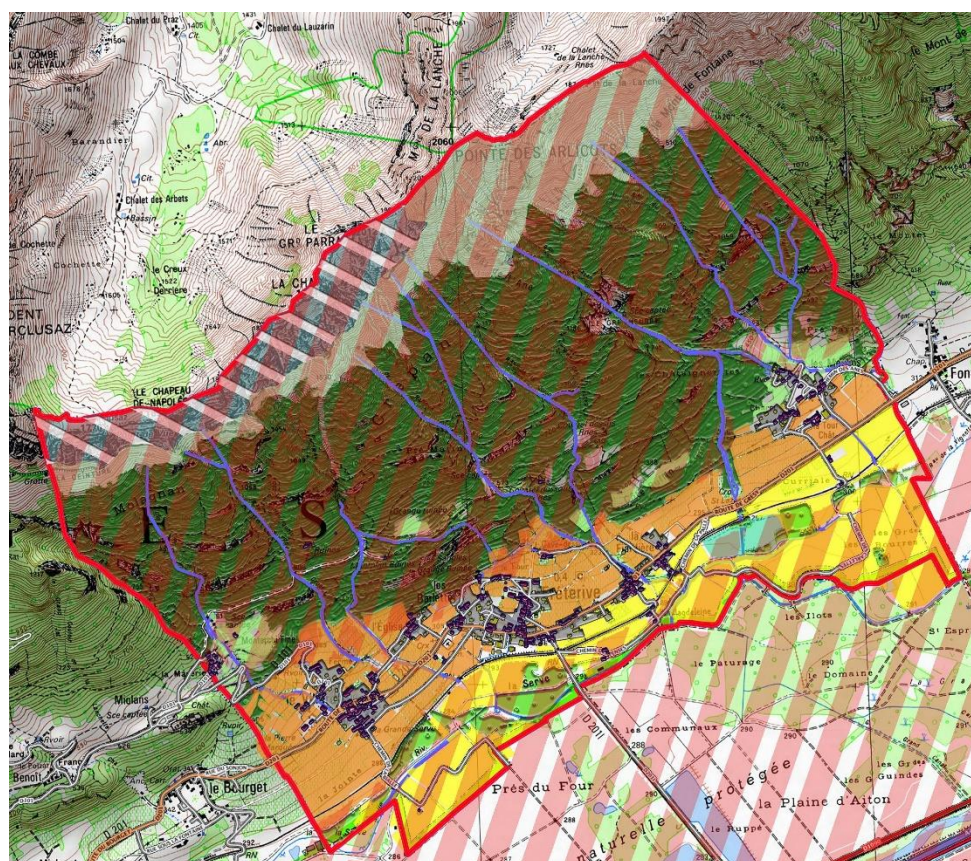


# DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

## Commune de Fréterive

### Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme réalisée du 4 novembre au 7 décembre 2019



Rapport de la commissaire enquêteur



## Table des matières

<b>1. Généralités .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Objet de l'enquête publique.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Dispositions administratives et réglementaires.....</b>	<b>7</b>
<b>1.3. Justification de la procédure de révision .....</b>	<b>8</b>
<b>1.4. Construction du projet de révision du PLU .....</b>	<b>9</b>
1.4.1 Le contexte et les enjeux du projet .....	9
1.4.2 Prescriptions du SCOT Métropole Savoie.....	9
1.4.3 Grands objectifs pris en compte pour le PLU .....	10
<b>1.5. Nature et caractéristiques du dossier.....</b>	<b>10</b>
1.5.1 Le rapport de présentation.....	10
1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	11
1.5.3 Les OAP.....	11
1.5.4 Les règlements écrit et graphique.....	11
1.5.5 Les annexes .....	12
<b>1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête publique .....</b>	<b>12</b>
1.6.1 Les pièces administratives :.....	12
1.6.2 Le dossier de révision du PLU .....	12
<b>1.7. Personnes publiques associées .....</b>	<b>13</b>
<b>1.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....</b>	<b>13</b>
<b>1.9. Avis des personnes publiques associées .....</b>	<b>14</b>
1.9.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires .....	14
1.9.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie .....	14
1.9.3 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Savoie/ Haute Savoie.....	15
1.9.4 Avis du Conseil Départemental de la Savoie.....	15
1.9.5 Avis du syndicat mixte Métropole Savoie pour le SCOT.....	15
1.9.6 Avis de l'INAO .....	16
1.9.7 Avis de la CDPENAF .....	16
1.9.8 Avis du Parc Naturel Régional des Bauges.....	16
1.9.9 Avis de la communauté de communes cœur de Savoie.....	16
<b>1.10. Avis des communes .....</b>	<b>16</b>

