuses zones de protection et d'inventaire faunistique et floristique. Les hameaux des Fiardières se trouvent toutefois dans la mince bande de coteaux viticoles, le long de la R.D.201, qui n'est pas directement concernée par les grands ensembles naturels identifiés :

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



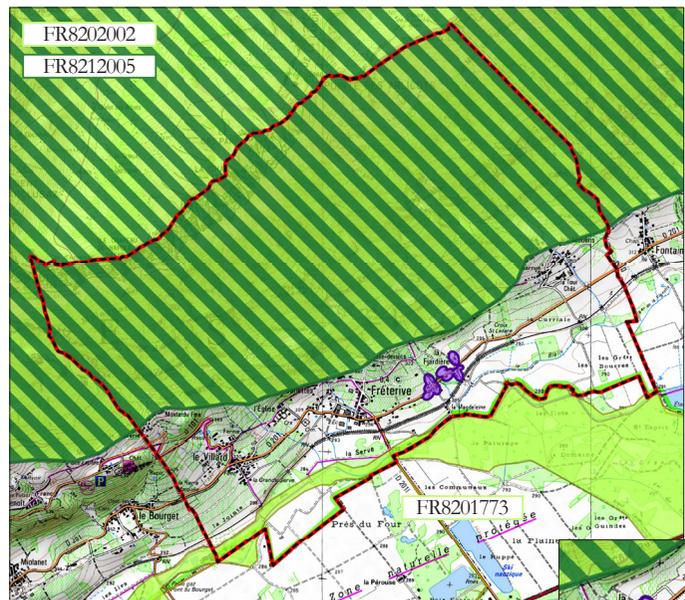
- Espaces en Z.N.I.E.F.F. de type 2 :
7307 - Massifs orientaux des Bauges
3819 - Zone de fonctionnalité de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble
- Espaces en Z.N.I.E.F.F. de type 2 et de type 1 :
38190005 - Ecosystème alluvial de l'Isère dans la vallée du Grésivaudan
73070002 - Versant sud-est des Hautes-Bauges



Les Z.N.I.E.F.F. ont le caractère d'un inventaire scientifique, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent des enjeux d'environnement de niveau supra communal qui doivent être pris en compte :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.
- Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondent à de vastes ensembles naturels dont les grands équilibres doivent être préservés.

Zones Natura 2000



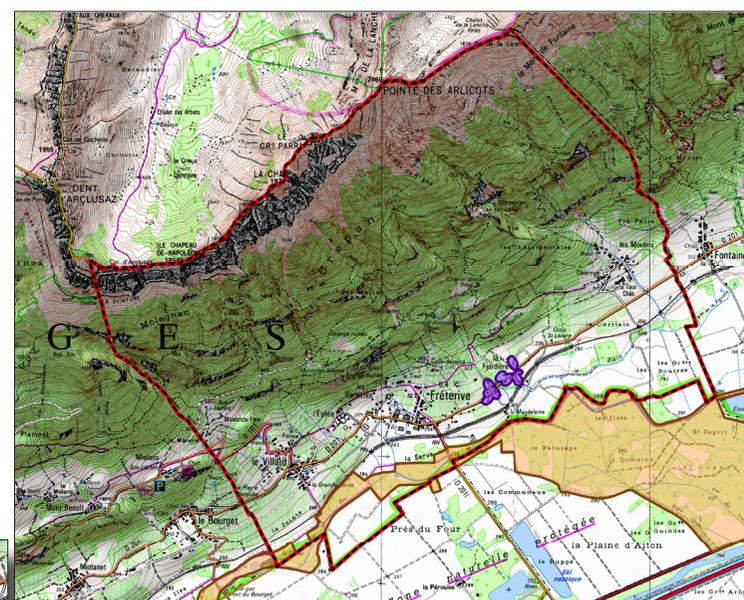
- Espaces en Zone de Protection Spéciale (ZPS) et à la fois en Site d'Intérêt Communautaire (SIC)
- Espaces en Site d'Intérêt Communautaire (SIC)

Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)
FR8202002 - PARTIE ORIENTALE DU MASSIF DES BAUGES
FR8201773 - RESEAU DE ZONES HUMIDES DANS LA COMBE DE SAVOIE ET LA BASSE VALLEE DE L'ISERE

Natura 2000 est un réseau de sites qui hébergent des espèces et des milieux naturels rares ou menacés à l'échelle européenne. L'engagement des Etats de l'Union Européenne est de préserver ce patrimoine écologique sur le long terme. Dans les zones Natura 2000 s'appliquent les principes d'inconstructibilité, de protection et de limitation au maximum des éventuels impacts directs ou indirects sur les écosystèmes de l'activité humaine et notamment de l'urbanisation.

Bien que les hameaux de la Fiardière et leurs abords soient situés nettement hors des zones Natura 2000, la ripisylve du ruisseau de La Colonne présente une strate arborescente propice à la présence d'habitats remarquables : 91E0* : forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Aulne glutineux*).

L'arrêté de biotope



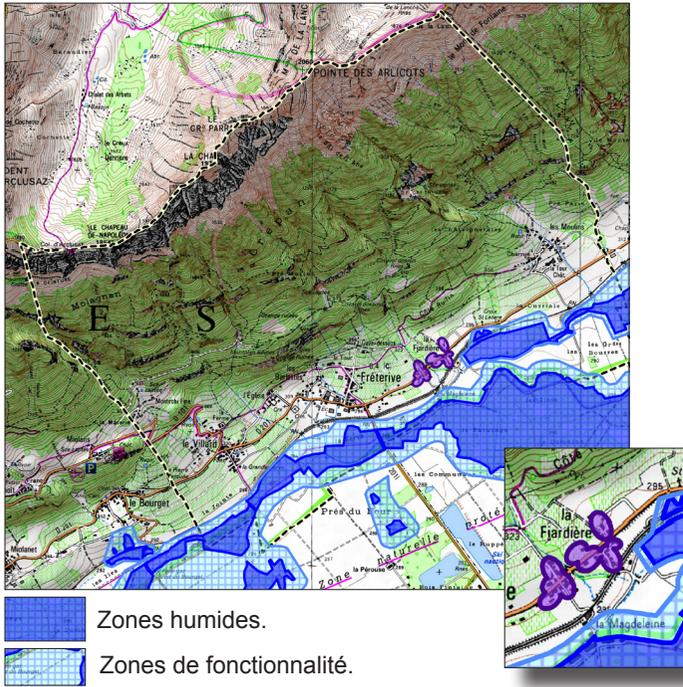
FR3800404 / LA BIALLE ET LES BASSINS MOLLARDS

Les arrêtés de protection de biotope sont des aires protégées à caractère réglementaire qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées. Ces biotopes sont nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos ou à leur survie. Ils peuvent être constitués par des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, ou par toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme.

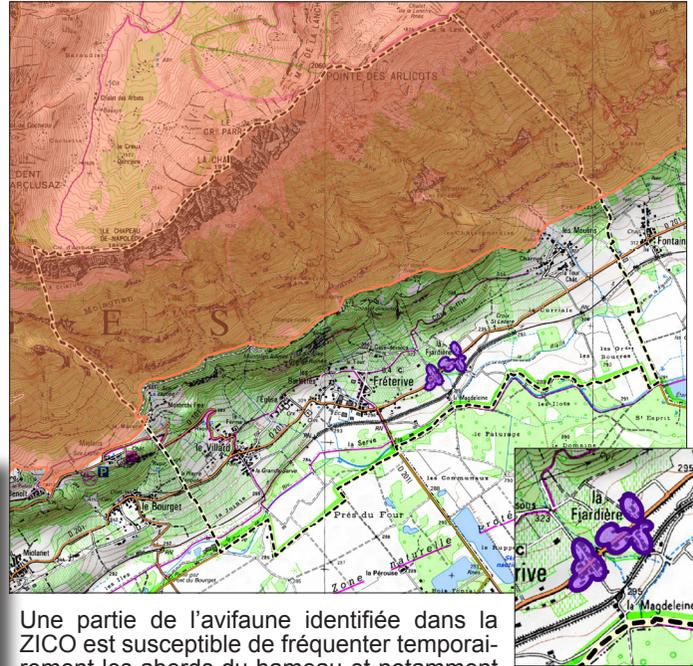
La réglementation instituée par l'arrêté consiste essentiellement en interdictions d'actions ou d'activités pouvant nuire à l'objectif de conservation du ou des biotopes



Zones humides et zones de fonctionnalité

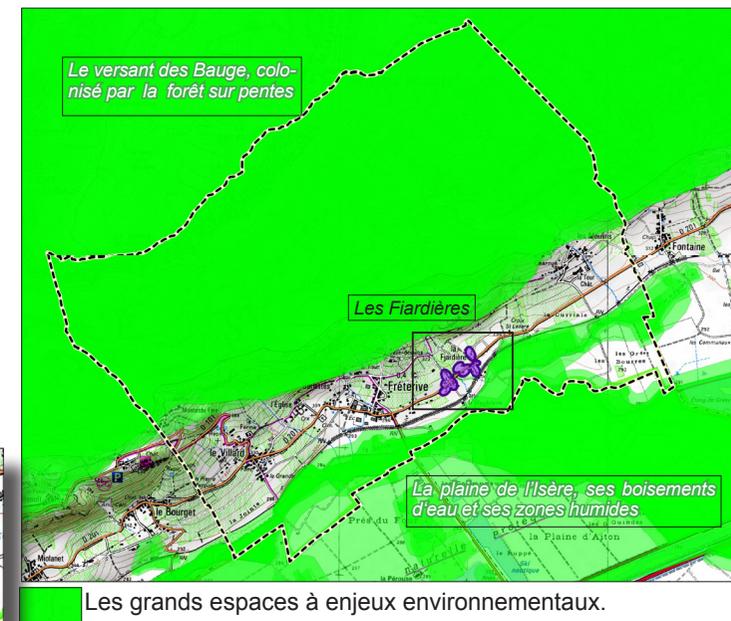


La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.)



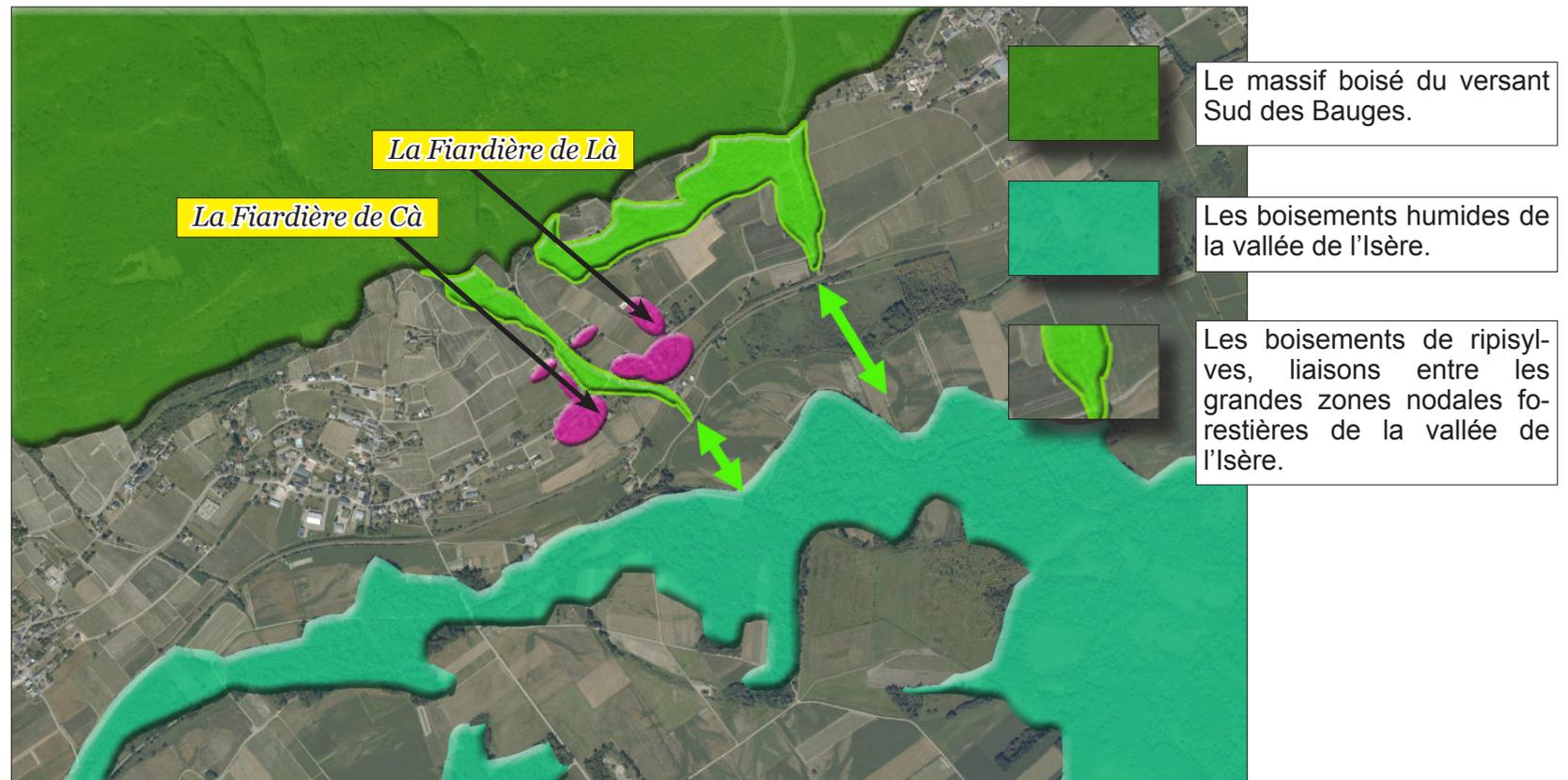
Une partie de l'avifaune identifiée dans la ZICO est susceptible de fréquenter temporairement les abords du hameau et notamment la ripisylve du ruisseau de la Colonne, qui sépare Fiardière de Ca et Fiardière de Là.

Les grandes zones naturelles protégées superposées



Les Fiardières se situent en dehors des grands espaces naturels protégés du versant des Bauges et de la plaine de l'Isère. Son urbanisation n'aura pas d'incidence sur les grandes continuités écologiques. L'attention devra essentiellement se porter sur la protection du ruisseau de la Colonne et de sa ripisylve.

LE HAMEAU ET LES GRANDES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES



Fréteville est située à l'interface entre le coteau Sud du massif des Bauges et la plaine de l'Isère, dans un secteur d'échanges de populations animales entre ces deux espaces.

L'anthropisation de la vallée, caractérisée par le développement des zones agricoles et les voies à grande circulation (R.D. 1090, autoroute A43, ligne SNCF) créent des coupures dans les échanges de faune non ailée.

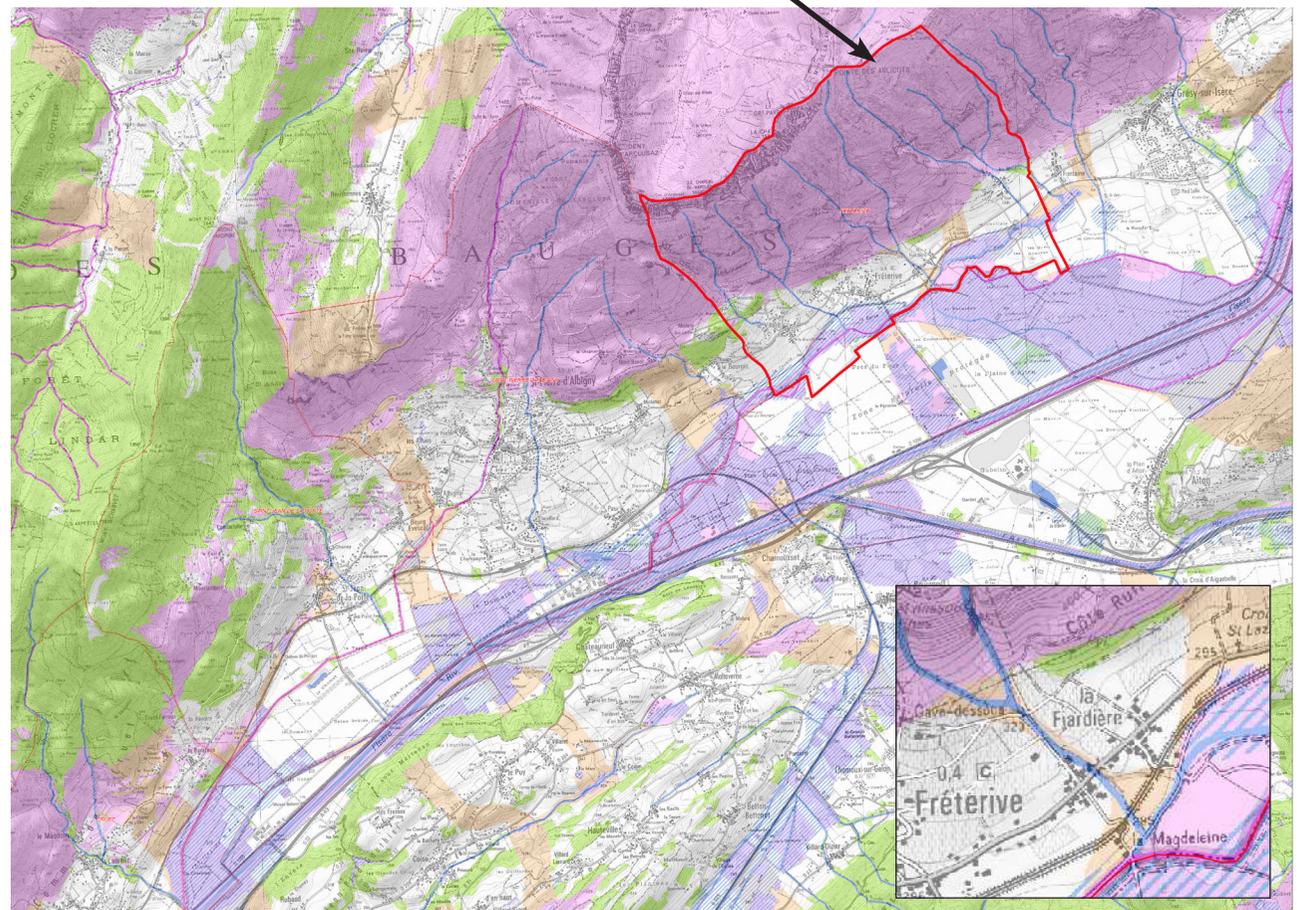
Certaines continuités sont toutefois identifiables dans cette partie de la vallée, en rive droite de l'Isère. Elles permettent de connecter les boisements des Bauges avec les boisements riverains de l'Isère, les deux principales zones nodales de grande échelle du réseau écologique de la combe.

Eléments de la trame verte et bleue

Trame verte		
	Réservoir de biodiversité	Les réservoirs de biodiversité sont les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Ils reprennent les zonages existants (ZNIEFF, N2000, zones humides, espaces protégés ou gérés) ou certains secteurs identifiés plus récemment
	Corridor biologique	Les corridors biologiques ou corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité
	Continuum forestier structurant	Les grands massifs forestiers peuvent assurer une jonction diffuse entre corridors biologiques et réservoirs de biodiversité : dans ces secteurs non urbanisés, il n'est pas utile de définir les contours de corridors
Trame bleue		
	Cours d'eau classés en liste 1 (art. L214-17 du code de l'environnement)	Cours d'eau en très bon état écologique ou identifiés comme réservoirs biologiques dans les SDAGE. Ils font l'objet d'un classement qui prévoit qu'aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. (démarche de classement en cours en Savoie)
	Cours d'eau classés en liste 2 (art. L214-17 du code de l'environnement)	Cours d'eau dans lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs. Ils font l'objet d'un classement qui prévoit que tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative (démarche de classement en cours en Savoie)
	Autres cours d'eau	Ensemble des autres cours d'eau recensés
	Espaces contribuant au bon état des cours d'eau	Ces espaces donnent la dimension latérale de la trame bleue. Ont été retenues : <ul style="list-style-type: none"> les zones humides de l'inventaire départemental pour leur rôle qualitatif, hydraulique et/ou leur richesse biologique (elles participent aussi à la trame verte) les ZNIEFF aquatiques et humides les forêts alluviales, en bordure de cours d'eau (elles participent aussi à la trame verte) les zones inondables peuvent contribuer à la trame bleue notamment pour leur rôle d'expansion des crues ou leur intérêt écologique. Dans un contexte endigué tel que la Combe de Savoie,
	Zones inondables d'aléa fort et moyen	

Source cartographique: DDT de la Savoie.

