

Annexe 4

Mémoire en réponse
du 3 janvier 2020

MAIRIE
DE



Madame Sophie MACON
Chef Lieu
73220 BONVILLARET

Fréterive, le 3/01/2020

Objet : Projet révision PLU Fréterive

Madame le commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joint :

- les réponses de la commune en date du 31/12/2019 suite aux observations consignées aux registre,
- compléments de réponses aux observations de Mrs JC Fay et Lionnel Larrazet.

Je vous prie de croire, Madame le commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sincères salutations.

Pour Mme le Maire

M. Bernard REVERDY,
Adjoint à l'urbanisme



Projet de révision du PLU de Fréterive

Enquête du 4 novembre au 7 décembre 2019

Réponses de la Commune au 31/12/2019
Au tableau des observations consigné au registre

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
permanence du 05/11	Stéphane Clerc et sa mère	ZO 135 ZO 149	Souhaitent que la parcelle ZO 149 actuellement en zone Ap soit classée en zone A pour la construction d'un hangar. Habitent la ferme attenante au château des Moulins. Tout est en indivision et le château est en vente.	Afin de concilier le projet et préserver le paysage ouvert, vu notamment depuis la R.D.201, le hangar pourrait être situé en partie basse de la parcelle ZO 149. Une zone A sera définie en conséquence. Selon la réglementation en vigueur la desserte par les réseaux sera à la charge du demandeur.
permanence du 05/11	Mmes Fuchs et sa fille	B 477, 972	Souhaitent la constructibilité des parcelles maintenues en zone A au projet de PLU pour des projets de construction pour les petits enfants.	Les parcelles B 972 et 477 sont déconnectées de la zone constructible et le hameau des Moulins éloigné des équipements publics n'est pas appelé à s'étendre significativement. L'urbanisation des parcelles demandées serait disproportionnée par rapport à la structure du hameau. L'excroissance induite nuirait à la morphologie historique du hameau.
permanence du 05/11	M. Vullien	ZK 91, 92	S'inquiète de la largeur de l'emplacement réservé no10 de la parcelle ZK91 prévu pour l'aménagement d'un trottoir. Aimerais qu'il n'excède pas 1,5 m de large. Conteste également la distance de construction de 15m minimum à l'axe de la route départementale inscrite au règlement et qui empêche toute construction sur sa parcelle.	C'est le règlement des routes départementales qui s'applique ici. Le cheminement piéton fait bien 1,5 m de large, en outre il faut rétablir la pente du talus. Les PPA ont émis un avis défavorable sur le classement en zone constructible de la parcelle, considérant notamment que son urbanisation nuirait au principe du maintien de fenêtres agricoles entre les hameaux.
permanence du 05/11	Mme et M. Lacoste	ZN 125	Demande la constructibilité de la parcelle ZN 125 actuellement en zone A et en zone N au projet de PLU.	Cette parcelle au hameau des Moulins est dans la zone risque fort avalanches, incompatible avec un classement en zone constructible.
permanence du 16/11	Mme Santin Janin et M. Poncier	ZE 6	Ont un projet de division parcellaire pour constituer 2 lots de 1000m ² chacun à côté de leur habitation. La bande de 20m de retrait par rapport aux vignes contrarie leur projet en impactant leur tènement sur près de 700 m ²	La parcelle ZE 6 fait 2000 m ² , la bande de 20 m c'est le recul demandé pour les futures habitations. Les vignes étaient là avant celles-ci. C'est donc au constructeur d'éloigner les pièces d'habitation. C'est notamment grâce à l'introduction de cette marge de recul que le projet de PLU a été jugé équilibré par les Personnes Publiques Associées. Sans elle, il est probable que le classement de plusieurs