<b>2. Organisation de l'enquête publique .....</b>	<b>17</b>
2.1. Modalités d'organisation .....	17
2.2. Concertation préalable.....	18
<b>3. Déroulement de l'enquête publique.....</b>	<b>19</b>
3.1. Publicité.....	19
3.2. Démarrage de l'enquête publique .....	19
3.3. Permanences du commissaire enquêteur .....	19
3.4. Climat et incidents .....	19
3.5. Observations du public .....	20
3.6. Clôture de l'enquête publique .....	20
3.7. Procès-verbal de synthèse .....	20
3.8. Réponse apportée au procès-verbal de synthèse .....	20
<b>4. Analyse et commentaires sur le projet.....</b>	<b>20</b>
4.1. La concertation.....	20
4.2. Le dossier présenté .....	21
4.2.1 Sur la forme .....	21
4.2.2 Sur le fond .....	21
<b>4.3. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme.....</b>	<b>21</b>
4.3.1 La démarche et la démographie .....	21
4.3.2 La modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	22
4.3.3 L'aménagement, les équipements et l'urbanisme.....	23
4.3.4 Les transports et les déplacements.....	24
4.3.5 Le développement économique, commercial et de loisirs .....	25
4.3.6 La protection de l'agriculture .....	25
4.3.7 La protection des paysages .....	26
4.3.8 La protection des espaces naturels et des continuités écologiques .....	26
4.3.9 La prise en compte des risques .....	27
<b>5. Analyse des observations du public .....</b>	<b>28</b>
<b>6. Les annexes .....</b>	<b>47</b>

<b>6.1. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 10 octobre 2019 .....</b>	<b>47</b>
<b>6.2. Avis d'enquête publique .....</b>	<b>47</b>
<b>6.3. Procès-verbal de synthèse du 16 décembre 2019 .....</b>	<b>47</b>
<b>6.4. Mémoire en réponse reçu le 3 janvier 2020 .....</b>	<b>47</b>



# 1. Généralités

## 1.1. Objet de l'enquête publique

Cette enquête concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme, dont le but est de réglementer le droit des sols à partir des grands objectifs définis en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement.

Le plan local d'urbanisme détermine les secteurs constructibles, leur destination et les exigences que doivent respecter les constructions. Il délimite les zones naturelles et agricoles à préserver, ainsi que les zones d'urbanisation future.

Cette enquête a pour objet de soumettre au public le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fréterive. Elle poursuit trois objectifs :

- recueillir ses observations et l'informer, que ce soit durant les permanences ou à travers le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- analyser les intérêts des habitants du territoire au regard des décisions susceptibles de les affecter,
- donner au maître d'ouvrage tous les éléments nécessaires lui permettant de procéder à d'éventuels réajustements de son projet, que ce soit au regard des points précédents comme de l'avis du commissaire enquêteur, afin de prendre sa décision en toute connaissance de cause.

## 1.2. Dispositions administratives et réglementaires

La Commune de Fréterive, compétente en matière d'urbanisme dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 21 juillet 2007.

Ce PLU a fait l'objet de six modifications :

- Modification simplifiée approuvée le 1er décembre 2009
- Modification du PLU approuvée le 22 octobre 2010
- Modification simplifiée approuvée le 5 avril 2011
- Modification du PLU approuvée le 11 octobre 2011
- Modification simplifiée approuvée le 22 février 2012
- Modification du PLU approuvée le 27 mai 2014

Le conseil municipal a approuvé l'opportunité de la mise en révision du PLU lors de la délibération du 14 mars 2017, modifiée par celle du 21 septembre 2018.

Madame Eve Buevoz, maire de Fréterive a prescrit la révision du PLU par l'arrêté n°2017-50 en date du 25 juillet 2017, conformément aux articles L. 153-31 à 35 du code de l'Urbanisme, et définit les modalités de la concertation.