Fréterive



A une échelle élargie, la cartographie sur les éléments de trame verte et bleue établie par la D.D.T. de la Savoie se recoupe avec l'analyse plus locale des continuités écologiques déclinée page précédente. Le coteau, socle du hameau constitue une "mince bande" d'assez faible valeur environnementale, entre les deux grands réservoirs de bio-diversité que sont au Nord, le massif des Bauges et au Sud, les zones humides de la plaine de l'Isère. Plusieurs connexions (corridors écologiques) entre ces deux grands réservoirs traversent le coteau viticole. C'est dans et à proximité de ces corridors que se concentrent les enjeux environnementaux et de préservation du réseau écologique local. Le ruisseau de la colonne forme l'un de ces corridors, mais un corridor assez secondaire par son étroitesse et la promiscuité avec des habitations au niveau des hameaux (moins valeur pour la grande faune).

Zoom sur les espaces naturels des Fiardières



 Boisements xerothermophiles du versant Sud du massif des Bauges.

 Prés de fauche, prairies temporaires, ces formations herbacées présentent une diversité floristique et un intérêt entomologique supérieur à celui de la vigne.

 La ripisylve, élément fonctionnel du réseau écologique (la promiscuité de cette bande boisée avec l'urbanisation doit être évitée).

 Jardins d'agrément et jardins potagers. A leur corps défendant, ils constituent des zones d'alimentation pour la petite faune.



Le lit et la ripisylve du ruisseau de La Colonne : la végétation hydrophile y est dense (robiniers, noisetiers, frênes...). Elle enserre le ru. Si l'intermittence de son écoulement ne permet pas le développement d'écosystèmes aquatiques complets (pas de poissons notamment) il constitue, au sein des espaces agricoles à la fois un corridor écologique, une zone nodale pour la meso faune et notamment l'avifaune et plus largement une zone refuge pour la petite faune d'origine forestière qui fréquente temporairement les espaces agricoles voisins.

L'excipient du hameau est d'abord agricole : monoculture de céréales ou viticulture pour l'essentiel, de faibles valeurs environnementales. Seules quelques parcelles en prairies temporaires forment des ensembles herbacés ouverts, qui le temps de la jachère constituent des milieux propices à l'entomofaune et à la petite faune qui s'en nourrit (avifaune, petite faune terrestre).

LE GRAND PAYSAGE

Les principaux cônes de vues



*Le château de Miolans,
sentinelle de la Combe.*

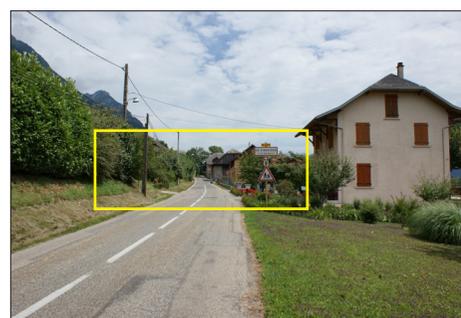
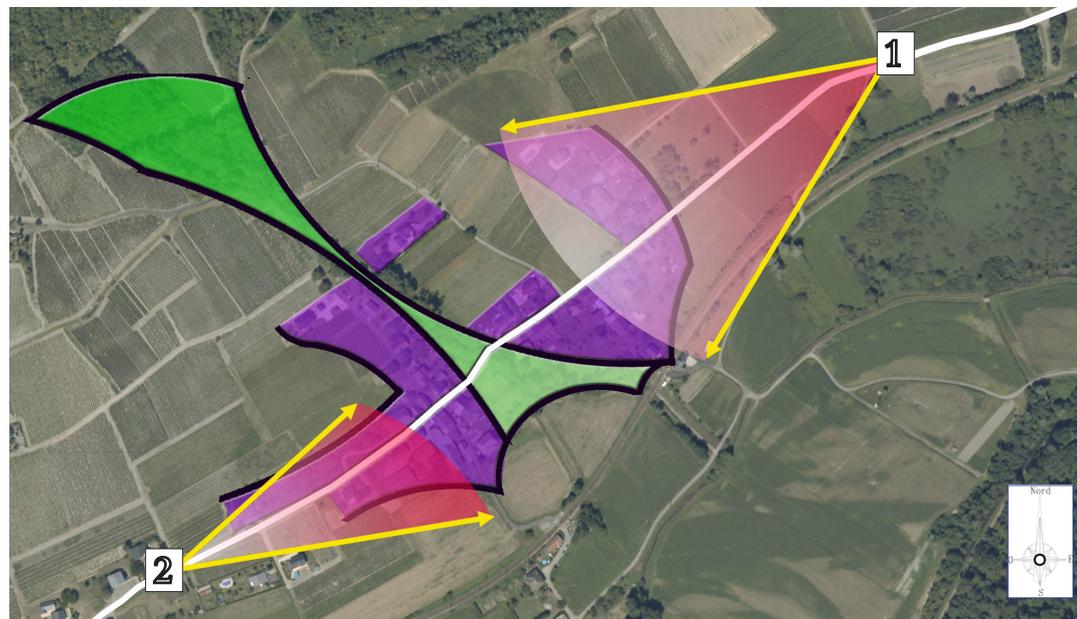


L'écrin des hameaux de la Fiardière est fait de contrastes tranchants : une douce mer de vigne qui s'oppose aux pentes boisées et aux falaises déchiquetées. La dissémination de constructions au sein de l'espace très ouvert de la vallée constituerait une atteinte forte à ces contrastes et à la lisibilité du paysage.

Vers le Nord, les perspectives sont rapidement fermées par les falaises et les pentes boisées. Le contraste avec les espaces agricoles ouverts est exacerbé par l'absence de construction.



Entrée Nord-Est



Entrée Sud-Ouest



L'entrée Nord Est de la Fiardière de Là offre deux visages très différents :

_coté Sud de la R.D.201 ("à gauche" sur la photo), la composition du paysage rural demeure : un front bâti imposant, mais sans effet "palissade" grâce à l'imbrication des volumes, mis en scène par des espaces agricoles très ouverts. Quelques arbres d'essences champêtres ponctuent l'ensemble.

_coté Nord, le paysage rural a évolué vers moins de contraste. La perception des maisons est plus difficile et surtout leurs volumétries assez disparates et leur éloignement les unes par rapport aux autres peine à donner une cohérence à l'ensemble. Des essences ornementales importées (résineux) altèrent aussi la composition paysagère historique, où de petits arbres fruitiers accompagnent les constructions. Les essences ornementales, au port plus imposant et imperméable à la lumière troublent la silhouette du hameau.

L'entrée Sud Ouest de la Fiardière de Là n'est pas très marquée. Coté Sud de la R.D.201, la première maison apparaît un peu isolée, d'autant que coté Nord, une haie très dense ne renvoie pas une image urbaine. L'espace bâti en ordre continu s'étire un peu plus loin le long de la route, mais d'un seul coté, sans réelle résonance sur le front Nord de la route, où la haie vive persiste. C'est au premier carrefour que l'ambiance urbaine s'affirme.

Enjeux principaux du grand paysage

Les enjeux sont ici essentiellement liés à la préservation des contrastes et à la protection ou à la mise en valeur des éléments structurants du paysage, notamment lorsqu'ils sont perçus depuis la R.D.201. Le contraste entre espaces viticoles et hameaux tient d'abord dans le confinement de l'étalement urbain : éviter « un nuage » pavillonnaire entre le bâti dense et les champs ou les vignes. De ce point de vue l'entrée Nord Est est particulièrement sensible.

Dans la traversée de hameaux : l'essentiel des terrains limitrophes de la R.D.201 sont bâtis. En terme de grand paysage, l'évolution de l'urbanisation importe finalement peu. Une seule exception : le dernier terrain constructible (1 ci-contre) et non bâti à la Fiardière de Là : il constitue à la fois une opportunité et un grand risque : une urbanisation réussie pourrait renforcer la structure du hameau, étier l'effet de coupure de la R.D.201. Une urbanisation pavillonnaire « classique » banaliserait irrémédiablement la partie Nord du hameau.



En jaune : les secteurs sensibles d'entrées de hameaux et les limites stratégique d'extensions du hameau sur le plan paysager.

LES TYPOLOGIES DU BÂTI



Les habitations récentes et leurs terrains d'assiette.

Le bâti ancien d'origine agricole (localement additionné de volumes plus récents).

La maison de maître.

Les hangars agricoles récents. L'architecture agricole contemporaine s'est émancipée de modèles historiques en sacrifiant (logiquement) beaucoup aux nécessités techniques et économiques (prospects, matériaux).

Il est assez aisé de repérer, sur plan, les constructions récentes, tant leur rapport au terrain d'assiette, leurs prospects, leurs aspects extérieurs diffèrent du bâti historique. L'essentiel des maisons récentes (qui demeurent peu nombreuses en valeur absolue) se situe au Nord de la R.D.201. Cette urbanisation satellite aux hameaux a entamé de bonnes terres viticoles en rompant avec un critère essentiel de l'organisation historique du bâti : la protection de ce qui constituait l'outil de travail. La seule exception à ce principe (quasi universel dans les sociétés rurales) est la maison de maître et son parc, dont l'implantation devait poursuivre probablement une logique "de domaine", avec la demeure des propriétaires implantée au sein des terres.

Le bâti ancien

Le cahier des recommandations architecturales du P.L.U. décrit très bien le mode constructif de l'habitat ancien, ancré dans le territoire, au travers de l'utilisation des matériaux locaux et d'une architecture adaptée au climat, aux expositions, qui paradoxalement, au regard des grandes volumétries, s'insère "en douceur" dans le paysage : pierres apparentes grises ou ocrées le plus souvent, creux des joints, renvoyant un aspect "pierres sèches" qui donne un caractère "léger" à la maçonnerie, en dépit de la massivité des murs :

Les chaînages d'angles arborent de grandes pierres plus massives. Les enduits, à la chaux, étaient grattés ou talochés, avec une texture granuleuse qui se marie bien avec la pierre.

Les bardages bois sont constitués de larges lames verticales irrégulières et trahissent la fonction agricole des volumes qu'ils parent.

Le rapport plein/vide des façades est (sauf pour les parties recouvertes de bardages), largement en faveur du "plein", en particulier pour les parties à usage d'habitation des constructions.

Les pentes de toits oscillent entre 80 et 100 % sauf pour de rares édifices, souvent additionnés au bâtiment d'origine. Les débords de toitures sont larges.



L'évolution des modes d'exploitation a fait que ces grands ensembles bâtis, parfaitement adaptés à une socio-économie rurale ont connu une désaffectation partielle :

- _un bon nombre de bâtiments ou parties de bâtiments ont perdu leur fonction d'outil de travail et les rues étroites, la complexité des volumes ont fait que des bâtiments techniques plus adaptés ont été construits hors du hameau.
- _des habitations devenues vacantes et les coûts de réhabilitation importants n'ont pas rendu pas très attractive leur reconquête. Jusqu'à peu, en milieu rural, le logement dans l'habitat ancien était bien moins considéré que dans les centres historiques des villes, là où la proximité des fonctions urbaines compense les inconvénients d'une architecture moins bien adaptée à «la façon contemporaine d'habiter».

Il en a résulté un phénomène de dégradation : murs partiellement écroulés, réparations "de fortune". Cependant, on demeure admiratif de l'aptitude naturelle de ces grands corps de fermes à "absorber" la marque du temps, à faire que visuellement, les pierres écroulées ici, le rapiéçage d'une toiture là, le comblement d'un mur par des moellons livrés sans enduit au regard, n'altèrent finalement que faiblement l'empreinte visuelle de l'ensemble bâti : tant que les grands prospects demeurent, que les matériaux bruts dominent, la cohérence de l'ensemble perdure :



L'habitat récent



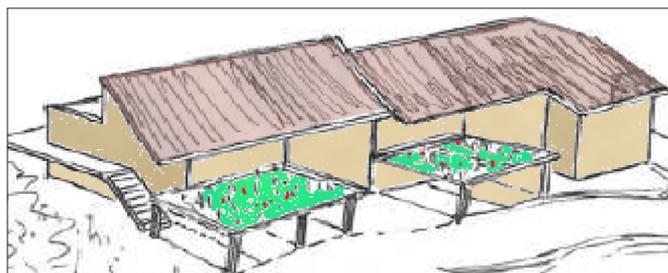
Lorsque l'urbanisation récente ne se coupe pas de l'espace public par des clôtures opaques, la faiblesse des prospects (les volumes demeurent trop étriqués pour simuler les imposantes structures anciennes) fait que l'ensemble manque de liant. Les constructions expriment une logique propre à leur parcelle et la somme de ces logiques individuelles ne dégage pas de cohérence d'ensemble : sur la photo ci-dessus les maisons sont trop éloignées et orientées à l'inverse : impossible de créer une structure de rue dans ces conditions.



Lorsque l'urbanisation s'aventure en "terrain vierge" (ou plutôt entame les grandes structures foncières agricoles périphériques aux hameaux), on ne trouve pas la "masse critique" pour amorcer un dialogue vide/plein qui crée du contraste et donc un sentiment "de qualité". Les constructions semblent "flouter" et produisent une impression de mitage : la lisibilité du paysage d'ensemble est brouillée, la limite entre le hameau et l'ensemble agricole qui constitue son socle, son parvis s'étiolé. **Paradoxalement, en construisant on a plus contribué à "flouter" l'image du hameau qu'à la renforcer.**

Enjeux principaux liés à la morphologie urbaine

Le bâti résidentiel n'est pas organisé en tissu urbain. Il est à la fois très rigide et homogène dans sa composition (très souvent, un grand terrain avec une maison au milieu) et très éclectique dans l'aspect extérieur des constructions. Au-delà des détails architecturaux, des matériaux, ce sont avant tout les prospects, les pentes de toits qui constituent la base de l'architecture locale. Ainsi, même en cherchant le mimétisme avec le bâti ancien, l'habitat pavillonnaire, fait de maison d'une centaine de mètres carrés au sol, parfois de plain-pied, ne peut s'inscrire dans la tradition architecturale locale. Le meilleur moyen de retrouver une composition cohérente avec l'architecture historique tout en limitant les coûts de production est le regroupement des logements, au moins sur les front de rues les plus exposés aux regards.



Source : Métropole Savoie

Exemple de structure bâtie regroupant les logements, proche de l'architecture historique.



LES HAMEAUX ET LES DÉPLACEMENTS

Le stationnement

En tenant compte du potentiel de création de logements neufs et en réhabilitation et / ou changement de destination, dans des hameaux où le recours à la voiture est quasi systématique le nombre de “véhicules à garer” grimpe rapidement. Face à ce besoin, l’offre en stationnement est très faible : si dans les quelques maisons récentes, construites sur 1 000 m² de terrain au moins (conformément à l’article 5 du règlement de la zone U du P.L.U.), les parkings ne sont pas un problème, il en va autrement au sein du bâti historique, qui n’a pas été pensé selon les standards routiers d’aujourd’hui :

_De part et d’autre de la R.D.201, seule un faible linéaire des accotements permet le stationnement.

_L’étroitesse des chemins qui desservent directement les hameaux ne permettent pas le stationnement en long, sauf lorsqu’ils s’élargissent un peu, en allant vers la voie ferrée.

_L’offre publique de stationnement s’avère quasi-nulle.

On a donc un stationnement automobile qui pour l’essentiel s’organise sur le terrain d’assiette des bâtiments. Or, la densité de l’espace bâti fait que ces terrains sont de relatives faibles emprises et si l’on souhaite préserver les jardins potagers qui accompagnent les habitations, le potentiel techniquement utilisable pour garer des voitures est peu extensible, alors qu’*a contrario* le potentiel de création de logements au sein du bâti (par restauration et/ou changement de destination) est important.

Dans les parties anciennes des Fiardières se pose donc le problème de l’adéquation entre ce potentiel de logements et la gestion du stationnement automobile qui en découle. En exigeant un nombre minimum de places de parking pour la création d’habitations, on assure cette adéquation en théorie, mais en pratique cela revient :

_au mieux, à saturer les espaces privatifs des maisons, au détriment des espaces d’agrément et notamment des jardins,

_au pire, à compromettre la création de logements dans le bâti ancien et donc à freiner sa reconquête, élément essentiel de la pérennité “physique” des hameaux mais aussi de la vie sociale en leur sein.

Dans ces conditions, l’alternative, en ce qui concerne les logements existants ou potentiels dans le bâti existants, est la création d’aires publiques de stationnement sur des terrains qui demeurent proches des groupes de constructions (c’est à dire moins de 100 m entre logement et stationnement).



La sécurité d'accès aux carrefours

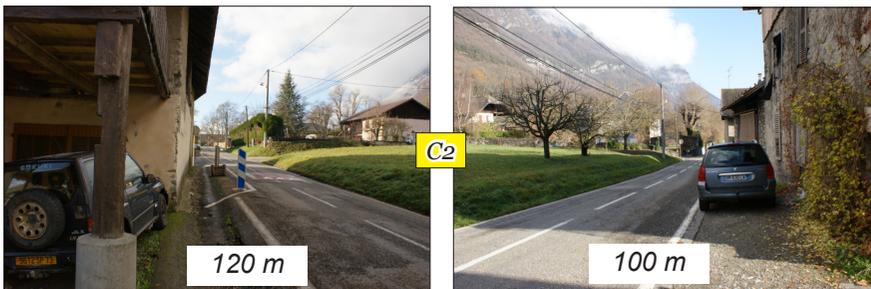
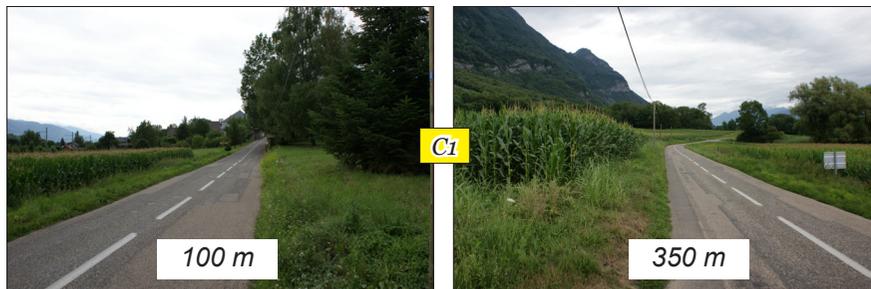
Vers le Sud-Ouest comme vers le Nord-Est, les usagers des routes non prioritaires (les chemins de desserte des hameaux), doivent disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire (la R.D.201), décider de leur manœuvre, démarrer et réaliser leur manœuvre de traversée avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Il est nécessaire pour cela qu'il voit à une distance (d), correspondant à 8 secondes à la vitesse V pratiquée sur la route principale. Aux deux entrées du hameau, une centaine de mètres après le panneau d'agglomération, la vitesse maximum autorisée passe de 50 à 30 Km/h (en théorie).

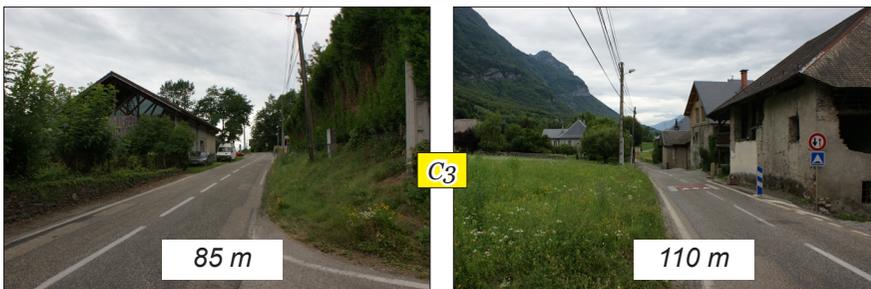


V est donc de 8,33 m/s sur la R.D.201 et on a donc :
Avec une vitesse de référence de 8,33 m/s :
d=66 m pour une distance confortable.
d=50 m pour une distance minimale.

En se basant sur une Vitesse V de 50 Km/h (14 m/s), plus réaliste en dépit de la limitation à 30 Km/h :
d=112 m pour une distance confortable.
d=84 m pour une distance minimale.