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
				<p>parcelles en zone constructible et notamment celui de la parcelle ZE6 aurait été bien plus difficile. La marge de recul concerne uniquement les logements. L'emprise n'est donc pas gelée et on pourra y implanter garage, parking, piscine...</p> <p>Quant à la parcelle 386 bien qu'enclavée en zone U, elle ne peut être construite vu son étroitesse.</p>
Permanence du 16/11	Mme et M. Crépillon	ZI 41	Demandent un élargissement de la zone UB de leur construction en l'alignant sur la parcelle voisine ou au moins de manière à disposer d'une bande de 10m minimum à l'ouest de leur maison pour bâtir une terrasse. La maison récente semble mal positionnée (en marron clair sur le plan).	Le plan de zonage pourra être modifié. Compte tenu de la faible superficie en jeu, il est envisageable de décaler vers l'Ouest la limite de la zone constructible à partir du mur Ouest actuel de la maison existante.
permanence du 16/11	M. Vullien	ZK 91, 92 et ZL 113, 114	S'inquiète de l'emprise des emplacements réservés et de leur manque de précision. Sur la cartographie, l'Emplacement Réservé no10 sur la parcelle ZL 113 est interrompu.	91 et 92 déjà vus. L'interruption est due à la discontinuité du projet de voirie et d'élargissement le long de la RD 201. L'avant projet de ces travaux a été présenté lors d'une réunion publique. Les emplacements réservés ont été définis sur cette base.
permanence du 16/11	Mme Laurie Buevoz	ZA 197,199	Vient vérifier que ses parcelles sont bien constructibles. A un projet de construction et d'atelier pour développer un projet autour de la noix.	Parcelles constructibles avec les contraintes indiquées au plan de zonage.
permanence du 16/11	Mme et M. Le Floch		Habitent un logement collectif sans terrain. Ont actuellement une fosse septique dans leur cave. Non conforme, ils souhaitent modifier cet état de fait. Souhaitent connaître le devenir de l'assainissement collectif aux Fiardières. Va-t'il se faire, à quelle	<p>Leur permis a été accordé il ya plus de dix ans avec un assainissement autonome qu'ils n'ont jamais réalisé. Ils sont maintenant propriétaire d'un terrain plus grand devant chez eux, doivent donc pouvoir se mettre aux normes.</p> <p>Voir par ailleurs la position adoptée par la Commune et la</p>

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
			échelle de temps ou faut-il qu'ils se positionnent sur une solution d'assainissement autonome, le cas échéant avec leurs voisins.	Communauté de communes sur la modification du zonage d'assainissement
Courrier du 13/10/19	Mme et M. Grelon	ZN 41	Demandent un agrandissement de la zone U de leur parcelle pour modifier l'emplacement de leur piscine tel que défini dans le plan du permis de construire accordé.	Une modification ponctuelle de la limite est possible pour tenir compte de cette demande n'entraînant pas de nouveau droit à construire.
permanence du 29/11	Mme Santin Janin et M. Poncier	ZE 6	Ont un projet de division parcellaire pour constituer 2 lots de 1000m ² chacun à côté de leur habitation. La bande de 20m de retrait par rapport aux vignes impacte leur tènement sur près de 700 m ² et remet en cause leur projet. Ils s'étonnent que la zone urbaine soit impactée par la zone de retrait et non la vigne dans la logique du pollueur payeur. De plus, cette règle ne semble pas appliquée partout et peut être considérée discriminatoire.	Voir réponse ci-dessus. La règle imposant un recul sur les nouveaux terrains à bâtir est appliquée partout.
permanence du 29/11	M. Paul Grisard et Jean-Claude Fay	La Tronche	Habitants la Tronche, ils posent un ensemble de questions sur le règlement écrit et préparent un courrier reprenant leurs observations.	voir analyse séparée