Les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues lors d'une séance du conseil municipal du 21 septembre 2018.

Lors de la délibération du 27 juin 2019 n°2019-14, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU et approuvé le bilan de la concertation.

Suite à la demande de la Mairie, Madame Sophie Macon a été nommée par décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 23 juillet 2019 en qualité de commissaire enquêteur, afin de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de la commune.

Le 10 octobre 2019, Madame la Maire a pris l'arrêté n°2019-15-3 d'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLU. (cf. annexe 6.1)

- Le plan local d'urbanisme est régi par le code de l'urbanisme, notamment les articles :
  - L.101-1 à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs à poursuivre en matière d'urbanisme ;
  - L.131-4 à L.131-5 relatifs aux obligations de compatibilités et de prise en compte ;
  - L.151-1 à L.153-60 relatifs au contenu, effets, et procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme
  - R.101 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;
  - R.113.1 à R.113.29 relatifs aux espaces protégés ;
  - R.151-1 à R.153-22 relatifs au contenu, effets, et procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme
- Les dispositions relatives à l'enquête publiques sont précisées par le code de l'environnement, et notamment les articles :
  - L.123-1 à L.123-18 (Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement) ;
  - R.123-1 à R123.33 (Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement).

### 1.3. Justification de la procédure de révision

Ce projet modifie les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, il entre ainsi dans le champ de la procédure de révision.

En conséquence et conformément à l'article L.153-31, la procédure de révision du PLU est bien adaptée.



## 1.4. Construction du projet de révision du PLU

### 1.4.1 Le contexte et les enjeux du projet

La commune de Fréterive est située en partie médiane de la combe de Savoie entre la plaine de l'Isère et le versant sud du massif des Bauges. Elle fait partie de la communauté de communes « Cœur de Savoie » qui regroupe 41 communes. Bien que rurale, Fréterive est proche des grandes infrastructures de transports de la vallée de l'Isère permettant de rallier facilement Chambéry et Albertville. Positionnée sur les coteaux, le cadre de vie y est bucolique. Ces atouts ont contribué à l'évolution de la commune même si l'économie locale, avec la viticulture, a toujours une place prépondérante. Fréterive a évolué d'une structure rurale vers une structure intermédiaire, l'habitat résidentiel a pris une part croissante. Le bâti pavillonnaire s'est fortement développé, en même temps le bâti ancien a connu une phase de rénovation.

D'une superficie de 11,01 km<sup>2</sup>, Fréterive présente une géographie très contrastée. Elle s'étage entre la plaine de l'Isère (au-dessus de ses rives) essentiellement agricole, les coteaux viticoles au milieu desquels s'insère le bâti réparti en 5 hameaux et le versant sud du massif des Bauges représentant près des 2/3 du territoire. Ce versant est couvert pour une large part de forêts, les falaises les dominent et culminent à 2041m avec la dent de l'Arclusaz.

Les risques naturels sont très présents sur le territoire de la commune ; le risque inondation dans la partie sud, couvert par le PPRI de l'Isère, et des risques naturels dans les deux tiers nord du territoire. Les trois quarts du territoire sont ainsi incompatibles avec l'urbanisation.

### 1.4.2 Prescriptions du SCOT Métropole Savoie

Le projet de révision du PLU de Fréterive doit prendre en compte les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Métropole Savoie » qui s'impose à son territoire.

Le SCOT "Métropole Savoie" a été approuvé en 2005.

Il s'articule sur 5 axes stratégiques :

- Répondre aux besoins en logements dans le cadre d'une gestion économe de l'espace
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale
- Organiser un développement économique cohérent
- Rééquilibrer les modes de déplacements
- Préserver et valoriser l'environnement

Il a fait l'objet d'une évaluation en 2015 à l'issue de laquelle la prise en compte de nouveaux éléments d'analyse, l'évolution des textes législatifs et le bilan sur les objectifs définis en 2005, ont contribué à la décision de réviser le SCoT. Le projet de révision du SCoT arrêté le 29 juin 2019 a été soumis à l'enquête publique entre le 14 octobre et le 14 novembre 2019.

Ainsi, si le SCoT opposable au projet de PLU est aujourd'hui celui de 2005, le SCoT approuvé prochainement sera applicable au PLU de Fréterive qui devra lui être compatible.