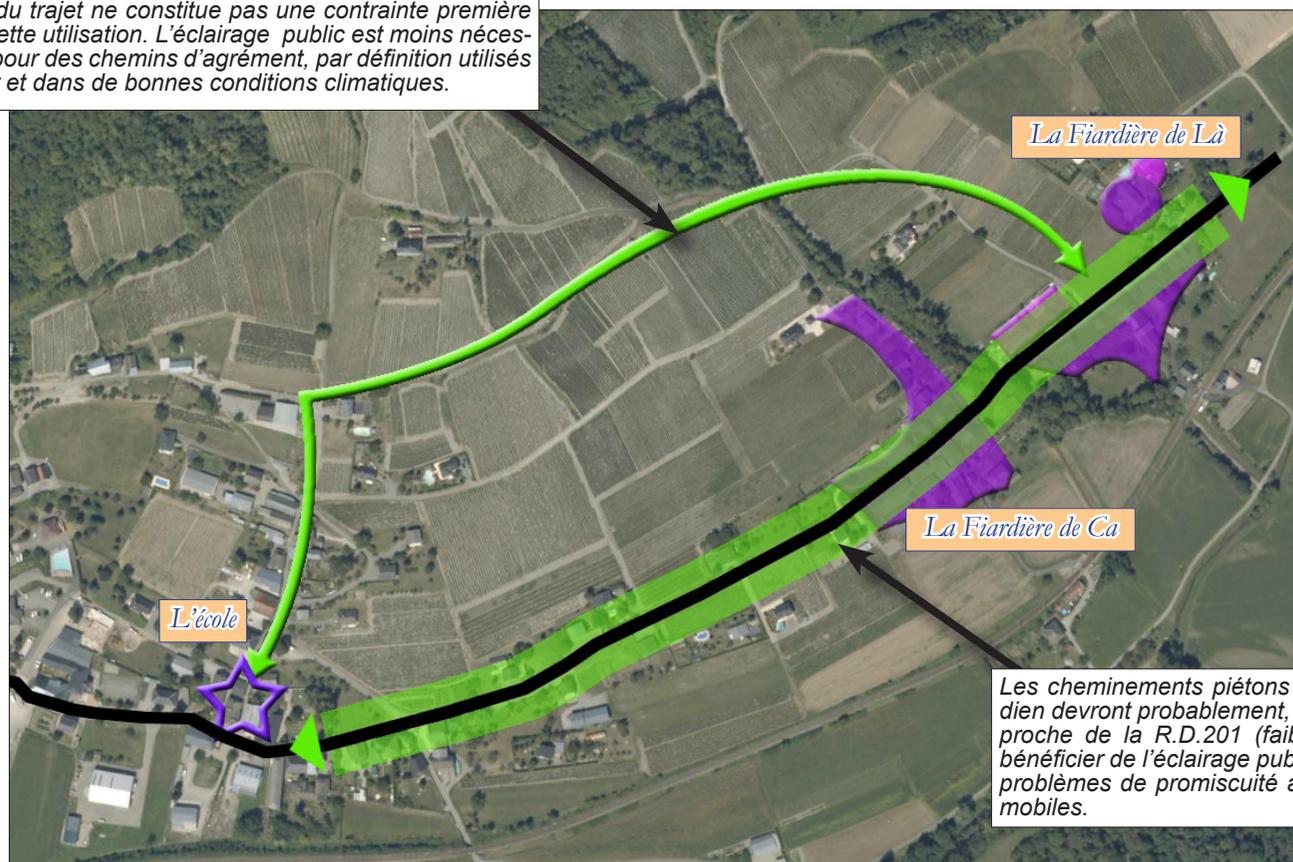
Si les distances de vues sont globalement suffisantes, le stationnement le long de la R.D.201 peut les réduire fortement et rendre dangereux l'engagement sur la R.D.201 (photo de droite).



Les distances de visibilité aux carrefours sont toutes largement supérieures aux distances minimales confortables pour des accès sûrs aux vitesses de références sur la R.D.201 et permettent d'envisager sereinement le développement de l'offre en logements dans le hameau (de ce point de vue).

Les déplacements doux

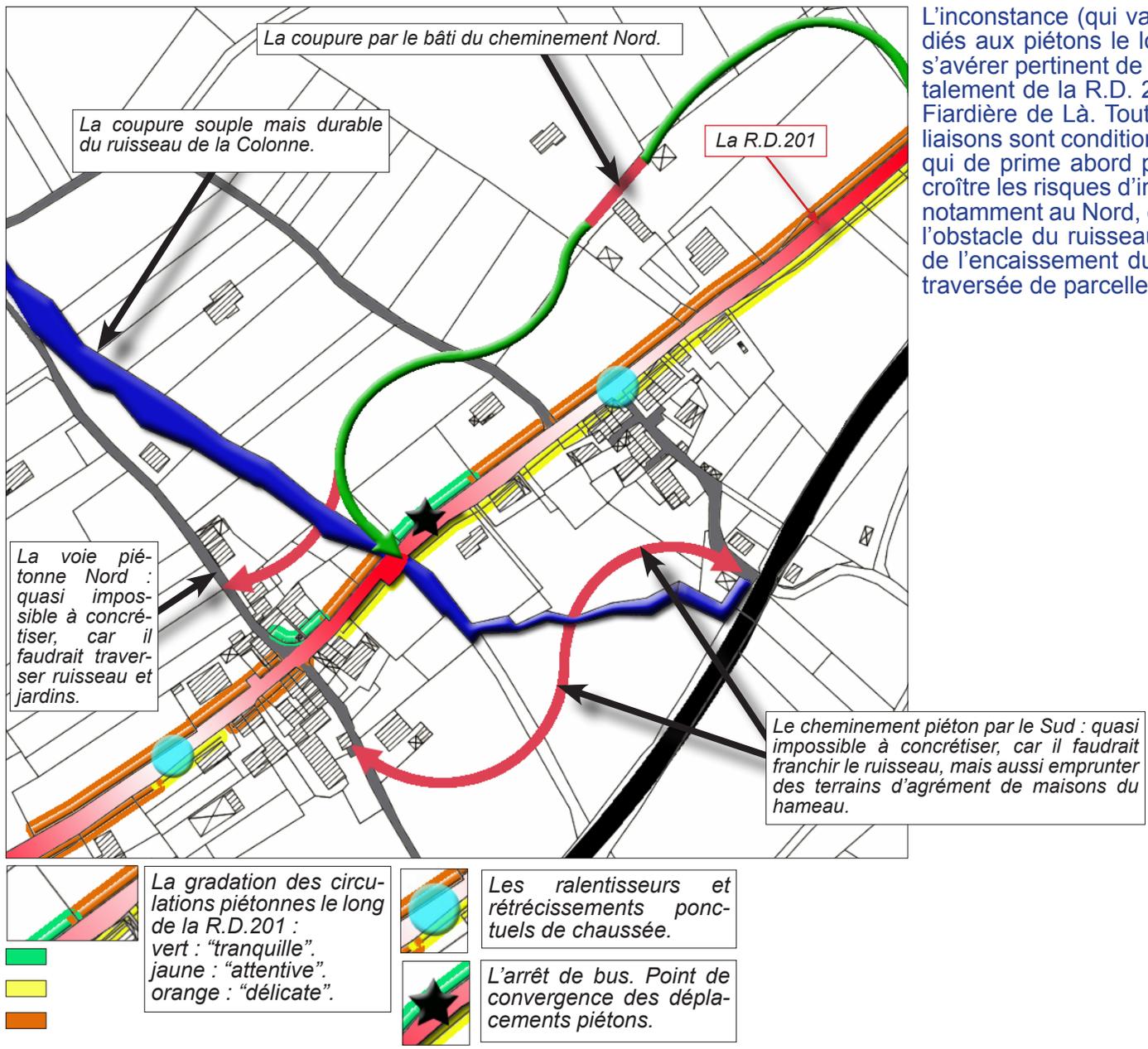
Les cheminements piétons - cycles "promenades" : la longueur du trajet ne constitue pas une contrainte première dans cette utilisation. L'éclairage public est moins nécessaire, pour des chemins d'agrément, par définition utilisés de jour et dans de bonnes conditions climatiques.



Les cheminements piétons - cycles "utiles" au quotidien devront probablement, pour être crédibles, rester proche de la R.D.201 (faible longueur du trajet) et bénéficier de l'éclairage public, ce qui pose de fait des problèmes de promiscuité avec les circulations automobiles.

A une échelle élargie, dans une approche des liaisons entre le Chef-lieu et les Fiardières, la notion de déplacements doux relève d'une problématique double :

- _ créer ou renforcer des cheminements ayant une fonction « utilitaire » (liée à l'école, au travail, au contact direct entre voisins, au « porte à porte ») . Ici, les trajets doivent être courts, l'éclairage public efficient.
- _ développer des cheminements de loisirs de promenades, en utilisant la trame de chemins ruraux parallèles à la RD 201.



L'inconstance (qui va parfois jusqu'à la quasi absence) d'espaces dédiés aux piétons le long de la R.D.201 amène à penser qu'il pourrait s'avérer pertinent de développer des liaisons douces déconnectées totalement de la R.D. 201 (en site propre) entre la Fiardière de Ca et la Fiardière de Là. Toutefois, que ce soit par le Nord ou par le Sud ces liaisons sont conditionnées à la création de passerelles sur le ruisseau, qui de prime abord paraissent délicates à mettre en œuvre sans accroître les risques d'inondation (sur un cours d'eau au régime torrentiel, notamment au Nord, où le lit est faiblement encaissé). Par le Sud, outre l'obstacle du ruisseau (mais moins prégnant qu'au Nord compte tenu de l'encaissement du lit) un éventuel cheminement piéton induirait la traversée de parcelles bâties, difficile à imaginer.

Synthèse déplacements

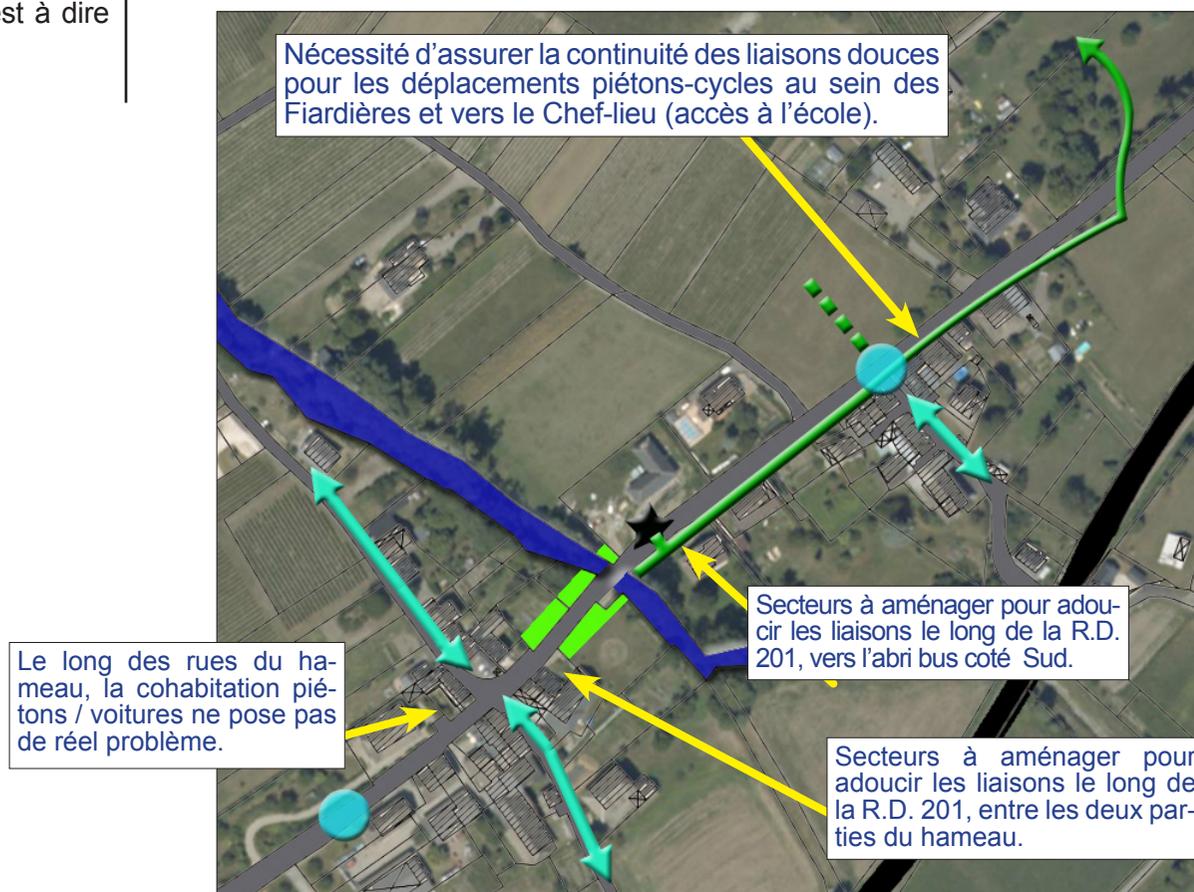
Les circulations automobiles et le stationnement

Dans la traversée des hameaux, les distances de visibilité aux carrefours sont toutes largement supérieures aux distances minimales confortables pour des accès sûrs sur la R.D.201 (aux vitesses de références). Le stationnement le long de la R.D.201 à proximité des carrefours peut toutefois réduire fortement les distances de visibilité. Ce constat rejoint celui de la carence en stationnement dans le hameau, qui ne peut se solutionner sur les terrains d'assiette des constructions (trop petits) ou alors au détriment de l'âme des hameaux (destruction des jardins).

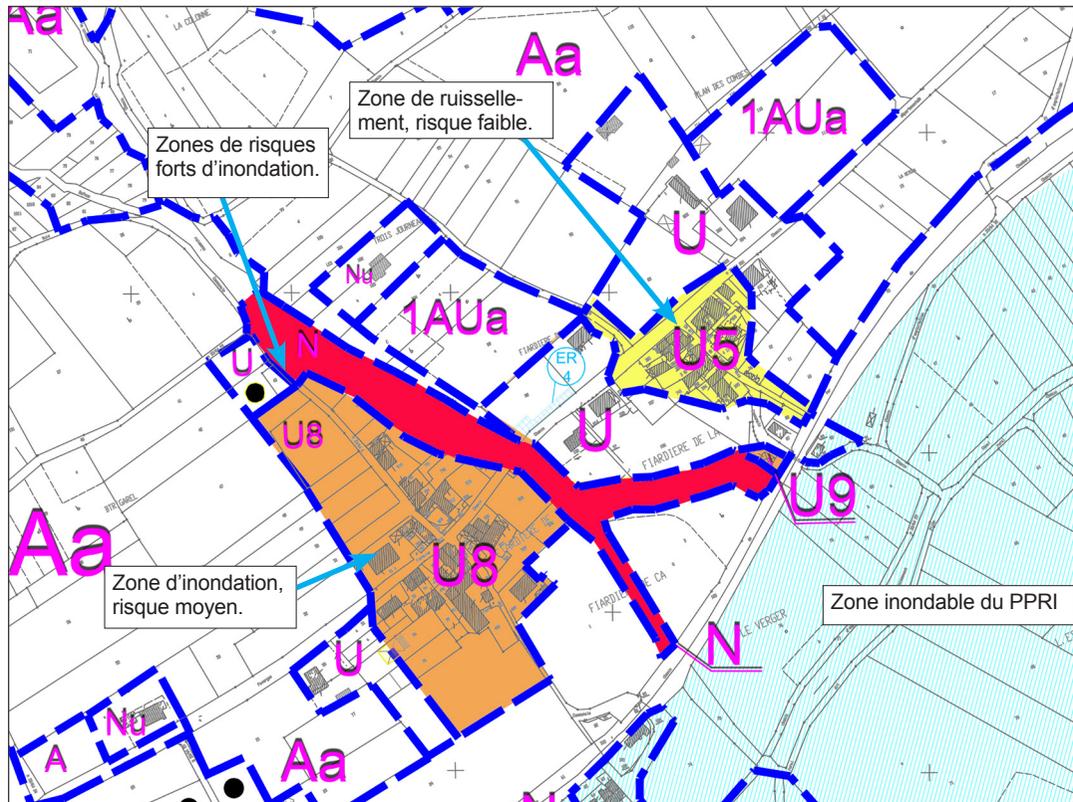
Dans ces conditions, l'alternative est la création d'aires publiques de stationnement sur des terrains qui demeurent proches des groupes de constructions (c'est à dire moins de 100 m entre logement et stationnement).

Les déplacements doux

Si en l'état actuel de l'urbanisation, la R.D.201 est le support de peu de déplacements non motorisés (et génère donc peu de conflits d'usages piétons / voitures), demeure l'exception des déplacements liés aux accès vers l'arrêt de bus (à la Fiardière de là, avant le ruisseau). De manière pendulaire, une partie des enfants scolarisés ainsi que quelques personnes qui empruntent les lignes régulières de bus cheminent à pied sur les bordures le long de route départementale, parfois difficiles à pratiquer :



LES RISQUES NATURELS



Les hameaux sont situés hors zone inondable du PPRI de l'Isère. Le ruisseau de la Colonne génère un risque fort d'inondation mais qui reste confiné à ses abords immédiats. Sur les zones bâties demeure toutefois un risque d'inondation moyen lié au ruisseau de la Colonne, sur sa rive droite, qui englobe presque toute la Fiardière de Cà. La Fiardière de Là ne subit qu'un risque faible de ruissellement.

LES NUISANCES SONORES

Elles sont liées aux circulations automobiles sur la R.D.201. Les nuisances liées au trafic ferroviaire demeurent faibles compte tenu de la cadence des trains.



Bien que la R.D.201 ou la voie ferrée ne fassent pas l'objet d'un classement en tant qu'infrastructures génératrices de nuisances sonores à l'échelle départementale, cela ne signifie pas pour autant une absence de nuisances. Elles demeurent toutefois limitées :

- le trafic lié à la R.D.201 est très local, le trafic de transit dans la Combe de Savoie empruntant la R.D.1090 ou l'A43. Si son caractère routier demeure dans la traversée de hameau, des aménagements font que la vitesse y est réduite (en théorie, 30 Km/h) ce qui induit de faibles nuisances sonores. Par ailleurs, la configuration historique des hameaux fait que la plus grande partie des constructions est organisée perpendiculairement à la voie. Ainsi, les ondes sonores impactent peu les logements ou leurs espaces d'agrément. Seules quelques constructions présentent des linéaires de façades alignés sur l'axe de la voie, mais une partie d'entre eux seulement sont quasi attentant à la route.
- concernant le chemine de fer : une seule habitation (à la Fiardière de Ca) présente une façade principale tournée vers la voie ferrée, mais se situe à plus de 100 m de l'infrastructure. A la Fiardière de là, les premières habitations sont distantes d'environ 50 m.

L'ASSAINISSEMENT

Situation de l'assainissement

SOURCE : ALPEPURE

La Fiardière de Ca et la Fiardière de Là sont en zonage d'assainissement non collectif.

Le diagnostic des installations, visant à juger de la conformité ou non des installations doit être réalisé par les collectivités (avant le 31/12/2012). Les diagnostics et contrôles de fonctionnement sont réalisés sur ce secteur par le SPANC de la Communauté de communes de Combe de Savoie.

Les installations non conformes devront être réhabilitées dans les conditions fixées par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de décembre 2006, les arrêtés Assainissement Non Collectif du 7/09/2009, et l'arrêté du 24/04/2012.

Suite au diagnostic, les délais de réhabilitation sont de :

- _4 ans pour les dispositifs incomplets ou non conformes ayant un impact sanitaire ou environnemental avéré, et 1 an en cas de vente
- _1 an en cas de vente pour les dispositifs incomplets ou non conformes.

Les coûts sont à la charge exclusive des propriétaires. Des aides de l'Agence de l'Eau RMC sont possibles (voir les modalités du dixième programme), dans le cadre d'opérations groupées de réhabilitation initiées par la collectivité, pour les usagers volontaires.

Pour chaque projet de construction neuve ou de réhabilitation d'habitat existant, il appartiendra au pétitionnaire de justifier de la conformité de son dispositif d'assainissement non collectif (type de filière et dimensionnement). Des études géo-pédologiques pourront être demandées par le SPANC pour préciser ces éléments.

Bilan des diagnostics effectués aux Fiardières :

Le SPANC (Communauté de Communes Combe de Savoie) a effectué en 2006 et 2010 les visites de diagnostic et de contrôle de fonctionnement.