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
permanence du 29/11	Mme Dupré Maryse	ZM 101, 102, 103	Les parcelles 102 et 103 actuellement en zone Nu sont classées en UB au projet de PLU. Souhaite également la constructibilité de la parcelle 101 pour pouvoir réaliser une construction éventuelle sur la partie ouest des parcelles 102 et 103. Compte tenu de la bande de 20m de retrait par rapport à la vigne, c'est actuellement impossible.	<p>Dans le PLU de 2007 la parcelle était inconstructible. Le recul appliqué par rapport à la limite séparative n'est pas de 20 m, mais de 8,5 m (pour que la distance réelle entre la limite des logements et les vignes existantes soit de 20 m).</p> <p>Si la parcelle ZM 101 était classée constructible elle serait dans la bande de recul de 20m, donc sans possibilité d'y implanter un logement.</p> <p>Développer l'urbanisation plus au Nord « enfoncerait un coin » dans l'espace viticole, en consommant de la terre agricole et en créant des conflits d'usages potentiels sur les vignes alentour.</p>
Permanence du 29/11	M. Perrin	ZE 91	La parcelle 91 actuellement pour la partie nord en zone A est entièrement classée en zone UB au projet. Demande s'il a la possibilité d'y mettre une annexe (une piscine) selon la configuration du classement : entièrement en UB ou classement partiel en zone A et en zone UB	91 est entièrement en UBnc mais soumise aux aléas « chute de blocs » sur une partie de la parcelle. toute construction est interdite sur cette partie, en application des règles établies pour la prise en compte des risques. La partie non soumise aux risques est constructible dans les conditions définies pour la zone UBnc (le grand arbre est toutefois protégé).
permanence du 29/11	M. Henriquet André	ZE 220	Demande l'agrandissement de la partie de sa parcelle classée en zone UB au projet de PLU pour une construction éventuelle.	L'application des 20 m de recul sur ces parcelles rend impossible de nouvelles habitations. D'autre part l'Etat a émis des réserves sur de nouvelles constructions en aval du hameau Vers l'Eglise, car elles contreviendraient à l'objectif de préservation de la morphologie du hameau, de sa perception dans le grand paysage et à l'objectif de limitation des conflits d'usages entre viticulture et habitat. Quant au Chemin de Dom Girard, c'est un chemin privé sur la plus grande part de sa longueur.
permanence du 29/11	M. Gonnet Pascal	ZB 7	Vient vérifier qu'une partie de sa parcelle est bien en zone constructible dans le projet de PLU.	

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
permanence du 29/11	M. Marillier		Vient pour ses 2 fils ayant des maisons en location aux Fiardières avec des assainissements non conformes. Souhaite savoir quelle solution adopter.	Voir position adoptée sur AC et ANC Elargir la zone U sur la parcelle ZK 78 participerait à poursuivre l'artificialisation de sols agricoles alors que sur la même unité foncière, un ensemble d'anciens bâtiments agricoles et des reliquats de terrains entre ces bâtiments offrent des possibilités de nouvelles constructions ou des rénovations dans le hameau.
mail du 3/12	M. Frédéric Vullien	ZB 135	Demande que la présence de son rucher soit mentionnée sur la cartographie afin qu'il soit intégré aux réflexions de l'urbanisation du hameau. Des parcelles attenantes à son exploitation sont classées en UB au projet : ZA 185, une partie des ZB 141 et 7. Il souhaite prévenir des conflits de voisinage et propose de revoir ce classement. Demande également le maintien en zone N du ruisseau des Gorges et le classement des bocages existants en haies protégées de part et d'autre de ce ruisseau jusqu'à la parcelle 142.	Un rucher n'est pas objet de réglementation dans un PLU D'accord pour classer en zone N les ripisylves de part et d'autres du ruisseau de la Gorge et des autres ruisseaux.
mail du 3/12	FDSEA	ZI 182	Demande le classement partiel en zone A de la parcelle de M. Grisard en Ap au projet pour y construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à son activité.	Un classement partiel A en prolongement des bâtiments existants, avec respect des règles de hauteur et de prospect, est possible, permettant le maintien Ap d'une grande partie de ce tènement de vignes
Mail du 4 /12	M. Etienne Quinchez	ZM 128	Propriétaire de la parcelle 128 sur laquelle est programmée l'OAP no 5, il s'interroge sur le type d'assainissement possible aujourd'hui aux Fiardières. Il souhaite développer un projet (demande de permis	Voir position adoptée sur AC et ANC Au vu des demandes formulées par plusieurs PPA, la qualification de ce terrain en zone constructible AU est remise en cause.