### 1.4.3 Grands objectifs pris en compte pour le PLU

Fréterive a une position géographique qui lui confère une bonne accessibilité aux bassins d'emploi de Chambéry, Alpespace, Albertville dans un cadre de vie attractif. C'est ainsi qu'elle a connu une forte croissance de sa population au cours des dernières années qu'elle souhaite modérer.

Elle présente un profil particulier avec une activité viticole, moteur du développement économique, de l'emploi et de la vitalité démographique.

La volonté de préserver l'identité rurale et agricole, portée par la commune et ses habitants, nécessite de limiter l'étalement urbain, de maintenir les coupures vertes entre hameaux mais en veillant à réduire les déplacements.

La dominante risques naturels est également primordiale pour le territoire.

Le projet de PLU s'est appuyé sur ces éléments pour concilier développement agricole, maintien du potentiel viticole et satisfaction des besoins en logements dus à la vitalité de l'activité viticole et à la pression des demandes extérieures.

La composante économique a guidé les choix de la commune pour une urbanisation limitant les investissements en réseaux (voirie, eau, assainissement) tout en préservant les terres agricoles.

## 1.5. Nature et caractéristiques du dossier

### 1.5.1 Le rapport de présentation

Document de plus de 400 pages, il comprend :

- les grands principes d'urbanisme et d'aménagement avec les orientations définies par la loi, les documents supra communaux
- l'évaluation environnementale qui établit un panorama du contexte démographique, urbain, économique mais aussi des réseaux du territoire et de l'ensemble des composantes de l'environnement afin de les mieux connaître et de minimiser les impacts du projet
- un bilan du PLU actuel et de la consommation d'espace
- la présentation de la concertation
- les prévisions de développement
- l'explication des choix retenus
- l'évaluation des incidences du projet pour l'environnement
- les indicateurs de suivi du futur PLU et des effets du projet sur l'environnement

## 1.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il est décliné en 10 grandes orientations générales sur les politiques suivantes :

- l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement
- la démographie et l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement économique et commercial
- le développement des loisirs
- la protection des paysages
- la protection de l'agriculture
- la protection des espaces naturels et des continuités écologiques
- la protection contre les risques naturels
- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## 1.5.3 Les OAP

Le projet regroupe cinq OAP toutes localisées au hameau des Fiardières. Leur localisation est quasi identique à celles présentes dans le PLU actuel. D'une surface globale de 1,39 ha, elles totalisent vingt-quatre logements environ. Elles visent à proposer une urbanisation répartie entre habitat en petit collectif et/ou groupé et individuel pour trois d'entre elles et en habitat intermédiaire pour les deux autres plus proches du noyau historique. La qualité de vie a été privilégiée dans le projet en limitant les covisibilités, aménageant des espaces communs, des jardins et en assurant l'intégration paysagère.

## 1.5.4 Les règlements écrit et graphique

Le projet de révision du PLU a pour ambition, sur la base d'un diagnostic territorial, des objectifs de la municipalité et des débats et propositions issues de la concertation de définir l'usage des sols pour les dix prochaines années. Il s'agit de classer, dans le respect du cadre réglementaire, les surfaces urbanisées ou destinées à l'urbanisation immédiate (zones U), celles destinées à une urbanisation future (zones AU), les espaces dédiés à l'agriculture (zones A) et ceux réservés au milieu naturel (zones N).

Le règlement écrit définit, pour chacune des zones U, AU, A, N la destination des constructions autorisées, l'usage des sols, la nature des activités et les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Le règlement graphique traduit le zonage présenté dans le règlement écrit sur une cartographie du territoire. Pour des préoccupations de confort de lecture, quatre cartes de la commune sont

proposées avec 2 échelles différentes : 1/5000 et 1/2500, et deux thématiques : trame verte et bleue ou risques.

### 1.5.5 Les annexes

Outre les annexes à joindre au dossier définies réglementairement et compte tenu de son exposition aux risques naturels, la commune a fait le choix de lancer une étude pour mieux connaître les aléas naturels impactant l'ensemble du territoire.