Sur la zone étudiée, ont été recensés 40 bâtiments habités (ou en voie de l'être) dont 21 sur la Fiardière de Ça et 19 sur la Fiardière de Là.

D'après les éléments du diagnostic, on trouve :

- _2 dispositifs non enquêtés
- _7 dispositifs conformes (filière de traitement complète, conforme et sans nuisances) repérés en vert sur le plan ci-après,
- _22 dispositifs non conformes (filières de traitement non complètes, sans nuisance avérée environnementale ou sanitaire), repérés en orange sur le plan ci-après, à réhabiliter dans les 1 an suivant la vente de l'habitation (cf. diagnostic SPANC),
- _9 dispositifs non conformes avec risque environnemental ou sanitaire avéré à réhabiliter obligatoirement dans les 4 ans, ou 1 an après la vente de l'habitation (cf. diagnostic SPANC). Ces 9 dispositifs sont regroupés sur 2 secteurs denses au centre de chaque hameau. Il s'agit au mieux de simples prétraitements avec rejet au pluvial, ce qui crée un risque sanitaire (odeurs), et une pollution directe.

Projets en assainissement non collectif

Les filières d'assainissement liées aux projets sont à définir dans le cadre de l'étude géo-pédologique à faire réaliser par le pétitionnaire. Les résultats des sondages réalisés dans le cadre du schéma directeur d'assainissement montrent que les terrains situés sur ces coteaux ont une **bonne perméabilité**, permettant la réalisation d'épandages ou de filtres à sable verticaux non drainés.

Ces filières, qui sont les moins coûteuses, nécessitent une taille de parcelle adaptée. Il n'y a pas de limite réglementaire (sauf en cas de réglementation spécifique au PLU), mais on considère qu'un minimum de 1000 m² est souhaitable pour pouvoir réaliser un dispositif ANC dans de bonnes conditions.

Les filières dites «compactes» ou les micro-stations d'épuration individuelles permettent de réduire fortement l'emprise du traitement, mais nécessitent de réaliser un dispositif d'infiltration par tranchée ou puits. Les coûts de ces filières sont importants, et elles ne sont généralement prescrites qu'en réhabilitation.

Faisabilité de la réhabilitation en assainissement non collectif

Chaque cas de réhabilitation est particulier et doit faire l'objet d'une étude de filière. Les coûts dépendent de la filière, de la nature du terrain et des aménagements à réaliser (traversée de mur, découpe d'enrobé...).

A priori, tous les dispositifs pointés en orange sur la carte (22 non conformes), et les 2 non renseignés, auront une solution de réhabilitation. Pour les parcelles les plus grandes, l'épandage est réalisable ; pour les parcelles moyennes, le filtre à sable vertical non drainé. Pour les parcelles ayant très peu de terrain, la solution d'un filtre compact avec rejet en puits est aussi une possibilité.

Les cas les plus compliqués de réhabilitation sont les 9 pointés en noir, qui concernent 2 bâtiments voisins à La Fiardière de Ça (à l'angle RD et chemin vers voie ferrée), et 2 bâtiments à La Fiardière de Là (angle RD / chemin vers voie ferrée), dans une même configuration : pas ou très peu de terrain disponible.

La réhabilitation ne pourra probablement s'effectuer que par micro-station et rejet en pluvial, à condition de trouver 7 à 10m² pour implanter le traitement. Il semble que pour au moins 5 cas cette surface n'existe pas et qu'il soit nécessaire d'envisager de traiter sur une autre parcelle.

Bilan estimatif :

7 dispositifs conformes.

28 dispositifs avec possibilité de réhabilitation.

5 dispositifs très problématiques.

Le choix de l'assainissement collectif pour les Fiardières

La collectivité ne dispose pas à proximité d'un ouvrage susceptible de recevoir les effluents des 2 hameaux. Un traitement est donc à réaliser sur site.

Le réseau existant est uniquement pluvial, et ne peut pas servir à la collecte des eaux usées.

Les deux hameaux ont une même configuration géographique, avec une urbanisation selon 2 axes : le long de la RD 201, perpendiculaire à la pente, et le long de chemins perpendiculaires vers la plaine, dans le sens de la pente.

La collecte des eaux usées devra suivre ces axes, pour arriver pour chaque hameau à un point bas légèrement au dessus de la voie ferrée.



Sur ce plan schématique, la collecte ne concerne que les habitations regroupées des 2 hameaux, qui présentent le plus de problème en assainissement non collectif. Les habitations plus à l'écart pourront aussi faire l'objet d'un projet de collecte qui nécessitera des extensions, voire des refoulements pour atteindre le réseau, ce qui deviendra économiquement pénalisant comparé à une solution en non collectif.

Le traitement :

Le dispositif de traitement doit répondre à plusieurs contraintes :

- _épurer les effluents de manière réglementaire (arrêté du 22/06/2007), avec une solution locale d'élimination : soit un rejet en cours d'eau, soit par infiltration.
- _ne pas apporter de nuisances aux riverains,
- _permettre si possible de raccorder les habitations collectées de manière gravitaire, donc en aval des points bas de collecte,
- _être accessible aux engins de chantier lors de la construction et de l'entretien en fonctionnement,
- _être compatible avec les documents d'urbanisme et PPRI.



Dans le cas de La Fiardière, plusieurs contraintes se cumulent :

- _Le PPRI fixe une limite d'inondabilité au niveau de la voie ferrée. Un projet de construction de station d'épuration en aval de cette voie n'est donc pas envisageable.
- _Les hameaux sont séparés par un fossé de crue (en pointillé) et un ruisseau, tous deux profonds d'environ 2m, ce qui complique la jonction des 2 dispositifs de collecte, et rendrait obligatoire le recours à un poste de relevage.
- _L'alternative serait de réaliser 2 traitements indépendants.

LA HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

Les éléments de diagnostic ont permis d'établir les grands enjeux pour les hameaux des Fiardières, ils sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Amener l'assainissement collectif dans le hameau :

Pour solutionner les problèmes techniques et sanitaires d'habitations existantes où l'implantation de systèmes d'assainissement non collectif aux normes est impossible.

Pour apporter une solution technique moins coûteuse pour les habitations existantes où la réhabilitation des systèmes d'assainissement est nécessaire.

Pour permettre des formes d'habitat plus denses que les logements pavillonnaires récents, ouvrant la voie vers une urbanisation plus cohérente avec les prospects du bâti historique.

Assurer la continuité des déplacements doux le long de la R.D.201

Pour permettre aux piétons circulant le long de la route de rallier les arrêts de bus en toute quiétude et faciliter les liaisons en bicyclette vers le Chef lieu.

Développer le stationnement automobile sur un ou deux terrains dédiés

Pour solutionner la carence récurrente en stationnement dans les hameaux, rendre plus conviviaux les espaces publics (parasités par l'omniprésence de voitures), sans pour autant altérer la composition « bâti/jardins » qui constitue un élément essentiel de l'identité des hameaux.

Aux entrées, renforcer ou protéger le contraste entre le bâti des hameaux et les espaces agricoles ouverts

Pour maintenir la lisibilité des entrées de hameaux.

Contrôler l'évolution des terrains non bâtis et constructibles dans les parties sensibles des hameaux

Pour préserver la lisibilité de la structure des hameaux historiques urbanisation intermédiaire, qui s'inspire des prospects et de l'organisation du bâti ancien.

Libérer la constructibilité seulement lorsque les réseaux publics seront en capacité de desservir les constructions projetées et en limitant les conflits d'usages avec la viticulture

Pour permettre la création des quelques logements aux Fiardières nécessaires à la concrétisation des (modestes) objectifs de production d'habitations :

- en privilégiant le financement par les constructeurs plutôt que par le contribuable.
- en définissant des distances entre vignes et constructions à venir qui permettent de concilier urbanisation, exploitation viticole, en limitant les conflits d'usages.

Protéger la ripisylve du ruisseau de la Colonne, des arbres ponctuels, des haies.

Pour préserver les espaces d'intérêt environnemental, en écho au potentiel d'urbanisation.

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX

Dans ce carré encadré par de l'habitat résidentiel assez banal, peu d'enjeux structurels pour le hameau, mais **la nécessité d'une interface pour préserver le corridor écologique en cas d'urbanisation.**

A la frange des vignes : enjeu de conciliation entre urbanisation et viticulture.

Terrain stratégique : dernière possibilité pour (et/ou) :
 _développer une urbanisation dense "en miroir avec le bâti ancien coté Sud",
 _développer une transversalité piétonne (plateau) qui étiole le caractère routier de la R.D.201.

Protéger les mûriers

Opération de logements sur l'arrière

Terrains constructibles et non bâtis (hors jardins).

Les jardins pourraient être protégés de l'urbanisation.

Ces terrains ou parties de terrains pourraient contribuer à solutionner le déficit en stationnements : stationnement en poches et en long, sur les fronts de rues.

Continuités piétonnes à créer.

Cône de vue sur les vignes à préserver.

Pas de maisons visibles depuis la route

Protéger le parc du sarto

Limite paysagère franche qui engage un traitement paysager tranchant :
 _soit l'absence d'urbanisation,
 _soit une urbanisation dense, qui "prolonge" le hameau. OAP et règlement spécifique a priori nécessaires.

Limite paysagère franche qui engage un traitement paysager tranchant :
 _soit l'absence d'urbanisation,
 _soit une urbanisation dense, qui "prolonge" le hameau. OAP et règlement spécifique a priori nécessaires.

Abri bus

A B C

Secteurs constructibles dans le P.L.U. actuel mais hors continuités (physique et visuelle) avec les hameaux historiques : L'urbanisation y est à la fois "peu utile" pour les hameaux, mais aussi peu risquée pour l'équilibre de la structure du bâti historique et le paysage d'ensemble.

Enjeux de composition urbaine "en rue" (bâiments en ordre quasi-continu, R+1 à minima).

Le ruisseau : coupure fonctionnelle mais élément fondamental dans l'identité des hameaux. C'est aussi un corridor écologique à préserver.

Structure bâtie historique à protéger et dont il faudrait s'inspirer en cas d'urbanisation sur les limites paysagères franches, ou sur les terrain stratégique "A", "B", "C" et «D»

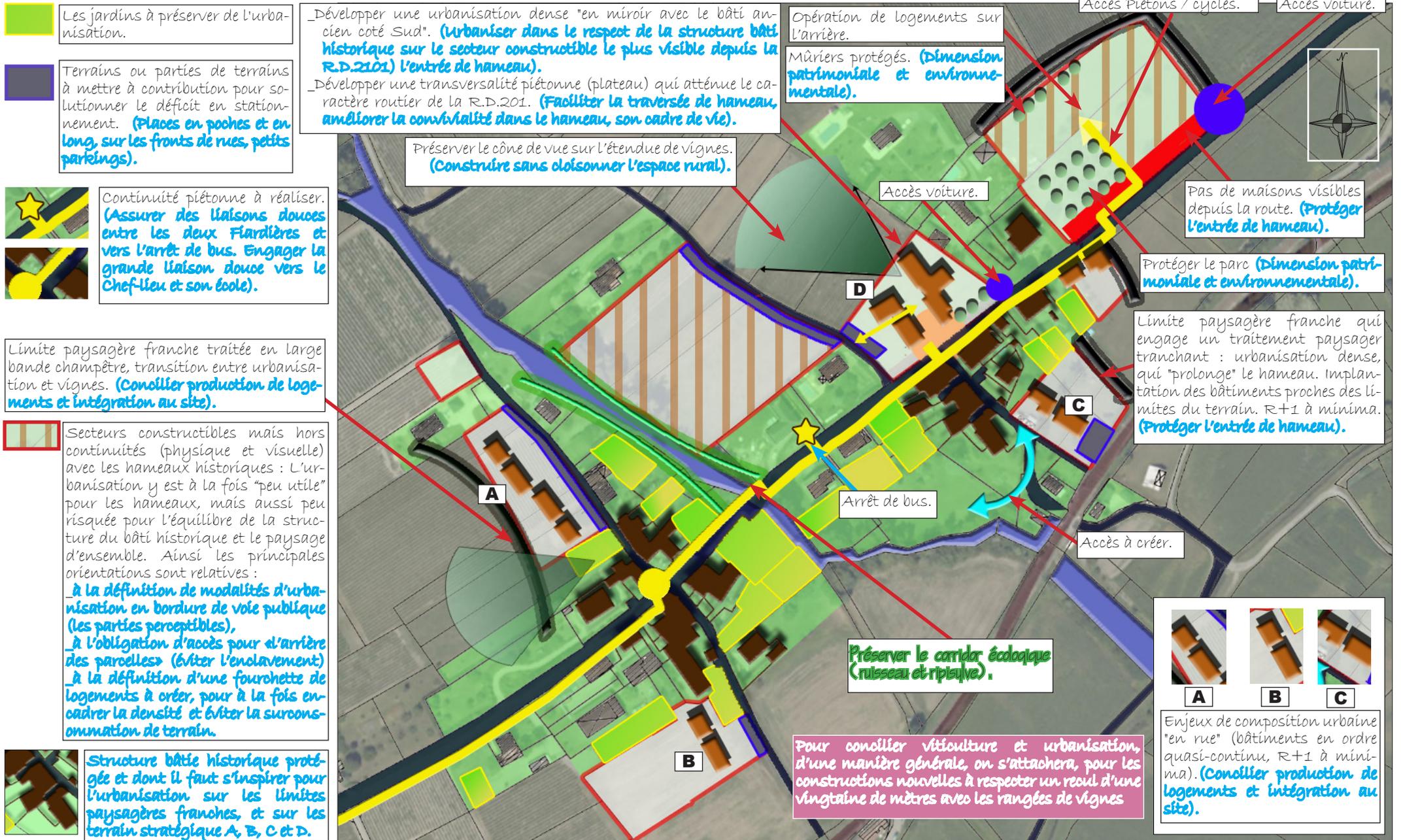
Solutionnement de la discontinuité du cheminement piétons existante entre les deux hameaux et entre les hameaux et l'abri bus.

 Secteurs nécessitant l'assainissement collectif pour permettre une composition plus «villageoise» de l'espace bâti.

 Secteurs nécessitant un renforcement du réseau électrique.

Surface constructible importante par rapport au cœur du hameau. La définition de conditions d'implantation des constructions (en cohérence avec l'organisation du hameau) contribuerait à une évolution mesurée et intégrée : OAP et règlement spécifique nécessaires.

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX ET SYNTHÈSE DES RÉPONSES



LES RÉPONSES AUX ENJEUX TRADUITS DANS LE P.L.U.

Cette traduction s'effectue au travers des outils réglementaires qu'offre le P.L.U. :

> ceux opposables sous le régime de la conformité, les règlements graphiques et écrits :

- _ la définition de règles de prospects (hauteur maximale, aspect extérieur des constructions, implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques...).
- _ la création d'emplacements réservés, pour par exemple, créer des voies piétonnes, des parkings publics. L'emplacement réservé, en cas de vente du terrain concerné, donne la priorité à l'achat à la commune et crée une servitude qui empêche le propriétaire du terrain de réaliser une construction ou un aménagement qui compromette la création de l'équipement public prévu (par exemple, il est impossible de construire un bâtiment sur le tracé d'un emplacement réservé créé pour une voie).

> ceux opposables sous le régime de la compatibilité :

- _ les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, au traitement des interfaces entre parcelles... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement et notamment dans les zones A Urbaniser.

Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs terrains classés en zone urbaine ou en zone A Urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au regard de leurs situations stratégiques, dans des secteurs à structurer, à organiser, dans une recherche de mimétisme avec le bâti historique.

Ces zones ont ainsi fait l'objet d'une approche qualitative particulière. On y a aussi contrôlé la densité (avec la définition d'une fourchette de logements à créer). Ce choix traduit le souci d'économie d'espace et promeut la production d'un habitat de type intermédiaire. Il permet de « construire » une urbanisation en greffe et de diversifier l'offre en logements, en limitant aussi le développement de l'habitat pavillonnaire, ses effets de mitage et de banalisation de l'espace bâti.

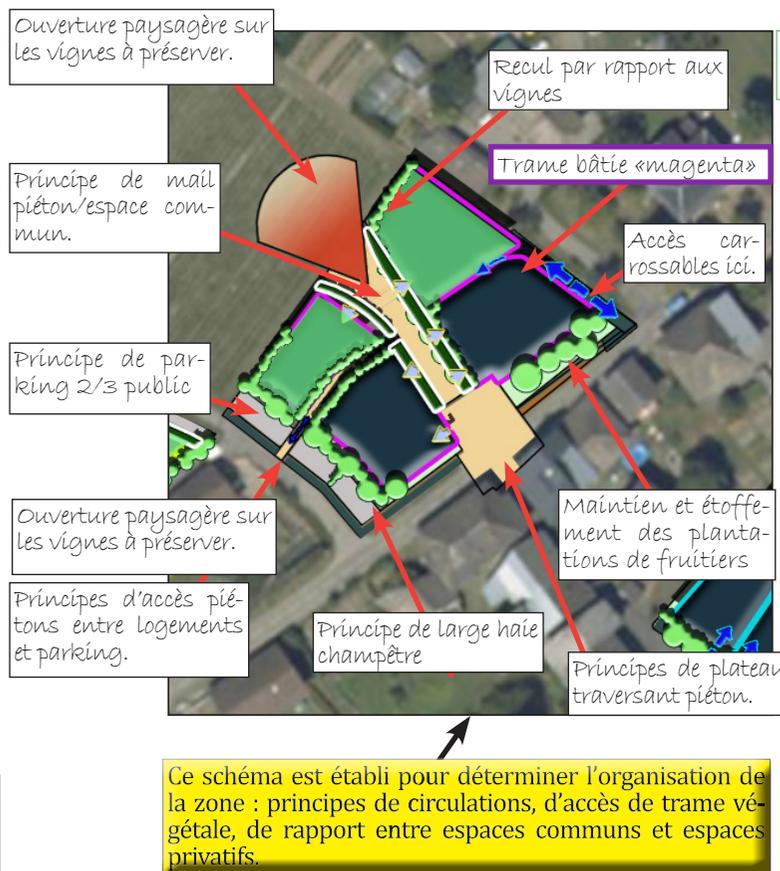
Les morphologies urbaines déterminées dans les OAP reposent sur l'émergence d'un tissu orienté de manière à créer des fronts de rues, mais qui ménagent des espaces de jardins privatifs avec :

- _ la limitation des co-visibilités, par la recherche d'implantations qui dégagent, pour chaque construction, des espaces « d'intimité » en dépit de la densité. On limite ainsi le recours systématique aux murs de clôtures, dans le respect d'une urbanisation historique peu cloisonnée,
- _ des ouvertures piétonnes qui rejoignent les enjeux de limitation des déplacements automobiles, de sécurisation et de renforcement des déplacements piétons-cycles.



Les OAP visent à produire une urbanisation « intégrée » aux hameaux, en réponse à l'enjeu de préservation de la lisibilité de la structure des hameaux historiques.

L'EXEMPLE D'UNE DES OAP



Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privatives et les voies communes :



_ Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).

_ Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

Les règles relatives aux travers verts visent à éviter « l'effet de cloisonnement » produit par les clôtures.

Bâti trame magenta

- _ Logements en individuel (minoritaire) et/ou individuel groupé et/ou petit collectif.
- _ Les logements seront implantés en décalé pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Coté voie de desserte : espace ouvert ou simple muret et/ou grillage végétalisé.
- _ Hauteur conseillée : R+1+combles.
- _ Front bâti semi ouvert orienté sensiblement parallèlement à la voie de desserte.
- _ Les logements seront «traversants».

Les règles relatives au bâti permettent de contrôler la morphologie urbaine, pour assurer sa cohérence avec le bâti historique.

Nombre de logements attendu : 5-8.

Il s'agit ici de s'assurer de la création d'un nombre suffisant de logements pour lutter contre le «gâchis» de terrain mais aussi d'éviter la sur densité.