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
			d'aménager déposé en 2018). Souhaite savoir s'il est possible de construire avec un assainissement non collectif ou si l'assainissement collectif sera mis en place.	
mail du 4 /12	M. Philippe Vullien	E 386	Demande l'application de la bande des 20m de retrait de la constructibilité sur le règlement graphique autour de sa parcelle.	Cette parcelle n'est pas classée en Ap. De plus la règle de recul s'applique pour l'ouverture de droits à construire nouveaux, pas pour le bâti existant.
1 ^{er} Mail du 7/12	M. Christian Gaucher – Avocat	ZI 182	Demande le classement en zone A de la parcelle de M. Grisard actuellement en Ap au projet pour y construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à son activité.	Voir réponse ci-dessus.
2 ^{ème} Mail du 7/12	M. Christian Gaucher – Avocat	ZI 182	Demande le classement en zone A de la parcelle de M. Grisard actuellement en Ap au projet pour y construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à son activité.	Voir réponse ci-dessus.
Permanence du 7/12	M. Benoît Grisard	ZI 182	Demande le classement en zone A de la parcelle ZI 182 actuellement en Ap au projet pour y construire un bâtiment d'exploitation nécessaire à son activité.	Voir réponse ci-dessus.
Permanence du 7/12	Jean-Pierre Grisard	D 1096	Demande le déclassement des arbres remarquables notés sur le règlement graphique pour la parcelle D 1096. Ils ont en effet été cassés ou déracinés par la tempête du mois de juillet dernier. Ils n'ont donc plus lieu d'être mentionnés. Demande également le classement en zone A de la parcelle ZI 182 en zone	La protection des arbres sur cette parcelle répondait à l'objectif de maintien d'éléments de naturalité au sein de l'espace bâti, en cohérence avec les préconisations de l'étude environnementale menée dans le cadre du PLU. Cette protection permettait aussi de préserver un cône de vue remarquable sur le château de Miolans depuis la R.D.201. Les règles pourront évoluer dans la mesure où ces objectifs

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
			Ap au projet de PLU afin de construire un bâtiment agricole.	demeurent : Préserver et/ou développer des espaces de naturalité sur la parcelle, Préserver le cône de vue (souligné dans l'avis de l'Etat).
Permanence du 7/12	Mme Patricia Pichon	ZO 10	La parcelle est actuellement exploitée entièrement en vignoble. Demande le maintien de la partie constructible de sa parcelle pour des projets de construction futurs.	Au regard des réserves fortes des PPA sur cette parcelle en vignes AOC, la constructibilité tel qu'elle était présentée dans le projet arrêté sera réduite.
Permanence du 7/12	M. Frédéric Vullien	ZB 135	Demande que la présence de son rucher soit mentionnée sur la cartographie afin qu'il soit intégré aux réflexions de l'urbanisation du hameau. Des parcelles attenantes à son exploitation sont classées en UB au projet : ZA 185, une partie des ZB 141 et 7. Il souhaite prévenir des conflits de voisinage et propose de revoir ce classement. Demande également le maintien en zone N du ruisseau des Gorges et le classement des bocages existants en haies protégées de part et d'autre de ce ruisseau jusqu'à la parcelle 142.	Voir réponse ci-dessus Les parcelles ZA 185, une partie des ZB 141 et 7 s'inscrivent dans le prolongement du hameau et leur urbanisation densifiera cet espace bâti, entre deux groupes de constructions. Leur urbanisation est cohérente avec le projet. Les espaces naturels relevés seront protégés.
Permanence du 7/12	Mme Martine Cottet		Vient vérifier si ses parcelles de la Collombière avec son habitation actuellement en zone N sont classées en zone UB au projet de PLU.	Les parcelles sont bien classées en UB mais avec un recul de 3m des murs du cimetière au titre de la protection du patrimoine bâti. Il est précisé toutefois que pour répondre à l'avis de la chambre d'agriculture, un recul de 20 m des logements par rapport à la vigne adjacente pourra être appliqué, ainsi

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
				qu'un recul par rapport au mur du cimetière, pour préserver l'ouvrage.
Mail du 7/12	M. Le Floch		Propose une solution d'assainissement collectif pour un groupe d'habitations des Fiardières où subsistent de nombreuses non conformités. Regrette quelques problèmes d'accès du projet mis en ligne.	M et Mme Le Floch doivent se mettre aux normes Assainissement non collectif depuis l'obtention de leur permis en 2007. La proposition d'assainissement groupé n'est pas jointe à sa demande.
Permane nce du 7/12	M. Paul Grisard et Jean- Claude Fay		<p>Proposent un ensemble de modifications du règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> -retrait des portails et clôture sur les routes étroites des hameaux souhaitable pour permettre la circulation et le croisement des véhicules quels qu'ils soient et sécuriser les déplacements piétons -posent la question du nombre de places de parking sur les parcelles privatives et en cas d'insuffisance, l'encombrement qui en résulte sur le domaine public. -critiquent l'OAP no5 prévue aux Fiardières en extension de l'enveloppe urbaine et à proximité de cultures de plants de vignes avec traitements phytosanitaires importants. -s'interrogent sur les constructions prévues aux Fiardières en raison de la situation de l'assainissement. -le chef-lieu jouit pour partie d'un assainissement collectif ; le secteur de la Tronche noté en collectif ne bénéficie pas d'un collecteur. 	Réponse par note séparée

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
			<p>Demande le classement de ce secteur en assainissement non collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Regrettent que seuls les panneaux photovoltaïques intégrés soient autorisés. - <p>Formulent 3 autres remarques sur les espaces boisés classés, la mention des «espaces libres communs» du règlement écrit, l'aspect extérieur non réglementé des bâtiments à usage collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> -mentionnent également quelques points autres sur le règlement écrit. 	
Permanence du 7/12	M. et Mme Larrazet		<p>Remercient la municipalité pour la concertation réalisée, la qualité du dossier et l'ensemble des choix retenus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'interrogent sur l'absence de prescriptions relatives à la protection des « espaces boisés à conserver » en cas de dommages -Regrettent l'absence de précisions ou de règles architecturales dans certaines zones (fenêtres de toit, menuiseries extérieures et cheminées. -Relèvent des incohérences ou manques dans des prescriptions sur le stationnement, la desserte des réseaux en zones A et N, l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole en zone UA et en zone UB, les prescriptions en matière de performance énergétique, 	Réponse par note séparée

Origine	Nom	No parcell e	Observation	Avis du maître d'ouvrage
			<p>les règles d'implantation des bâtiments agricoles en zone A pour la problématique de l'ensoleillement des habitations en zones UA ou UB voisines.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Regrettent le peu de précisions sur la zone At1 -Préconisent de noter les recommandations du RTM pour la préservation des forêts -Font quelques remarques sur le règlement graphique -S'étonnent de la demande de la Chambre d'agriculture pour le classement en zone A de la parcelle ZI182 en Ap au projet. Dans ce projet de PLU, cette zone Ap a déjà été réduite au bénéfice de la zone A de l'exploitant qui la jouxte, ce qui devrait lui permettre d'accueillir de nouveaux bâtiments. -Font également des remarques sur les 2 autres demandes de la Chambre d'agriculture. 	

Demandes complémentaires de la Commissaire enquêteur

1. Méthodologie

La méthodologie appliquée est pour l'essentiel déclinée dans la note remise lors de l'appel d'offres relatif à la révision du PLU, on pourra s'y reporter le cas échéant. Les modalités de choix, d'arbitrages et d'études sont aussi explicités dans la partie « justifications » du rapport de présentation.

2. Evolution de la surface

Ces données sont présentées pages 384 et 385 du rapport de présentation.

3. Comment répondez-vous aux prescriptions du SCOT arrêté en juin 2019 ?

Le nouveau SCOT 2019 attribue à Fréterive une surface constructible de 7,3 ha à l'horizon 2040, soit sur 20 ans. Le PLU arrêté en juin 2019 recensait 7,4 ha de terrains potentiellement constructibles. Le PADD présenté justifiait que seulement 5 ha seraient opérationnels, car de nombreux terrains insérés dans l'enveloppe des hameaux ne sont pas disponibles à la densification, car dépendant du bâti existant : jardins potagers, vergers...

A la demande des PPA plusieurs terrains constructibles seront probablement retirés (en réponse aux enjeux paysagers, agricoles et à la problématique d'assainissement aux Fiardières notamment) pour un total estimé à 1 ha ; nous redescendrons donc à environ 4 ha de surface constructible pour les 10 ans à venir, soit un peu plus de 50% de ce que le nouveau SCOT nous attribue pour les 20 ans.

4. Extension de la zone U au Villard d'en haut

Dans ce secteur deux bâtiments existants au sud abritent de 4 à 5 logements. Des espaces d'agrément, de parking, de plantations leur sont nécessaires et seront découpés sur les parcelles ZA 197 et 199. La partie affectée au projet de logement et d'atelier agricole occupera le reste de cette grande indivision mais sera soumise à la contrainte de recul de 20m par rapport aux vignes voisines, pour une surface réellement disponible d'environ 2000 m² pour ces deux projets.