Traduction dans le règlement graphique

Le règlement graphique actuel aux Fiardières

1AUa

**ZONES A URBANISER IMMEDIATEMENT
CONSTRUCTIBLES SOUS LA FORME D'UNE
OPERATION D'AMENAGEMENT D'EN-
SEMBLE.**

U

**ZONES URBAINES IMMEDIATEMENT
CONSTRUCTIBLES.**

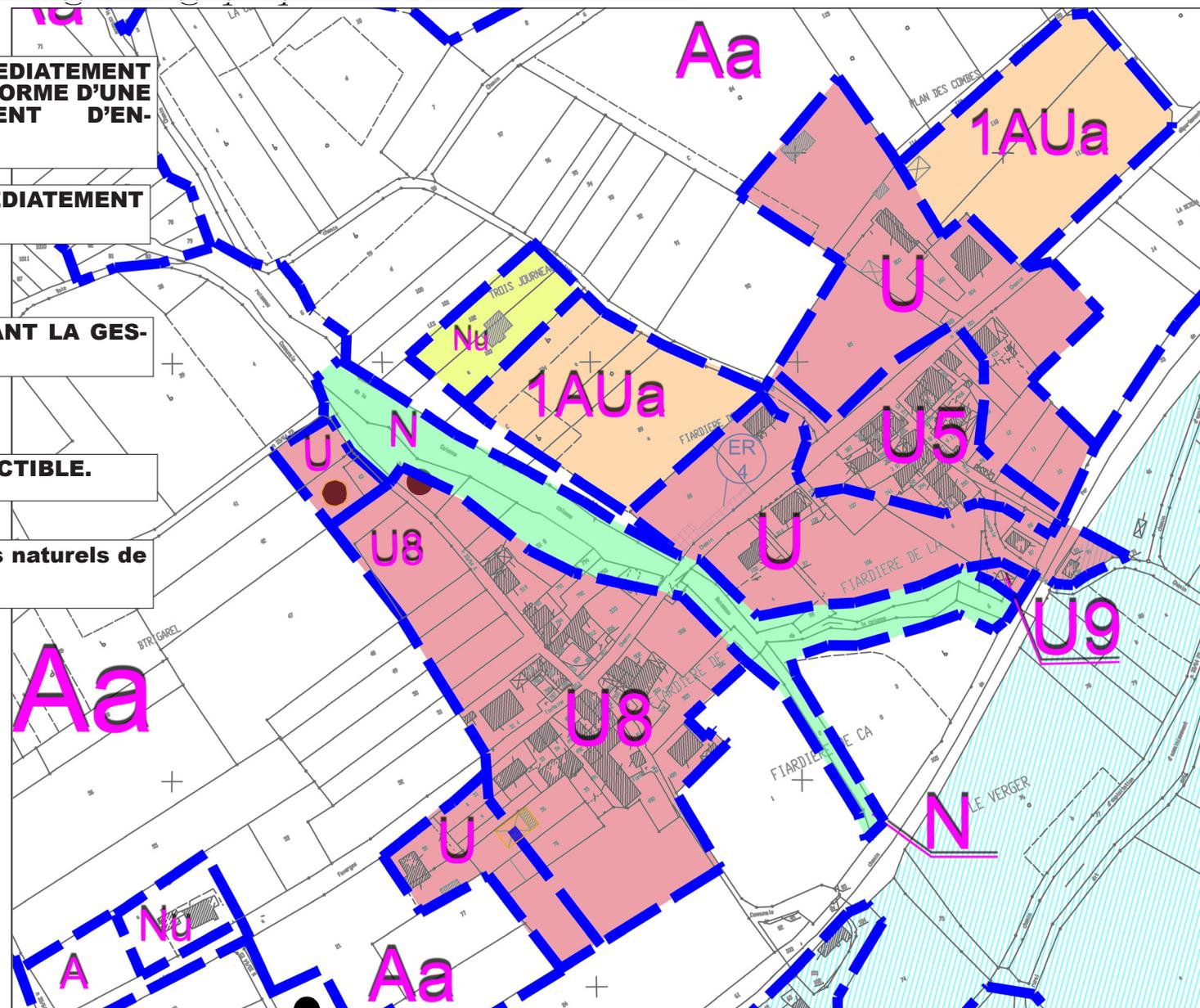
Nu

**ZONE NATURELLE PERMETTANT LA GES-
TION DU BATI EXISTANT.**

N

ZONE NATURELLE INCONSTRUCTIBLE.

**Les indices 5, 8 et 9 expriment des risques naturels de
ruissellement ou d'inondation.**



Traduction dans le règlement graphique

Nouveau règlement graphique proposé

Échelle 1/2500°

Reclassement de la zone 1AUa en zone AUb soumise à O.A.P. (intégrant notamment des règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques). Cette zone sera constructible après renforcement du réseau électrique.

Protection de la ripisylve du ruisseau de la Colonne.

Partie soumise à O.A.P. et reclassée en zone Ub8 (intégrant notamment des règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport au chemin communal).

Partie reclassée de zone Urbaine à zone AUb et soumise à O.A.P. (intégrant notamment des règles spécifiques d'implantation des constructions par rapport au chemin communal). Cette zone sera constructible après desserte par le réseau d'assainissement

Recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives (principe de recul de 20 m par rapport aux vignes, modulé selon les secteurs en fonction de la distance réelle des vignes. Par exemple, si les vignes sont au droit des zones concernées, le recul fixé est de 20 m, si les vignes sont à 10 m, le recul fixé est ramené à 10 m.

Reclassement de cette partie de la zone 1AUa en zone U.

Protection des mûriers

Reclassement de la zone 1AUa en zone AU soumise à O.A.P. Cette zone sera constructible après desserte par le réseau d'assainissement.

Reclassement de la zone 1AUa en zone AU soumise à O.A.P. Cette zone sera constructible après desserte par le réseau d'assainissement.

Protection du parc.

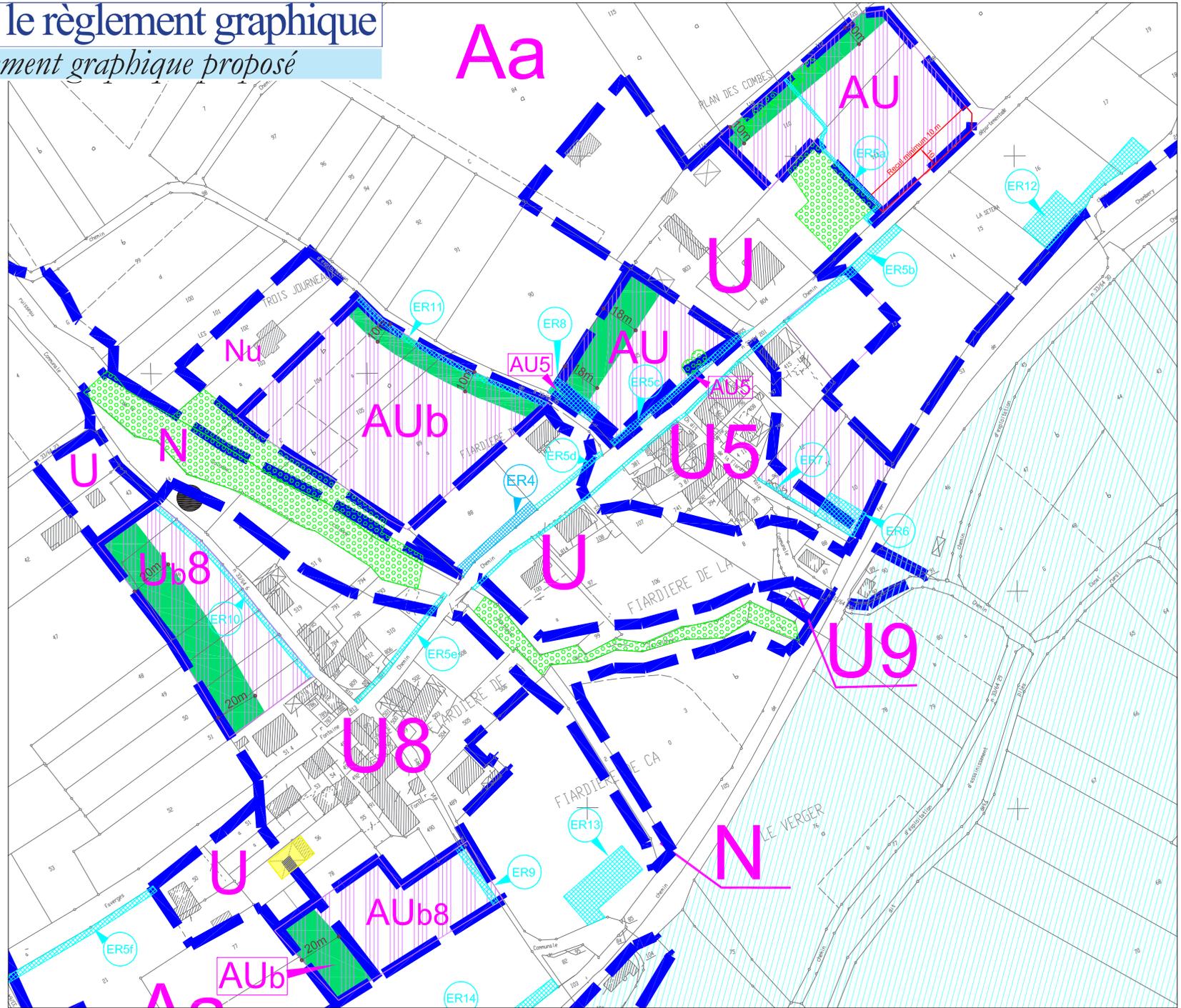
Partie de la zone urbaine désormais soumise à O.A.P.

En passant de :
- 1AUa à AU ou à AUb,
- ou de U à AU ou à AUb,
autre des modifications relatives aux modalités de construction, désormais ces zones ne deviennent constructibles qu'à partir du moment où elles bénéficient à leur périphérie immédiate des réseaux publics de voirie, d'eau, d'électricité, d'assainissement (sauf lorsque la zone est classée en assainissement non collectif pour ce dernier) et que ces réseaux sont en capacité de desservir les constructions à implanter.

Traduction dans le règlement graphique

Nouveau règlement graphique proposé

Échelle 1/2500°



Le redécoupage

Dans la proposition de nouveau règlement graphique, les zones A Urbaniser ont fait l'objet de scissions/fusions :

**1Aua à AU
1AUb à U**

Secteur 1 : la zone 1AUA initiale (à vocation principale de logements, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) est redécoupée :

_une partie est classée en zone AU (à vocation principale de logements, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais uniquement lorsqu'elle sera desservie par le réseau d'assainissement).

_une partie est classée en zone U (à vocation principale de logements, urbanisable au coup par coup, en assainissement collectif ou non collectif).

Ce redécoupage permet : pour la partie reclassée en zone AU, d'attendre que le réseau d'assainissement soit opérationnel pour pouvoir construire (et ainsi de permettre la densité, en cohérence avec la structure du hameau). Il permet aussi de faciliter l'urbanisation en «sortant» de la zone 1AUA initiale la partie de parc de la maison de maître qui y était incluse : la participation à un programme de logements nouveaux de cette partie de parc était peu probable, compte tenu de son rôle d'espace d'agrément de la maison de maître.

U à AU

Secteur 2 : la zone U initiale (à vocation principale de logements, urbanisable au coup par coup) est reclassée en zone AU, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble mais uniquement lorsqu'elle sera desservie par le réseau d'assainissement. Ce nouveau zonage permet d'attendre que le réseau d'assainissement soit opérationnel pour pouvoir construire. Dans un secteur en bordure de R.D.201, qui prolonge «naturellement» le hameau ancien de la Fiadière de Là, le potentiel de densité qu'offrira le réseau d'assainissement constitue une condition essentielle à l'avènement d'un groupe de constructions cohérent avec le tissu historique dense du hameau. L'obligation faite de recourir à une opération d'aménagement d'ensemble, permet une urbanisation pensée sur l'ensemble de la zone avec une organisation cohérente (telle qu'elle est définie dans les OAP).

Secteur 3 : le secteur 3 demeure classé en zone U (à vocation principale de logements, urbanisable au coup par coup, en assainissement collectif ou non collectif).

1AUA à AUb

Secteur 4 : la zone 1AUA initiale est reclassée en zone AUb (à vocation principale de logements, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais uniquement lorsqu'elle sera desservie de manière suffisante par le réseau électrique). Il s'agit ici d'assurer la cohérence entre la capacité du réseau électrique et l'urbanisation projetée, tout en maintenant le principe d'urbanisation réfléchi à l'échelle de toute la zone (déjà établi dans la zone 1AUA initiale) nécessaire :

_à une organisation rationnelle des constructions (notamment en terme de desserte, de transversalité piétonne, pour éviter l'enclavement tout particulièrement)

_à une composition urbaine qui renoue avec un rapport plus intime des constructions à la rue, à l'instar du bâti villageois.

U8 à Ub8

Secteur 5 : le secteur 5 classé en zone U8 est reclassé en zone Ub8 (à vocation principale de logements, urbanisable au coup par coup, en assainissement collectif ou non collectif). Ce reclassement n'a pas de portée en terme de nature de l'occupation du sol, la zone demeure constructible. Le reclassement en zone Ub a cependant une portée sur les conditions d'occupation du sol (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) dans l'objectif de retrouver une composition urbaine qui renoue avec le rapport à la rue des constructions anciennes.

**U à AUb
U8 à AUb8**

Secteur 6 : le secteur 6 classé en zone U et U8 est reclassée en zone AUb et AUb8 (à vocation principale de logements, urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais uniquement lorsqu'elle sera desservie par le réseau d'assainissement). Ce reclassement permet d'attendre que le réseau d'assainissement soit opérationnel pour pouvoir construire (et ainsi de faciliter la densité, en cohérence avec la structure du hameau). Il permet aussi, au regard de la taille significative de la zone d'imposer une organisation rationnelle des constructions et une composition urbaine qui renoue avec un rapport plus intime des constructions à la rue, à l'instar du bâti villageois.

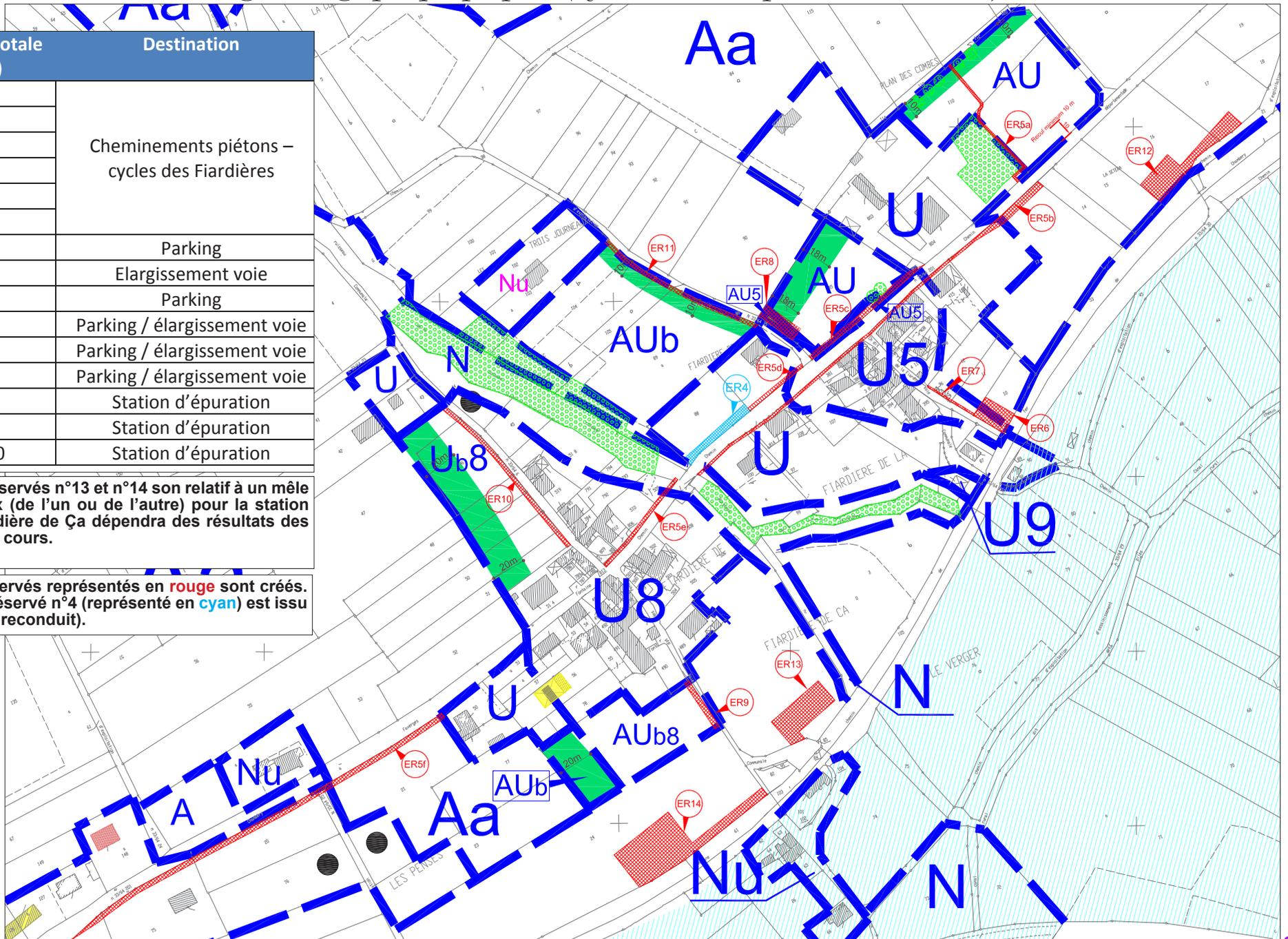
Nouveau règlement graphique proposé (zoom sur les emplacements réservés)

Numéro	Surface totale (m ²)	Destination
ER5a	125	Chemins piétons – cycles des Fiardières
ER5b	480	
ER5c	240	
ER5d	80	
ER5e	130	
ER5f	725	
ER6	250	Parking
ER7	32	Élargissement voie
ER8	190	Parking
ER9	95	Parking / élargissement voie
ER10	275	Parking / élargissement voie
ER11	250	Parking / élargissement voie
ER12	625	Station d'épuration
ER13*	565	Station d'épuration
ER14*	1300	Station d'épuration

* Les emplacements réservés n°13 et n°14 sont relatifs à un mêlé équipement. Le choix (de l'un ou de l'autre) pour la station d'épuration de la Fiadière de Ça dépendra des résultats des études techniques en cours.

Les emplacements réservés représentés en rouge sont créés. Seul l'emplacement réservé n°4 (représenté en cyan) est issu de l'actuel PLU (il est reconduit).

Échelle 1/3000°



Cohérence entre projet et nouveaux emplacements réservés

Numéro	Surface totale (m ²)	Destination	Objectifs poursuivis
ER5a	125	Cheminevements piétons – cycles des Fiardières	Assurer la continuité des déplacements doux le long de la R.D.201. Pour permettre aux piétons circulant le long de la route de rallier les arrêts de bus en toute quiétude et faciliter les liaisons en bicyclette vers le Chef lieu ou inter hameaux.
ER5b	480		
ER5c	240		
ER5d	80		
ER5e	130		
ER5f	725		
ER6	250	Parking	Développer le stationnement automobile par la création de petits parkings, le stationnement le long des rues à l'occasion des nouveaux programme de logements pour : <ul style="list-style-type: none"> - solutionner la carence récurrente en stationnement dans les hameaux, - rendre plus conviviaux les espaces publics (parasités par l'omniprésence de voitures), sans pour autant altérer la composition « bâti/jardins » qui constitue un élément essentiel de l'identité des hameaux.
ER7	32	Elargissement voie	
ER8	190	Parking	
ER9	95	Parking / élargissement voie	
ER10	275	Parking / élargissement voie	
ER11	250	Parking / élargissement voie	
ER12	625	Station d'épuration	Solutionner les problèmes techniques et sanitaires d'habitations existantes où l'implantation de systèmes d'assainissement non collectif aux normes est impossible. Apporter une solution technique moins couteuse pour les habitations existantes où la réhabilitation des systèmes d'assainissement est nécessaire. Permettre des formes d'habitat plus denses que les logements pavillonnaires récents, ouvrant la voie vers une urbanisation plus cohérente avec les prospects du bâti historique.
ER13 ER14	565 1300 (deux emplacements pour un équipement. Les études techniques permettront de trancher entre les deux options)	Station d'épuration	

Traduction dans le règlement écrit

Pour chaque zone soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation, qu'elle soit urbaine ou A Urbaniser, le règlement écrit traduit les ambitions en terme de développement urbain et en terme de mesures de protection déclinée dans l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle :

La zone U et le secteur Ub

Entête actuel de la zone U

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux secteurs équipés, déjà construits ou à construire.