5. Bandes de 20 m

La bande de recul est établie de manière à ce qu'il y ait toujours une distance de 20 m au moins entre vignes et logements projetés sur les terrains constructibles nus ou sur les grands terrains constructibles et partiellement bâtis. Ce recul pour les nouveaux logements résulte d'une concertation avec la profession viticole lors de l'élaboration de la Charte paysagère de la Combe de Savoie en 2013-2014. Les viticulteurs s'inquiétaient en effet de voir l'urbanisation, en particulier les nouveaux lotissements en Combe de Savoie, se rapprocher jusqu'à leurs vignes. Ils avaient conscience que tôt ou tard il leur serait demandé de reculer leur traitement ou supprimer les rangées de vignes à proximité de l'habitat existant et craignaient que cette limite soit sans cesse repoussée au fur et à mesure des nouvelles constructions. L'espace de recul ainsi défini n'est pas neutralisée, plantations, abri de jardin, parking, garage peuvent s'y implanter.

6. Assainissement aux Fiardières

L'avis de l'Etat § 1.2 de la lettre du ... donne la réponse à cette question : La Communauté de Communes Cœur de Savoie qui a pris la compétence Assainissement collectif en date du ... a décidé de ne pas retenir le zonage d'assainissement collectif aux Fiardières mais elle estime ne pas pouvoir engager maintenant, et simultanément à la révision du PLU de Fréterive, la révision du Schéma directeur d'assainissement de Fréterive parce que celui-ci doit s'intégrer dans un Schéma directeur global pour l'ensemble du territoire communautaire. En conséquence nous nous trouvons dans le scénario décrit dans l'avis de l'Etat : à l'approbation du PLU le schéma directeur d'assainissement n'étant pas encore révisée, les zones AU de ces secteurs de la Fiardière seront soit enlevées, soit transformées en zones AU fermées dans l'attente de cette révision.

7. Points noirs de l'assainissement

Le service SPANC est attentif à ces points noirs cependant moins nombreux que dénombrés dans le rapport accompagnant la modification du PLU de 2014.

8. Secteur AC au chef lieu

C'est une erreur de graphisme. La zone AC est bien délimitée sur les plans spécifiques du zonage AC. Dans ces conditions le plan général de zonage reprendra les dénominations UAnc et UBnc pour les secteurs non desservis par le réseau réalisé.

Projet de révision du PLU de Fréterive

Enquête publique du 4 novembre au 7 décembre 2019

Compléments de réponses de la Commune aux observations

de MM Jean-Claude Fay et Paul Grisard et de M et Mme Lionnel Larrazet:

Question posée	Réponse
Recul des portails Largeur des voies de communication dans les hameaux	<p>Il est interdit d'imposer dans un PLU le recul des portails. Cette règle contreviendrait aux dispositions du code civil. Le recul peut être imposé par les règlements de voirie départementale ou municipale.</p> <p>Sur le recul des clôtures : l'unique moyen ne relève pas du PLU, il faudrait frapper d'un arrêté d'alignement les terrains bordant les portions de chemins et rues trop étroites. Dès lors, les bandes de terrain concernées deviendraient propriété de la commune, mais moyennant un dédommagement financier pour les propriétaires. Par ailleurs, dans la plupart des cas, les terrains concernés sont bâtis (avec donc des élargissements impliquant à minima la destruction/reconstruction de clôtures, voire la destruction de bâtiments entiers). Ces actions ne peuvent être menées que dans le cadre d'études spécifiques, pour des secteurs où les problèmes de circulation sont sérieux.</p> <p>Le PLU a quant à lui prévu des emplacements réservés pour une voie piétonne, car ici, très peu de terrains concernés sont bâtis. Ils sont pour l'essentiel classés en zone agricole, avec des coûts d'acquisition modestes. La réalisation de la voie à court terme est donc crédible.</p>