On distingue :

- un secteur Ua dans lequel la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont autorisées.
- les secteurs U indicés (U4, U6, etc.) soumis à des risques naturels.

Dans cette zone, le permis de démolir est institué en vertu de l'article L. 140-1-(d).

Nouvel Entête de la zone U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone U est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. On distingue :

- un secteur Ua dans lequel la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sont autorisées.
- les secteurs U indicés (U4, U6, etc.) soumis à des risques naturels de ruissellement ou d'inondation.
- **Les secteurs Ub, pour lesquels des règles spécifiques d'implantation des constructions ont été définies, de manière à produire des fronts de rue semi ouverts.**

Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

Certains secteurs de la zone U sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ces secteurs, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

Le nouvel entête de zone fait état de la création du secteur Ub (qui intègre des dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions), précise que des parties de zones U sont désormais soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (ces OAP déterminent des éléments quantitatifs et qualitatifs pour la production de logements dans les parties de zones urbaines concernées). Le reste demeure inchangé sur le fond, même si la rédaction diffère un peu.

Article U1 actuel

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics,
- les établissements ayant des activités nuisantes pour l'habitat.
- le stationnement de caravanes isolées.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets, véhicules, etc.)
- les constructions à usage industriel.
- le changement de destination des bâtiments agricoles en constructions à usage industriel
- les abris de jardins ou garages isolés.
- les habitations légères de loisirs.
- les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2.
- les bâtiments d'élevage.

Secteur Ua:

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- l'aménagement, la réfection et l'extension des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination.

Nouvel article U1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone U

☐ Les constructions à usage :

- Agricole, sauf exceptions définies à l'article U 2
- Forestier,
- Artisanal, sauf exceptions définies à l'article U 2,
- Industriel,
- D'entrepôt,

☐ Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.

☐ L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Secteur Ua

☐ Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de l'aménagement, la réfection et l'extension des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination.

Le nouvel article U1 n'introduit pas de changement important. Il conserve les objectifs de la rédaction actuelle : la zone urbaine est toujours destinée à l'habitat et aux occupations et utilisations du sol pas ou peu nuisantes pour l'habitat. La modification procède à un simple «toiletage» : supprimer les alinéas qui régissent des activités qui ne rentrent pas directement dans le cadre du champs de compétence du règlement d'un PLU (comme traiter des campings, des habitations légères de loisirs, des bâtiments d'élevage) et les remplacer par des alinéas qui remplissent les mêmes fonctions, mais à portées plus générales.

Article U2 actuel

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations, y compris classées (soumise à déclaration), à usage agricoles, sous réserve qu'elles soient liées exclusivement à l'activité viti-vinicole et que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique.

Nouvel article U2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations, y compris classées (soumise à déclaration), à usage agricoles, sous réserve qu'elles soient liées exclusivement à l'activité viti-vinicole et que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,
- **Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.**
- **Dans les secteurs de la zone U soumis à orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.**

A l'instar du nouvel article U1, le nouvel article U2 n'introduit pas de changement important et procède également à un simple «toiletage», en conservant sans changement notable ce qui relève de l'autorisation sous conditions dans la zone U. Il précise également que des parties de la zone urbaine sont soumises à OAP (cet alinéa étant ici plus informatif que normatif).

Article U3 actuel

Nouvel article U3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'article 3 est inchangé. A simplement été rappelé :

*_que les modalités d'accès et de desserte des constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant.
_que les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Savoie.*

Article U4 actuel

Nouvel article U4

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'article 4 est inchangé.

Article U5 actuel

Nouvel article U5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour la zone ANC :

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent. Dans ce cas, la surface d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 1000 m².

Cette surface ne s'applique pas en cas de réhabilitations de bâtiments existants.

Pour la zone Assainissement collectif :

Pas de superficie minimale.

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées :

La surface, la forme des terrains et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent. La surface minimale de l'unité foncière requise pour aménager ou construire est fixée à 1000 m².

Cette surface minimale ne s'applique pas :

- en cas de réhabilitations de bâtiments existants.
- aux ouvrages et constructions nécessaires de rejetant pas d'eaux usées.

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées : non réglementé.

L'actuel et le nouvel article U5 réglemente la taille minimale des terrains constructibles de la même manière, en l'exprimant sans faire référence à un classement au zonage assainissement. Cette nouvelle rédaction, plus générique, ne risque donc pas de se «périmé» en cas d'extension du réseau d'assainissement , qui desservira nouvellement des terrains avant classés en assainissement non collectif (ANC).

Article U6 actuel

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

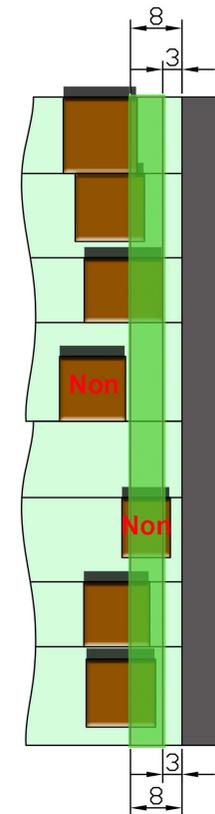
Hors agglomération, sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée, par rapport à l'axe des voies à :

- 14 m pour les routes départementales.
- 10 m pour les voies communales.

En agglomération, ces distances pour les routes départementales sont réduites à 10 m. Elles pourront également être réduites suivant la configuration des parcelles et pour tenir compte de la pente du terrain et des caractéristiques de la voie publique. En aucun cas, elles ne seront inférieures à :

- 8 mètres pour les voies communales.
- Toutefois :
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés.
- Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.
- Dans les parties denses des hameaux, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que les constructions existantes.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.



Nouvel article U6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

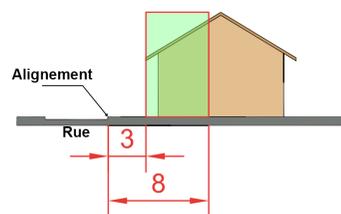
Zone U et secteur Ua

Sauf indication portée aux règlements graphiques explicitant des reculs particuliers, les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées.

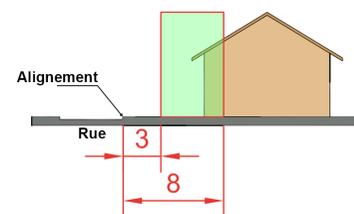
Secteur Ub

Implantations par rapport au chemin communal n° 3 (de Brigarel) :

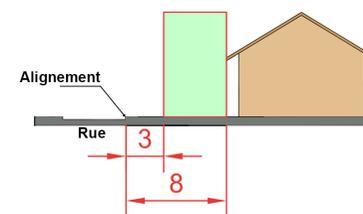
Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, tout point de la façade la plus proche de l'alignement devra se situer à 3 mètres au moins et à 8 mètres au plus de l'alignement actuel ou projeté.



Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle.



Implantation « intermédiaire » au regard de la règle.



Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle.

Toutefois pour l'ensemble des zones urbaines (U, UA et Ub) :

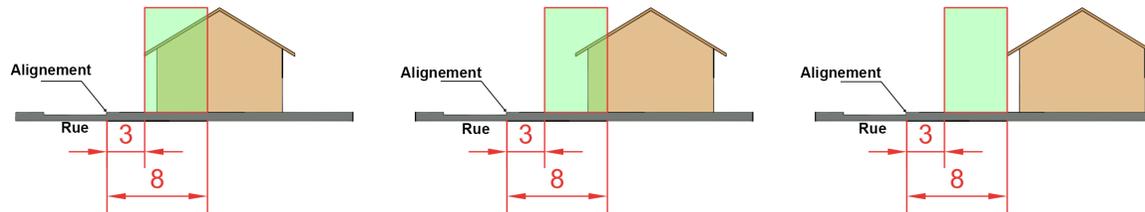
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- les bâtiments peuvent être édifiés pour tout ou partie avec un recul identique à celui des fronts bâtis qu'ils prolongent ou dans lesquels ils s'insèrent,
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Concernant la zone U, le secteur Ua

Par définition, la zone U se situe en milieu «urbain» (aggloméré) : les terrains sont soit bâtis, soit destinés à l'être, si possible dans «l'esprit» de l'urbanisation historique (c'est à dire assez dense). Ainsi, par souci de simplification, on ne parle plus dans le nouvel article U6 de «hors agglomération», de «parties denses des hameaux». En zone U un même recul s'applique désormais, (par ailleurs indistinctement de la nature de la voie, qu'elle soit communale ou départementale) : ce recul a été fixé à 5 m de l'alignement (sauf exceptions déclinées en fin d'article U6). Fixer le recul par rapport à l'alignement (c'est à dire «le bord» de la voie) au lieu de le fixer par rapport à l'axe permet de ménager un recul de part et d'autre des voies qui demeure constant (quand il dépend de la largeur de la voie lorsque la distance est déterminée par rapport à l'axe). Ce choix facilite la mise en œuvre d'éventuels élargissements de voies ou création de trottoirs.

Le recul de 5 m permet d'affirmer les voies existantes en tant que réseau organisateur des principales liaisons inter quartiers. Le recul imposé vise également à anticiper d'éventuels besoins d'élargissements des principaux chemins communaux, pour faire face à l'augmentation des déplacements liés à l'urbanisation programmée par le P.L.U., en ménageant des reculs pour les nécessités d'élargissement de voirie, de sécurité routière... Réduit par rapport aux reculs de 10 m de l'axe imposés dans le règlement actuel (14 m par rapport à l'axe des routes départementales) il favorise aussi la densification de l'espace bâti (donc l'économie d'espace) et s'inscrit ainsi dans les objectifs poursuivis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Concernant le secteur Ub



Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle.

Implantation « intermédiaire » au regard de la règle.

Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle.

Cette règle exprime un principe de front bâti semi-ouvert le long du chemin de Brigarel, en cohérence avec le souhait de produire une image de hameau (sans pour autant créer trop de promiscuité entre le chemin et les habitations, par souci de sécurité routière et pour permettre l'aménagement de la bande de terrain entre les habitations et la voie). Les constructions doivent s'implanter dans un intervalle de manière à créer un front bâti à redents et ainsi éviter l'effet palissade.

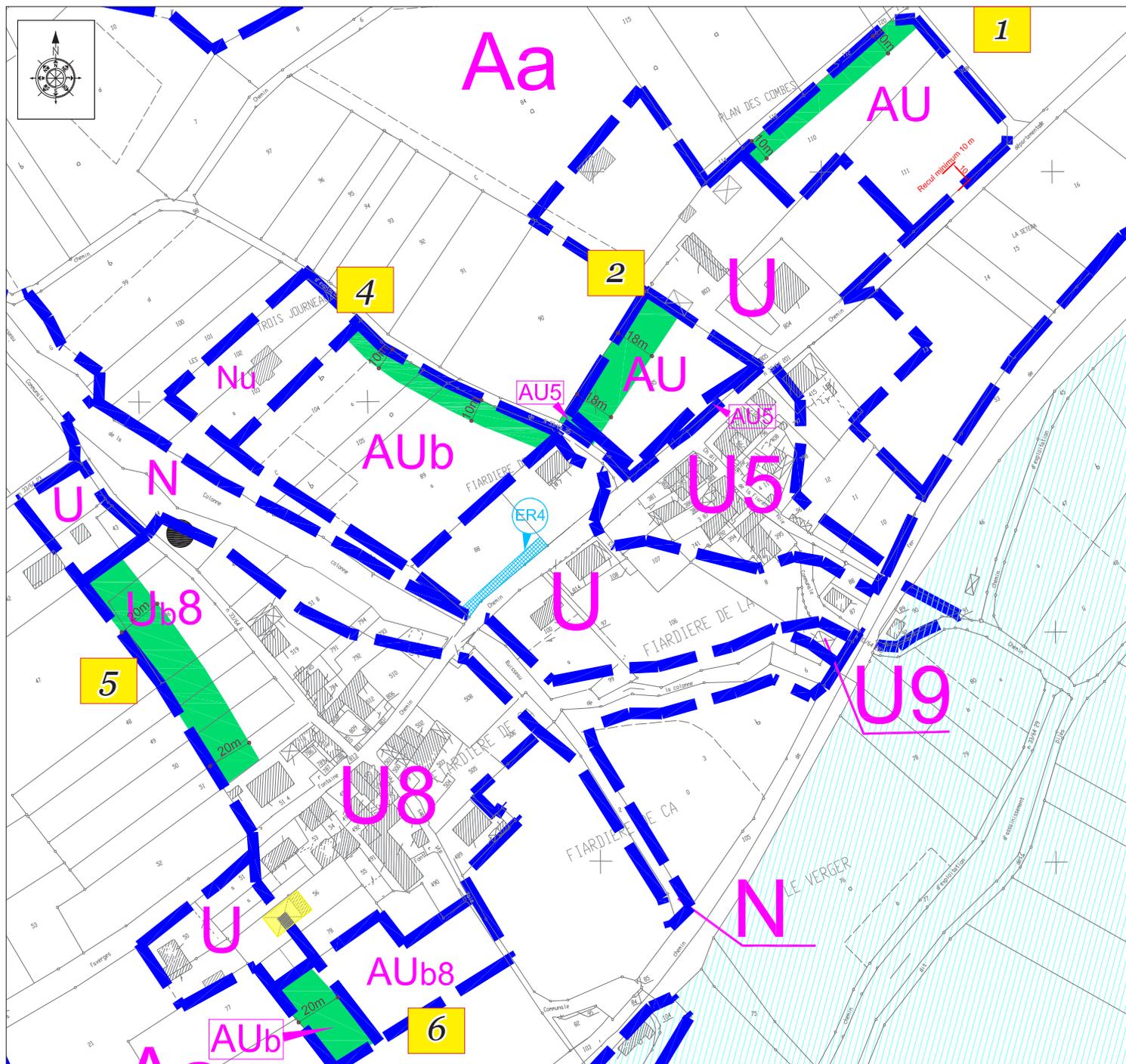
La règle vise à imposer une implantation des premières constructions qui soit proche de la route, de manière à permettre le prolongement du front de rue du chemin axial de la Fiardière de Ca. Elle traduit un des grands enjeux mis en évidence pour les hameaux dans l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle: produire un espace bâti assez dense, organique, qui se rapproche de l'image de la rue, sans produire toutefois une urbanisation «fermé, ou tracée au cordeau» mais qui s'inscrive dans une continuité de morphologie avec le bâti historique tout en tenant compte des impératifs de «la façon moderne d'habiter» qui rendent quasi impossible la reproduction à l'identique de la composition historique du bâti villageois.

Le «toutefois» (en zone U, secteurs Ua et Ub)

Si aucun recul des constructions n'est obligatoire par rapport aux voies internes aux éventuelles opérations d'aménagement d'ensemble, c'est pour favoriser la densité et un habitat groupé : les précautions de reculs des constructions en prévision d'élargissements de voies n'y sont a priori pas nécessaires puisque les groupes d'habitations, une fois réalisés évolueront très peu (pas de dent creuse, notamment).

La possibilité offerte d'édifier pour tout ou partie les bâtiments avec un recul identique à celui des fronts bâtis qu'ils prolongent ou dans lesquels ils s'insèrent, traduit le souhait de privilégier, par rapport à une implantation « générique » l'insertion d'une construction dans le tissu urbain, pour qu'elle le complète plus qu'elle ne s'y impose.

A l'instar de l'actuel article U6, le nouvel article prévoit aussi des régimes dérogatoires, pour permettre à l'urbanisation existante d'évoluer et à des équipements d'intérêt collectif de s'implanter facilement.



Les reculs déterminés aux règlements graphiques

Ces reculs découlent directement de l'application du principe «de bon voisinage» que la commune souhaite instaurer entre l'exploitation des vignes et l'habitat, pour prévenir les conflits d'usages et les nuisances (en périodes de traitement des vignes notamment) dans l'objectif de 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. Ils découlent aussi de l'arrêté préfectoral qui impose une distance de 50 m minimum entre les surfaces traitées et les habitations. Ainsi, en imposant un recul minimum de 20 m entre les vignes et les constructions, la commune introduit une règle qui demande un effort paritaire : les maisons s'implantent à 20 m des vignes au minimum et les exploitants devront de leur côté respecter un recul de 30 m (soit au total 50 m, qui correspond à la distance déterminée dans l'arrêté préfectoral).

Ce choix permet en outre, tout en traitant la question de la prévention des nuisances, de ne pas abolir (à la différence de l'application d'un recul de 50) la constructibilité dans les hameaux, ce qui aurait constitué une remise en cause des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe choisi étant d'instaurer une distance physique minimale de 20 m par entre vignes et maisons projetées, des reculs ont été définis au cas par cas, suivant les zones de manière à obtenir ces 20 m.

Zone 1



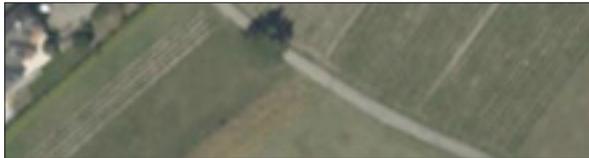
Un chemin de 5 m de large environ sépare la zone AU des parcelles plantées et les premiers rangs de vignes sont à 5 m du chemin. Entre la limite Nord de la zone AU et les premiers plants de vignes, on mesure au total environ 10 m. Le recul minimum imposé aux constructions est donc de 10 m (pour une distance totale entre vignes et habitations de 20 m).

Zone 2



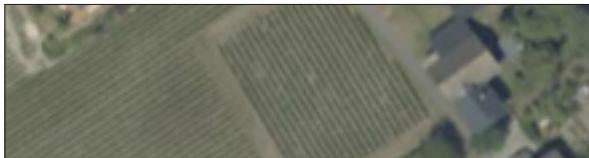
Les premiers rangs de vignes se situent à 2 m en retrait de la limite entre la parcelle plantée et la zone AU. Le recul minimum imposé aux constructions est donc de 18 m (pour une distance totale entre vignes et habitations de 20 m).

Zone 4



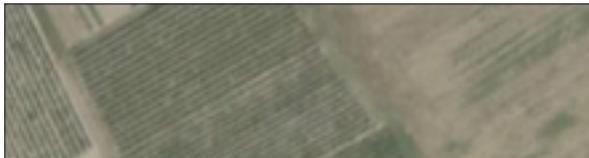
Un chemin de 5 m de large environ sépare la zone AU des parcelles plantées et les premiers rangs de vignes sont à 5 m du chemin. Entre la limite Est de la zone AUb et les premiers plants de vignes, on mesure au total environ 10 m. Le recul minimum imposé aux constructions est donc de 10 m (pour une distance totale entre vignes et habitations de 20 m).

Zone 5



Les vignes sont au droit de la limite Ouest de la zone Ub (elles occupent même une partie de la zone Ub). Le recul minimum imposé aux constructions est donc de 20 m).

Zone 6



Les vignes sont au droit de la limite Ouest de la zone Ub. Le recul minimum imposé aux constructions est donc de 20 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions principales

Les constructions pourront s'implanter en limite de propriété. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

Annexes de l'habitation

Les annexes de l'habitation devront s'implanter à 3 mètres minimum de la limite séparative. En cas de hauteur hors tout inférieure à 3,50 m, elles pourront s'implanter sans condition de recul; dans ce cas la longueur de leur façade ne devra pas excéder 5 m.

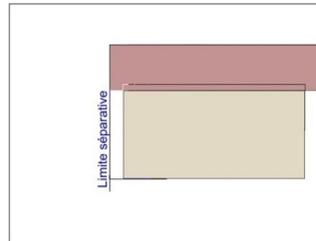
Les piscines devront s'implanter à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les murs de clôture

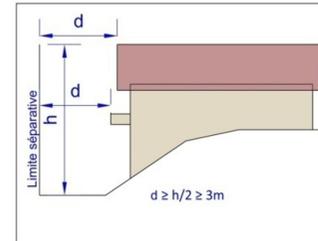
Les règles de recul des constructions ne s'appliquent pas aux murs de clôture ni aux murs de soutènement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Zone U et secteur Ua.



Ou

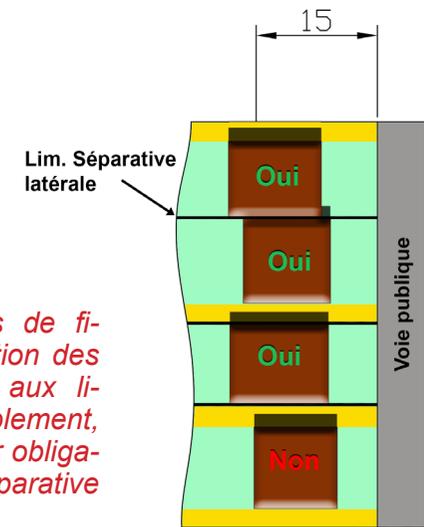


Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Secteur Ub.