Place de stationnements sur les parcelles constructives	<p>Le nombre de places demandées par habitation est fonction de la surface de plancher, de manière à ce que ce nombre soit cohérent avec les besoins. Imposer plus de places constituerait une réelle difficulté pour la construction de logements, car avec la taille des parcelles qui diminue, il est de moins en moins aisé de « rentrer » sur le terrain d'assiette des habitations un nombre élevé de places.</p> <p>La commune a créé plusieurs parkings destinés à la création de stationnements dans les secteurs tendus et lorsque le foncier le permettait. Aux Fiardières notamment. Par ailleurs, pour la vie de village, il est toujours préférable (sauf lorsque les conditions d'assainissement sont critiques) de voir le bâti ancien réinvesti au travers de la restauration de logements, plutôt que de voir des constructions sans affectation se délabrer, faute de pouvoir remplir les exigences en matière de création d'aires de stationnement.</p>
---	---

Nouveaux lotissements des Fiardières	La densification de l'espace bâti impose justement que sur les grands terrains, soit mise en œuvre des opérations d'aménagement d'ensemble afin que le foncier soit utilisé le plus rationnellement possible pour implanter des logements. Concernant le secteur 5, à l'instar de tous les autres, le règlement du PLU a veillé à ce qu'une distance minimale de 20 m soit respectée entre les logements à construire dans la zone et les premiers plants rangs de vignes existants.
Assainissement collectif des Fiardières	Conformément aux remarques formulées par l'Etat à ce sujet, les zones A Urbaniser relevant de l'assainissement collectif dans l'actuel schéma d'assainissement seront soit classées en zone d'urbanisation future, le temps que l'assainissement collectif soit réalisé (sachant néanmoins que la compétence assainissement relève désormais de la communauté de communes), soit reclassées en zone non constructible.
Assainissement collectif	<p>Lorsque des secteurs de la zone UA ou de la zone UB sont en assainissement non collectif au Schéma d'Assainissement, ils sont classés en zone UAnc ou UBnc dans le zonage du PLU. Les différences entre zonage assainissement et zonage du PLU résultent du fait que le zonage du SGA a été établi sur la base du zonage de l'ancien PLU. Néanmoins, afin de veiller à ce qu'il n'y a pas d'erreur, nous vérifierons :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Si l'ensemble des zones UA et UB sont bien raccordées au réseau d'eaux usées. ➤ Si l'ensemble des secteurs UAnc et UBnc relèvent bien de l'assainissement non collectif.
Panneaux photovoltaïques	Nous proposons, pour faciliter l'installation des panneaux solaires, d'imposer désormais seulement que les panneaux doivent, épouser la pente du toit sur lequel ils sont posés ou encastrés.

Espaces libre communs	Le mot « commun » est effectivement ici de trop. Il sera supprimé.
Espaces boisés à protéger	La réglementation relative aux EBC est établie par le code de l'urbanisme et ne souffre des adaptations que par arrêté préfectoral. Cette réglementation est clairement explicitée en page 3 du règlement : Articles L.113-1, L.113-2 et R130-1 du du Code de l'Urbanisme notamment.
Aspect extérieur non réglementé pour bâtiments à usage collectif	Les logements sociaux ne sont pas des bâtiments d'intérêt collectif. Il est normal d'exonérer des bâtiments publics d'intérêt collectif des règles d'aspect extérieur, car par leur fonction technique (un réservoir d'eau potable par exemple) ou leur contenu symbolique, leurs besoins de fonctionnement (une mairie ou une école par exemple) ils peuvent nécessiter des besoins particuliers. Ces bâtiments étant réalisés par la collectivité, leur architecture demeure par ailleurs entièrement sous contrôle.
Détails du règlement à sortir des copiés collés	<p>En réponse, sur les cheminées, il est proposé de simplifier le règlement, en indiquant que les cheminées et leurs chapeaux seront mats, dans les teintes des enduits de façade.</p> <p>L'utilisation du « pourra » permet de développer des règles secondaires par rapport à la règle principale, en prévoyant des exceptions lorsqu'elles peuvent être utiles : autoriser la réfection d'un toit dans sa couleur d'origine, par exemple, par exception à l'obligation du gris ardoise, permet d'éviter d'éventuelles polychromies ou de conserver une certaine diversité.</p> <p>La puce et la tabulation seront corrigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.</i> ➤ <i>les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).</i> ➤ <i>Sous réserve de l'avis conforme, de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le changement de destination du bâtiment désigné sur le règlement graphique (n°1), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les destinations autorisées sont :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le logement,</i> - <i>l'hébergement hôtelier et touristique,</i> - <i>la restauration.</i>