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent obligatoirement s'implanter sur une limite séparative latérale au moins (exemples dans schéma ci-contre)

Pour les limites séparatives sur lesquelles le bâtiment n'est pas implanté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Exemple illustrant les cas de figures possibles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dit simplement, un bâtiment doit s'implanter obligatoirement sur une limite séparative latérale au moins.

Toutefois pour l'ensemble des zones urbaines (U, UA et Ub) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

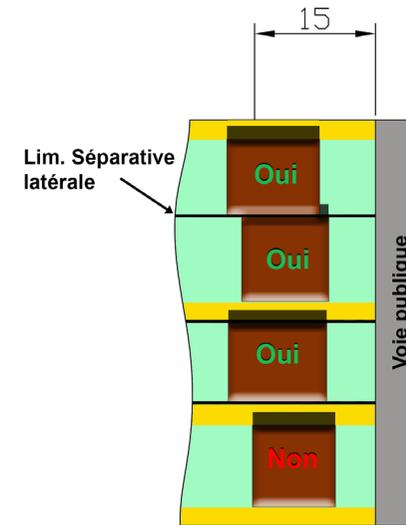
Concernant la zone U, le secteur Ua

La règle est quasi inchangée. Seules ont été supprimées les tolérances relatives aux balcons et corniches, par souci de simplification et pour limiter les conflits de voisinages. La règle du recul minimum (demi hauteur avec un minimum de 3 m, dans l'hypothèse où le bâtiment n'est pas implanté en limite(s) séparative(s)) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

Concernant le secteur Ub

Cette règle s'associe avec celle déterminée à l'article Ub6 : des bâtiments accolés sur une limite au moins, pour faire émerger un front bâti «semi-ouvert» le long du chemin de Brigarel, qui demeure «rural» c'est à dire qui ménage des fenêtres sur des jardins (évite l'effet «palissade»). Ici l'ordre continu des constructions n'est pas imposé.

Cette règle traduit un des grands enjeux mis en évidence pour les hameaux : produire un espace bâti assez dense, organique, qui s'inscrit dans une continuité de morphologie avec le bâti historique, tout en tenant compte des impératifs de «la façon moderne d'habiter» qui rendent quasi impossible la reproduction à l'identique de la composition historique du bâti villageois.



Le «toutefois» (en zone U, secteurs Ua et Ub)

A l'instar de l'actuel article U7, le nouvel article prévoit des régimes dérogatoires, essentiellement pour permettre à l'urbanisation existante d'évoluer et à des équipements d'intérêt collectif de s'implanter facilement.

La règle d'implantation des piscines en limites séparatives (1 m minimum) vise à limiter les conflits de voisinages et à éviter les éventuelles incidences indirectes sur le génie civil des fonds voisins (les affouillements liés à la création du bassin pouvant porter préjudice à un mur de clôture ou une haie, par exemple).

Article U11 actuel

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les toitures à un pan et les toitures-terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les constructions devront s'intégrer au bâti existant. Les bases de l'architecture locale doivent être respectées. Le constructeur pourra se référer au cahier des recommandations architecturales données en annexes du règlement.

Nouvel article U11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions devront s'intégrer au bâti existant. Les bases de l'architecture locale doivent être respectées. Le constructeur pourra se référer au cahier des recommandations architecturales données en annexes du règlement.

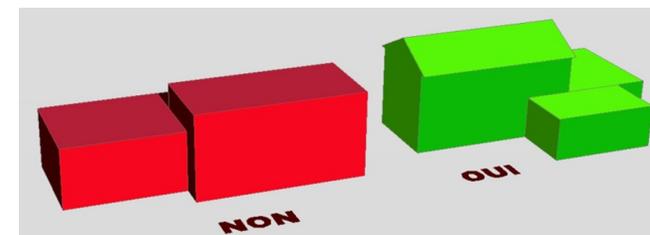
Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

_ lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).

_ pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



L'article U11 n'est pas réellement modifié. Des précisions sont apportées : il est rappelé que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficient d'un régime dérogatoire concernant les règles relatives à leur aspect extérieur. Les règles relatives aux pentes de toit sont imagées par un schéma et rédigées de manière plus généraliste (pour englober l'ensemble des cas de figure) et il est fait référence explicitement à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, (qui s'applique déjà dans le PLU actuel) et qui permet à la commune de refuser un permis de construire pour des motifs d'insertion paysagère insuffisante.

Article U12 actuel

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement.

Pour toute réhabilitation ou transformation sans création de SHON la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lui-même les dites places, ou qu'il participe à une opération publique de création de stationnement, ou qu'il ait obtenu une concession dans un parc privé ou public de stationnement (L. 421-3 du Code de l'urbanisme).

Pour les équipements collectifs et installations diverses, le nombre d'emplacements sera fixé par la commune suivant le mode de fonctionnement propre à la réalisation projetée.

Nouvel article U12

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,

1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Ces obligations ne s'appliquent pas :

dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes,
 dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation ou la transformation de bâtiments à usage artisanal ou agricole en logement.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

1 place par chambre.

Pour les restaurants :

1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

En plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

L'article U12 a été refondu dans sa rédaction. La nouvelle écriture se veut plus exhaustive, en définissant des règles de stationnement pour l'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées en zone U. On a imposé des ratios entre surface habitable et nombre de places pour que ce soient, dans les programmes de logements nouveaux, les constructeurs qui réalisent les parkings nécessaires (et non la collectivité, qui aux Fiardières notamment, s'est parallèlement attachée à créer des parkings publics pour palier à la carence en stationnement dans le tissu urbain dense). Les ratios définis dans le règlement ont été étudiés pour faire en sorte qu'une habitation, même petite, doive disposer d'une place de stationnement et que le constructeur d'un logement de grande taille ne soit pas obligé de réaliser un nombre disproportionné de places. C'est pourquoi la règle a été établie de la manière suivante, selon une échelle qui n'est pas linéaire.

Cette obligation ne s'applique pas :

dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes,

dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation ou la transformation de bâtiments à usage artisanal ou agricole en logement.

Il s'agit ici d'éviter au sein des hameaux de bloquer pour des raisons d'impossibilité de réalisation de stationnements des projets de création de logements par restauration d'habitations anciennes ou de granges : l'occupation du bâti ancien, notamment aux Fiardières, constitue un élément crucial dans la vie sociale de la commune et dans la préservation du patrimoine, même si cela complique un peu le stationnement dans les parties anciennes. Pour palier à cela, le choix de la commune s'est porté sur la création d'aires publiques de stationnement.

Concernant les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat autorisées en zone urbaine, les règles définies visent à imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant la nature des activités (bureaux, commerce...), des parkings privés en nombre suffisant soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, dans une problématique identique à la gestion du stationnement déterminée pour l'habitat. Les ratios ont été étudiés pour faire en sorte que les obligations de création d'aires de stationnement permettent de satisfaire les besoins sans constituer une condition d'occupation du sol insurmontable. Pour cela, on s'est appuyé les retours d'expériences qui ont montré des besoins en stationnements différents selon les occupations du sol : les besoins en parking liés à la création de commerces sont par exemple supérieurs à ceux de bureaux à surface égale.

Par ailleurs, conformément à l'évolution de la réglementation, la notion de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) est remplacée par la notion de surface de plancher.

Article U13 actuel

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière ne devront pas être laissées en friche.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Nouvel article U13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

L'article U13 a été légèrement modifié pour insister, plus que sur des «quotas de plantations», sur la nécessité d'utiliser des essences locales dans les plantation d'accompagnement des constructions, de manière à participer, au travers d'arbres isolés comme par le biais d'une trame végétale plus élaborée, à l'intégration de l'urbanisation dans l'identité d'abord rurale des hameaux (et plus particulièrement, sur le modèle des jardins aux Fiardières).



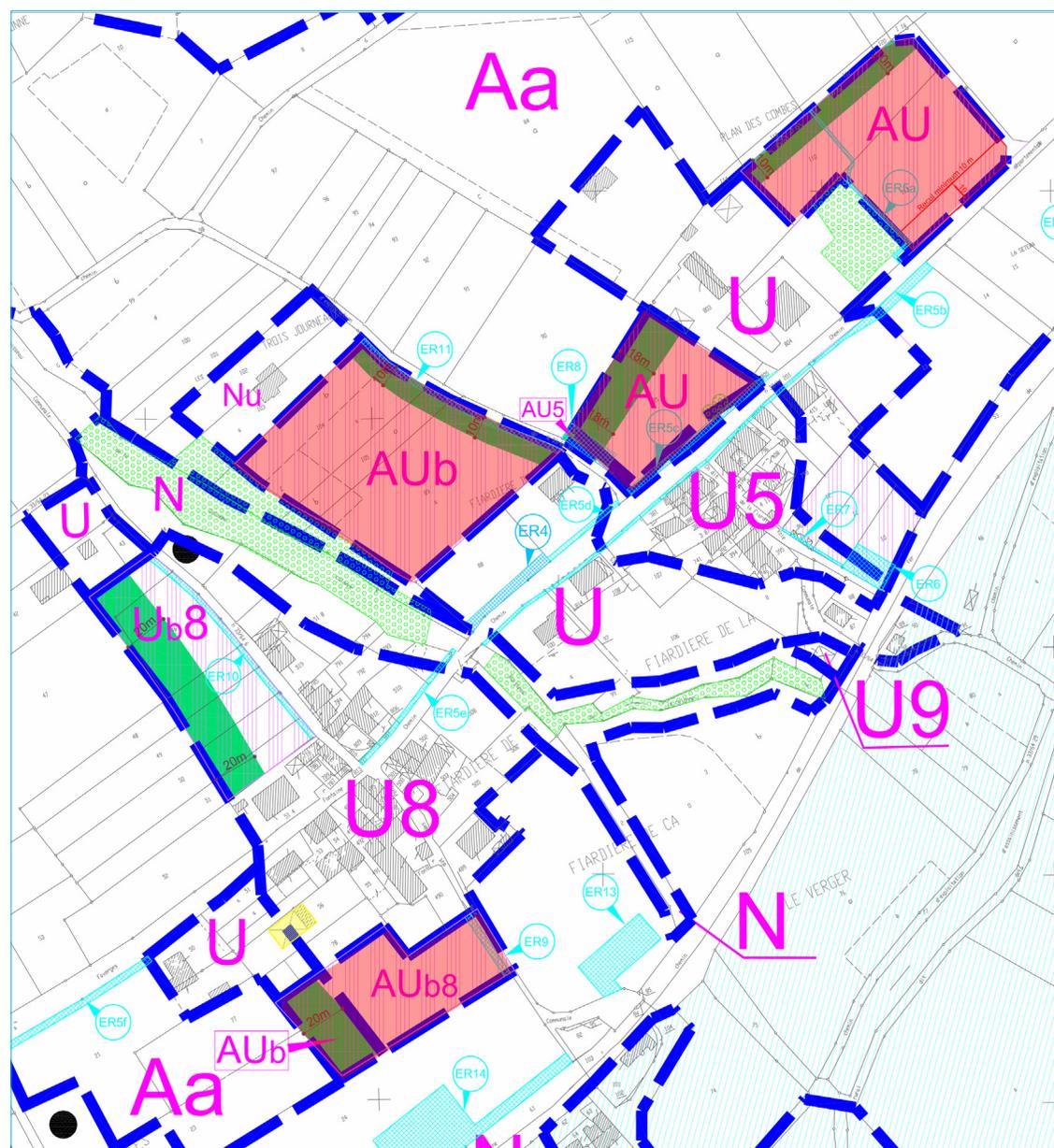
Exemples de plantations et jardins aux Fiardières

La zone AU et le secteur AUb

En terme de conditions d'occupation du sol, les règles déterminées pour les zones AU et AUb sont identiques à celles déterminées pour les zones U et Ub. Elles poursuivent les mêmes objectifs, déjà explicités plus haut pour les zones urbaines (intégration paysagère, respect de la morphologie urbaine des hameaux, meilleure gestion du stationnement automobile...). Les différences majeures que traduisent le reclassement en zone AU ou AUb de terrains actuellement classés en zone U (immédiatement constructible au coup par coup) ou 1AUa (immédiatement constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) sont :

_ le conditionnement de l'urbanisation à la desserte effective des zones AU ou AUb par les réseaux (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant, assainissement) de manière suffisamment dimensionnés pour l'ensemble des constructions projetées (dans la fourchette déterminée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation). Cette règle traduit un enjeu de cohérence entre urbanisation et équipements publics et un principe de financement des créations ou des renforcements des réseaux rendus nécessaires par les constructeurs plutôt que par les contribuables.

_ l'obligation de procéder par opération d'aménagement d'ensemble pour construire. Les objectifs poursuivis ici sont une meilleure maîtrise de la forme bâtie, de la densité et une organisation cohérente des constructions, dans des secteurs dont la taille est importante où assez importante à l'échelle des hameaux et où l'urbanisation au coup par coup, sur la base du découpage parcellaire actuel pourrait induire, en dépit des règles établies, des enclavements, des «gâchis» de terrain (sous-densité) ou des morphologies urbaines trop «banalisantes» (habitat purement pavillonnaire, par exemple).



II_ Les autres modifications

- _ La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les zones A Urbaniser des Barlettes et de l'Eglise
- _ Les évolutions ponctuelles du règlement graphique (entre zone U et A Urbaniser) aux Barlettes, en cohérence avec la nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation proposée.
- _ L'intégration de la réforme de la surface habitable, qui remplace les notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par la notion de surface de plancher.

LA MODIFICATION DES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISATION DES ZONES A URBANISER DES BARLETTES ET DE L'ÉGLISE

Objectifs poursuivis

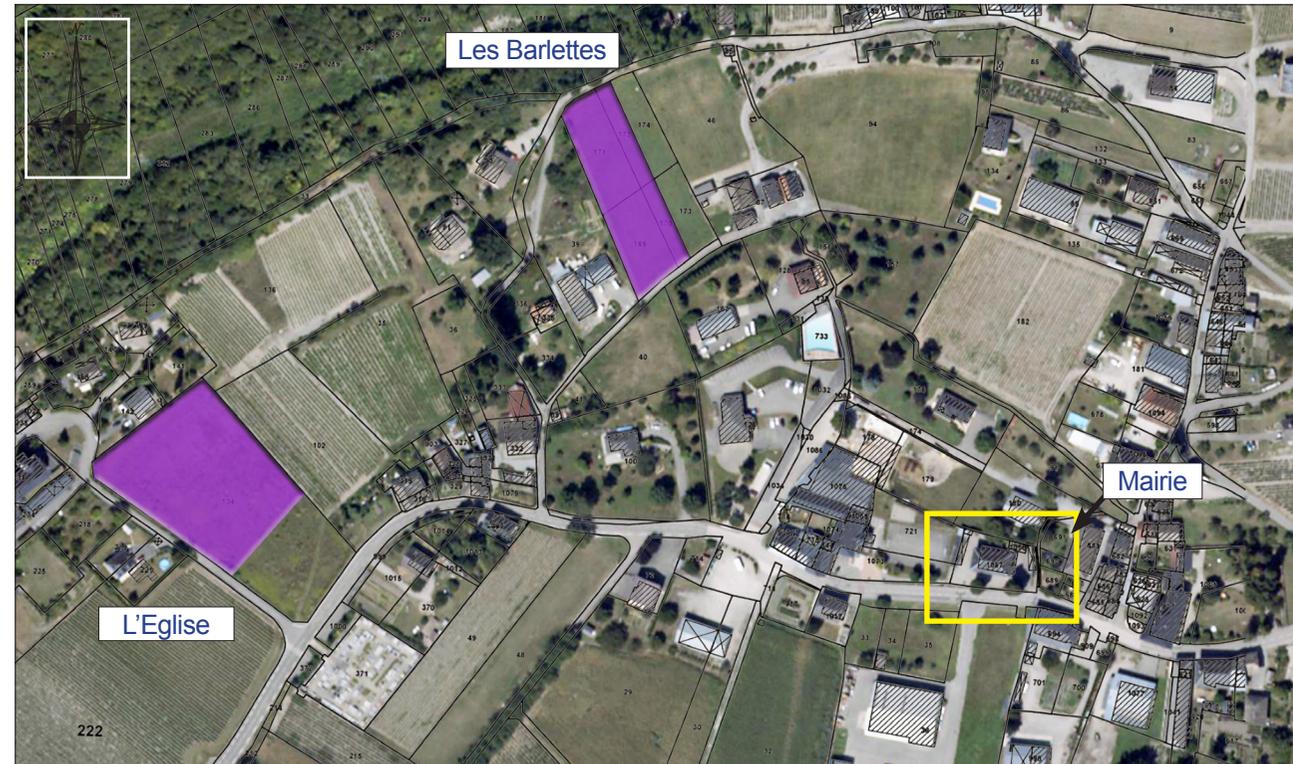
Parallèlement aux études menées sur les hameaux des Fiardières, la commune a souhaité, dans un même esprit, reconsidérer les modalités d'aménagement des zones A Urbaniser de l'Eglise et des Barlettes, dans une recherche :

- _de meilleure adéquation entre potentiel constructible d'une part et réseaux existants d'autre part.
- _d'intégration paysagère, de préservation de la lisibilité de la structure des hameaux historiques : inconstructibilité ou à l'opposé, urbanisation dense, selon les prospects du bâti ancien.



La zone 1AUa (classement dans de le P.L.U. actuel) : elle s'étend en contrebas de l'église, le long du chemin qui mène au hameau.

Localisation



La zone A Urbaniser des Barlettes occupe 3 300 m² environ.

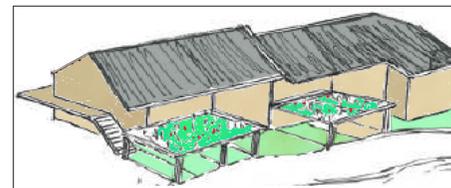
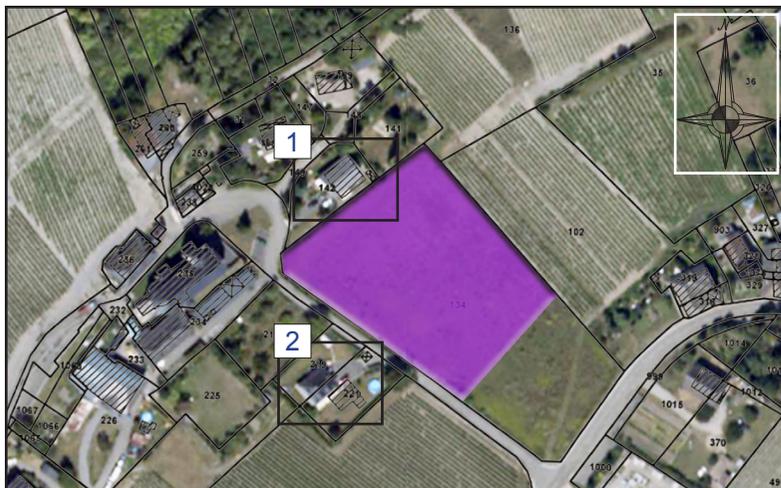
La Zone A Urbaniser sous l'église occupe 5 550 m² environ.

Le hameau de l'église

L'intégration au hameau

L'analyse du site a mis en évidence l'importance, pour l'intégration de futurs logements, de produire une urbanisation qui «prolonge» la structure oblongue du hameau, dominé par l'église et concevoir une urbanisation qui repose sur une morphologie du bâti en gros volumes simples, avec des continuités de constructions, en cohérence avec l'organisation du noyau historique. Ces questions d'intégration paysagères rejoignent aussi des préoccupations d'économie de l'espace, de densité minimale de logements.

L'accompagnement végétal constitue aussi un élément important d'insertion paysagère : haies "champêtres" (noisetiers, viorne, prunelier, sureau rouge...) bosquets et arbustes d'essences locales...



Principes de bâtiments à privilégier

L'objectif recherché en terme de morphologie urbaine, de trame végétale est exprimé dans ces croquis.