Observations sur le règlement écrit	Réponse
Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.	Le règlement d'un PLU prend effet lors du dépôt de demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol. Il ne peut, par exemple, imposer une replantation en cas de destruction d'espaces boisés. Il ne peut par ailleurs produire des règles qui sortent des compétences du code de l'urbanisme, comme interdire de planter un terrain par exemple.
Page 11	Les coquilles seront corrigées.
Règles diverses.	<p>La réglementation des fenêtres de toits ne nous a paru utile que dans la zone UA, pour la préservation du bâti ancien.</p> <p>La réglementation de la couleur des arrêts de neige nous paraît accessoire.</p> <p>Concernant la couleur des huisseries : il sera indiqué qu'elles seront de la même couleur que les contrevents.</p> <p>Sur les caissons de volets roulants : l'obligation d'encastrement sera supprimée, compte-tenu des difficultés techniques que cet encastrement implique.</p> <p>Stationnement : il est normal que les règles diffèrent entre zone UA et UB, aux densités et aux capacités de créer du stationnement très différentes.</p> <p>Le code de l'urbanisme ne prévoit plus aucun régime dérogatoire en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement demandées.</p> <p>Les considérations relatives à la desserte par les réseaux en zones A et N ne sont pas réglementées, car l'enterrement des réseaux notamment, pourrait conduire à des surcoûts très importants pour la desserte de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et porter préjudice à cette activité centrale dans la vie communale.</p> <p>En zone UA, c'est bien l'aménagement sans extension des bâtiments agricoles qui est autorisée. En page 10, la mention de « bâtiments agricoles » sera donc supprimée.</p> <p>Les règles définies pour la zone UA relatives à l'implantation des bâtiments agricoles seront</p>

	<p>introduites en zone UB.</p> <p>Concernant la performance énergétique des bâtiments : Des règles ont été définies en zone IAU considérant que les opérations d'aménagement d'ensemble, portées par des aménageurs, dans le cadre de projets globaux, encadrées par des orientations d'aménagement, sont les plus propices pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'engagement de modes constructifs plus sobres en énergie ➤ la mise en œuvre de dispositifs domestiques de production d'énergies renouvelables en réponse aux enjeux d'économie des ressources naturelles, car pensés et pouvant être anticipés, intégrés dans les coûts de construction à l'échelle d'une zone. <p>Règle d'implantation en zone A et UB pour les bâtiments à usage agricole ou artisanal : Il est proposé de donner suite à la demande, en appliquant des règles similaires à celles définies pour la zone UA.</p> <p>Secteur At1 : il y a bien des règles spécifiques en ce qui concerne les occupations ou utilisations du sol autorisées. S'agissant d'un STECAL qui permet de gérer un bâti existant, il n'a pas été jugé nécessaire d'établir d'autres règles spécifiques.</p> <p>Sur l'exploitation forestière : les considérations relatives à la gestion forestière ne relèvent pas d'un règlement de PLU. Elles pourront cependant être utilement indiquées dans le rapport de présentation.</p>
<p>Observations sur le règlement graphique.</p>	<p>Le fond de plan cadastral utilisé ne fait pas apparaître ce tracé. Sa mise en emplacement réservé est inutile désormais par ailleurs, le projet ayant abouti.</p> <p>PPRi : il existe des différences entre ces deux zones, mais dans les deux cas, la conséquence en matière d'urbanisme est l'inconstructibilité. On pourra néanmoins préciser.</p> <p>Les espaces boisés sont classés à conserver ou à créer. Dès lors, lorsqu'un arbre est détruit, il est interdit d'empêcher la repousse...mais la réglementation ne permet pas d'imposer de replanter non plus.</p>

Sur « l'avis sur l'avis » de la Chambre d'Agriculture	La commune, au travers de plusieurs mesures (les reculs entre vignes et logements, les règles d'implantations des bâtiments agricoles) a eu comme objectif de concilier quiétude des logements et besoins de l'exploitation agricole. Dans ce cadre et compte-tenu des besoins fonctionnels de l'exploitation sur laquelle porte la remarque, qui ne peuvent être ignorés mais aussi de la volonté de limiter les conflits d'usages avec le voisinage immédiat, des règles de prospects des bâtiments agricoles (encore à l'étude) seront spécifiquement établies pour ce secteur.