Indépendamment de la question architecturale, l'habitat pavillonnaire «satellite» autour de l'urbanisation historique, a paradoxalement affaibli la perception du hameau, sa lisibilité dans le paysage. Reproduire ce type de logements sur une surface importante conduirait probablement à «noyer» le cœur de hameau dans un ensemble dominé au final par un habitat pavillonnaire banal, au détriment ses racines rurales. C'est la raison principale qui a amené la commune à redéfinir les modalités d'aménagement de la zone.

La question des réseaux

En terme de réseaux, il est apparu qu'au regard du nombre de logements projetés (déterminé en fonction d'une densité minimale, nécessaire à la fois pour assurer une greffe cohérente avec la structure historique du hameau et pour permettre de rentabiliser, sans excès le terrain) :

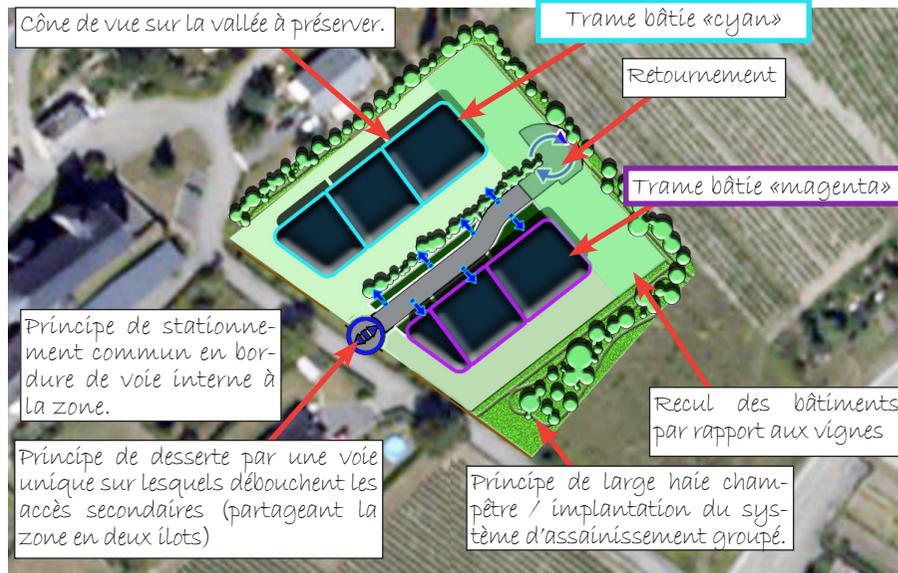
_le réseau électrique du hameau était sous-dimensionné,

_il était nécessaire d'imposer un assainissement regroupé (pour ne pas être soumis à l'obligation de surface minimale de 1000 m² de terrain par logement en assainissement autonome) la zone ne pouvant être connectée au réseau public d'assainissement.

Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de traduire les objectifs poursuivis, les OAP définissent les grands principes qui modèlent l'urbanisation à venir :

Pour chaque zone, l'ouverture à la construction est conditionnée à l'existence d'une desserte suffisamment dimensionnée par les réseaux publics de voirie, d'eau potable, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement.



Ce schéma est établi pour déterminer l'organisation de la zone : principes de circulation, d'accès de trame végétale, de rapport entre espaces communs et espaces privatifs.

Les règles relatives aux trames vertes visent à éviter «l'effet de cloisonnement» produit par les clôtures.

Bâti trame magenta

- _ Logements en individuel groupé ou petit collectif.
- _ Les logements seront implantés en décalé pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Coté voie de desserte : espace ouvert ou simple muret et/ou grillage végétalisé.
- _ Hauteur conseillée : R+1+combles.
- _ Front bâti semi ouvert. Les constructions les plus proches de la rue seront sensiblement perpendiculaires à la rue.
- _ Les logements seront «traversants».

Bâti trame Cyan

- _ Logements en individuel ou individuel groupé ou petit collectif.
- _ Les logements seront implantés en décalé pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Coté de desserte : espace ouvert ou simple muret et/ou grillage végétalisé.
- _ Hauteur conseillée : R+1+combles.
- _ Les constructions les plus proches de la rue seront sensiblement perpendiculaires à la rue.
- _ Les logements seront «traversants».

Les règles relatives au bâti permettent de contrôler la morphologie urbaine, pour assurer sa cohérence avec le bâti historique.

Trame verte et interfaces espaces communs / espaces privés

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :



_ Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret).

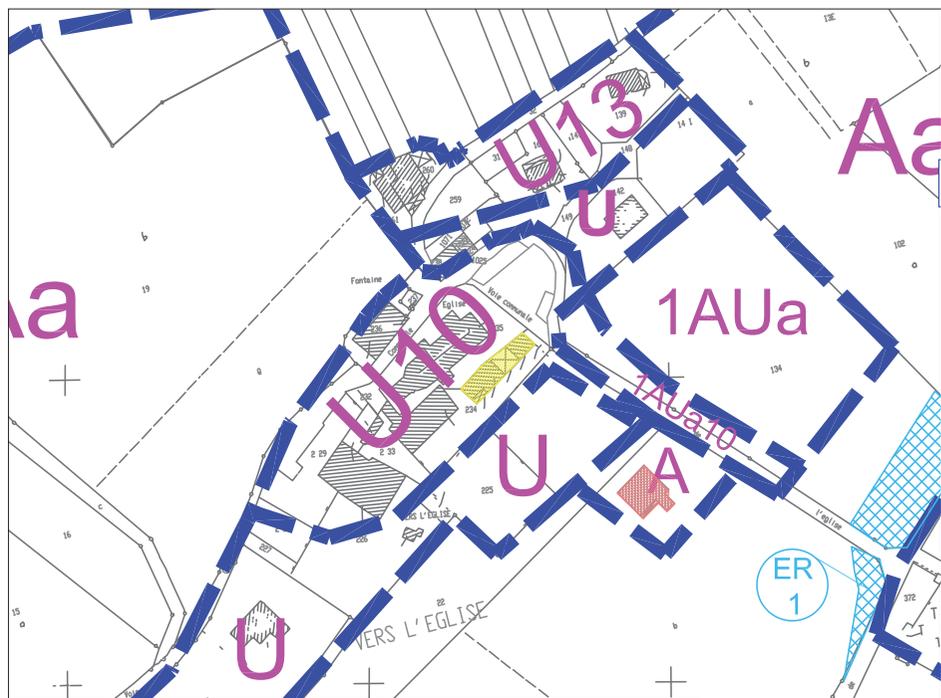


_ Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

Nombre de logements attendu : 6-8.

Il s'agit ici de s'assurer de la création d'un nombre suffisant de logements pour lutter contre le «gâchis» de terrain mais aussi contre la sur densité.

Traduction dans le règlement graphique



Échelle 1/2500°

- 1AUa** Zones a urbaniser immédiatement constructibles sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- U** Zones urbaines immédiatement constructibles.
- Aa** Zone agricole inconstructible.

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et sous réserve que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Recul des constructions de 20 m minimum en application des mêmes principes de déterminés aux Fiardières : 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.

L'emprise de la zone A Urbaniser est inchangée. Le règlement graphique souligne par une trame le fait que la zone est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Son classement passe de 1AUa (immédiatement constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble) à AU (constructible sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, après renforcement du réseau d'eau potable, pour qu'il soit en capacité de desservir les constructions projetées).

Traduction dans le règlement écrit

Les modifications du règlement écrit établies dans le cadre de l'étude sur les hameaux des Fiardières ont permis de créer pour la nouvelle zone AU un corpus réglementaire qui s'adapte bien aux enjeux de développement et d'intégration du hameau de l'église. Ainsi, le reclassement en zone AU et les dispositions qui lui sont associées, pour le hameau de l'église, relèvent des mêmes justifications que pour les zones AU des Fiardières.

Les Barlettes

Les enjeux

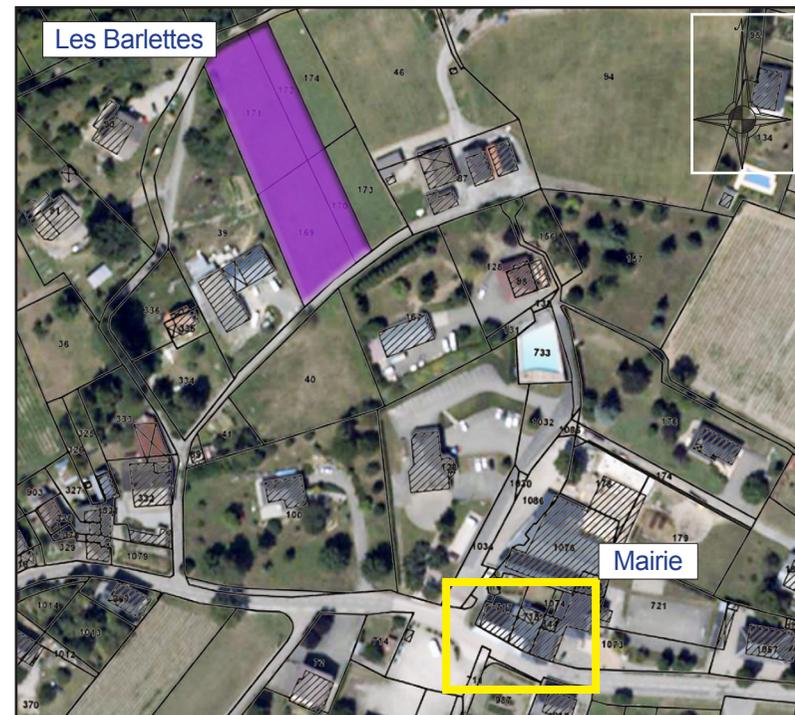
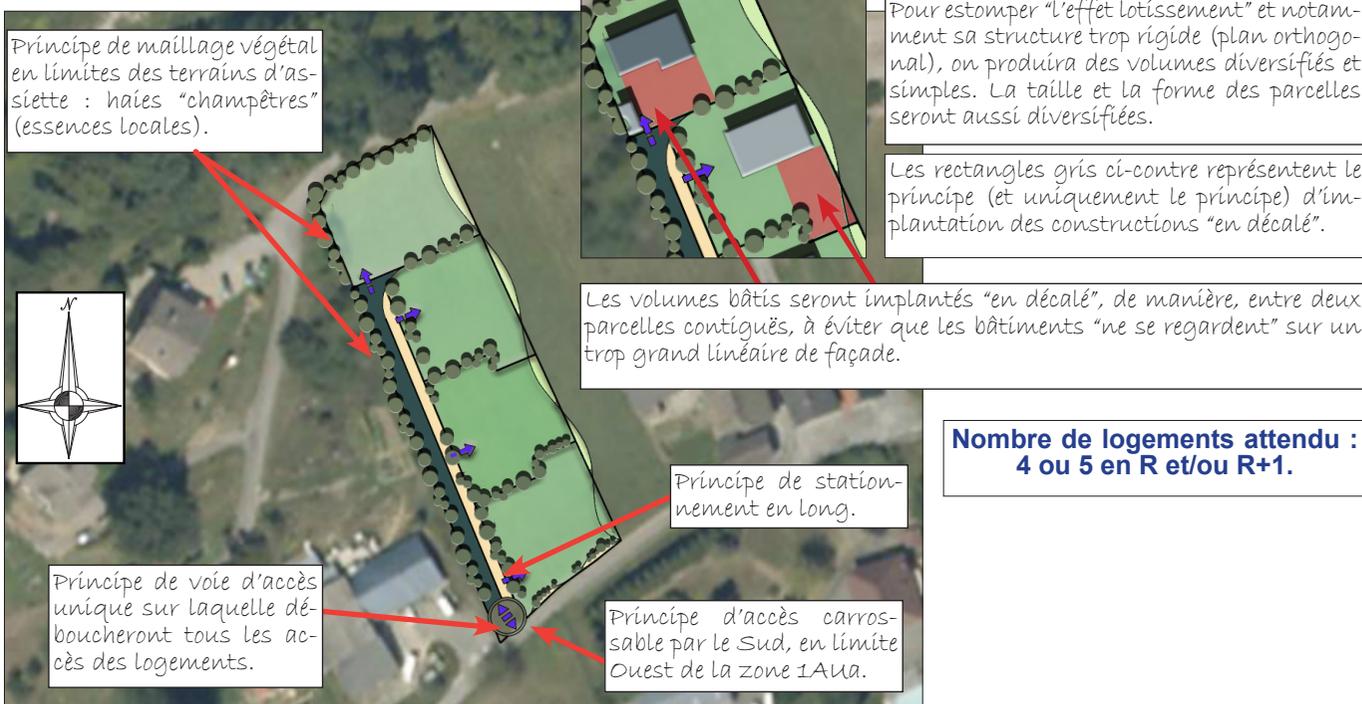
Il s'agit essentiellement ici de déterminer les conditions d'aménagement qui permettront, sur une zone de faible emprise (3300 m²) déjà constructible, à la géométrie étriquée (qui laisse peu de champ à la composition urbaine) et situé au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire :

- _de rentabiliser la consommation d'espace (introduire un minimum de logements à produire),
- _de définir des conditions d'accès sécurisées,
- _de déterminer des conditions d'implantation pour les constructions qui limitent l'impact paysager et réduisent les co-visibilités.

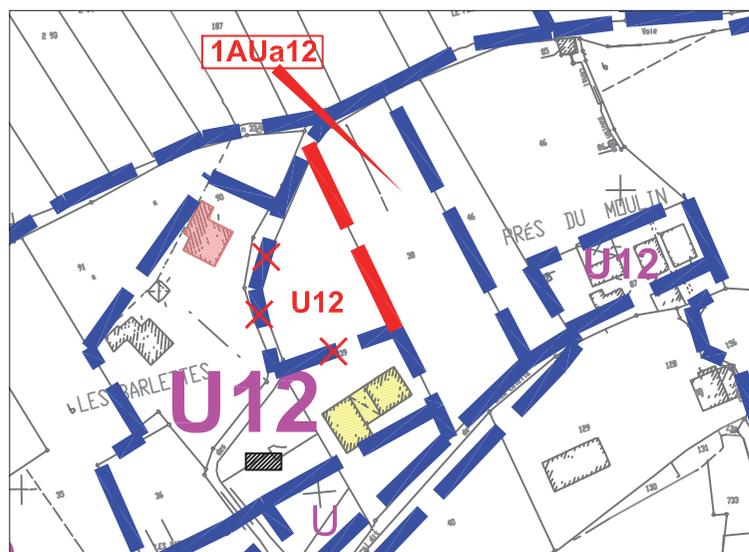
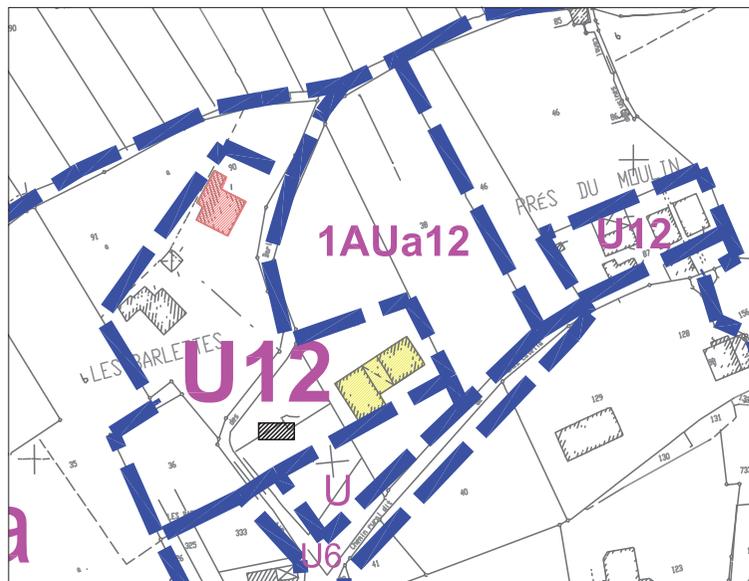
L'objectif est de développer une urbanisation en habitat individuel et/ou individuel groupé qui évitent un effet "lotissement" prononcé, en travaillant sur le décalage des constructions, la diversification de la forme des parcelles et un maillage végétal. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent ces objectifs :

Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

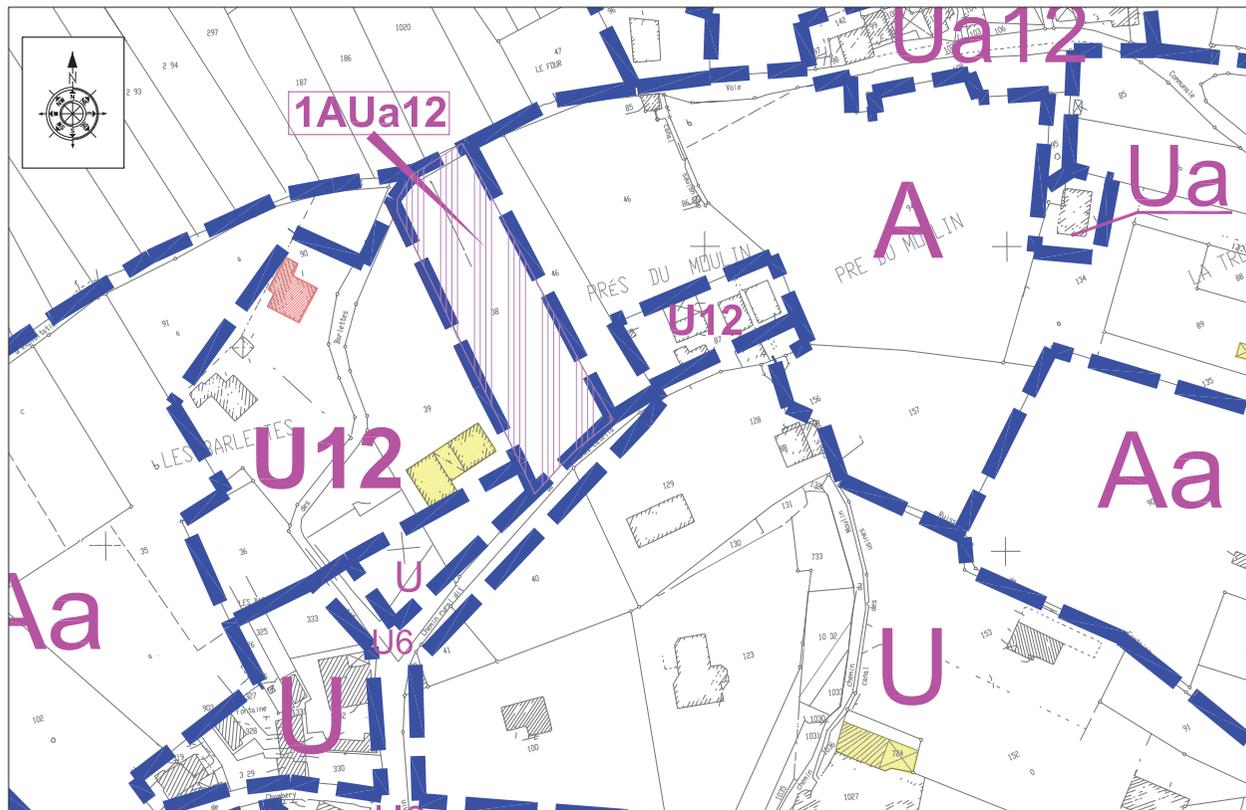
Organisation générale et composition urbaine



Règlement graphique actuel



Nouveau règlement graphique



Une partie de la zone 1AUa12 est basculée en zone U12 (il s'agit du terrain d'assiette d'une construction existante, qui ne s'inscrit pas dans le projet d'opération d'aménagement d'ensemble) et l'emprise restante de la zone 1AUa12 est soumise à une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Échelle 1/2500°

LE REMPLACEMENT DES NOTIONS DE SHON ET SHOB PAR CELLE DE SURFACE DE PLANCHER

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans l'ensemble des règlements écrits et graphiques du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

INTÉGRATION DES DISPOSITIONS D'APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI ALUR

La loi «ALUR» (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a prévu l'entrée en vigueur de dispositions d'application immédiate, et se substituant de plein droit, le cas échéant, aux règles des Plan Locaux d'Urbanisme incompatibles avec ces dispositions. Ainsi, par souci de cohérence entre le contenu du P.L.U. et les règles applicables issues de la loi ALUR, dans les zones urbaines et A Urbaniser :

- _les COS (coefficients d'Occupation du Sol) sont supprimés,
- _la taille minimale de terrain requises pour construire (1000 m², définie dans le P.L.U. pour les secteurs en assainissement non collectif) est supprimée.