## 1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

### 1.6.1 Les pièces administratives :

- Délibération sur l'opportunité de révision du PLU du 14 mars 2017 modifiée par la délibération du 21 septembre 2018
- Délibération prescrivant le PLU et les modalités de la concertation du 25 juillet 2017
- Délibération d'arrêt du PLU et du bilan de la concertation du 27 juin 2019
- Délibération sur les orientations du PADD du 21 septembre 2018
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique du 10 octobre 2019
- Avis d'enquête publique
- Justificatifs de publicité réglementaire

### 1.6.2 Le dossier de révision du PLU

- Résumé non technique
- Rapport de présentation
- PADD
- Cahier des OAP
- Règlement écrit
- Règlement graphique avec 2 cartes « zonage et risques » au 1/5000 et 1/2500 et 2 cartes « zonage et Trame Verte et Bleue » au 1/5000 et 1/2500
- Avis de l'autorité environnementale
- Annexes regroupant :
  - l'étude des aléas naturels
  - une carte des aléas au 1/5000
  - le plan des réseaux d'eau potable
  - des schémas en format A4 des réseaux d'eaux usées et des secteurs en assainissement collectif du chef-lieu et de la Maserie

- la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal
- le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000
- le PPRI de l'Isère en Combe de Savoie
- la carte des bois et forêts relevant du régime forestier

## 1.7. Personnes publiques associées

La révision du PLU nécessite de soumettre le projet pour avis au préfet et aux personnes publiques associées. La commune de Fréterive a donc adressé un dossier aux organismes suivants :

- M. le Préfet de la Savoie
- M. le Directeur Départemental des Territoires ;
- M. le Président de la Région Auvergne-Rhône Alpes
- M. le Président du Conseil Départemental de la Savoie
- M. le Président de Métropole Savoie
- M. le Président de la communauté de communes Coeur de Savoie
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Savoie
- M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat
- M. le président du Centre Régional de la Propriété Forestière
- ENEDIS
- INAO Rhône-Alpes
- M. le Président du Parc des Bauges
- La CDPENAF

Les avis parvenus en mairie avant le début de l'enquête ont été joints au dossier.

Le projet a également été envoyé aux communes limitrophes de la commune.

## 1.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Dans son avis du 11 octobre 2019, la MRAE note que l'ensemble des items prévus pour l'analyse environnementale est bien pris en compte. Elle déplore pourtant des données lacunaires sur la problématique de l'assainissement, la gestion et la protection de la ressource en eau potable et les risques naturels.

Elle s'interroge sur les justifications du scénario de croissance, du potentiel constructible et des besoins en logements. Elle remarque enfin que la consommation de surfaces pour l'urbanisation reste

importante et recommande d'apporter la démonstration de la compatibilité du projet avec le SCOT en cours de révision.

Elle considère que l'OAP no 5, en extension de l'urbanisation, serait plus en accord avec le principe constructif en trouvant un emplacement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

En définitive, la MRAE considère qu'elle n'est pas à même de donner un avis sur la gestion économe des espaces agricoles et naturels.

Elle préconise par ailleurs une traduction écrite garantissant la protection des pelouses sèches. Elle demande également de revoir la présentation des mesures ERC (éviter, réduire, compenser) en fonction des principales thématiques environnementales et de reprendre le dispositif de suivi du PLU.

Elle recommande d'assurer la compatibilité du projet de développement urbain avec l'assainissement des eaux usées.

## 1.9. Avis des personnes publiques associées

### 1.9.1 Avis de la Direction Départementale des Territoires

L'Etat donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des deux réserves que le maître d'ouvrage devra lever avant l'approbation du PLU. Il formule également un ensemble de remarques et d'observations.

Réserve 1 relative aux risques naturels. Un paragraphe devra être inclus dans le règlement stipulant qu'en l'absence de connaissance locale du risque, le caractère non aedificandi d'une bande de 10m s'applique de part et d'autre de tout axe hydraulique qui recueille les eaux d'un bassin versant. Cette bande peut être ramenée à 4m en cas d'étude hydraulique démontrant l'absence de risque.

Réserve 2 relative à l'assainissement non collectif. L'urbanisation des Fiardières devra être conditionnée à la révision de la carte de zonage d'assainissement et à l'engagement de mesures de nature à rendre conformes les installations le nécessitant. Sans ces actions, les cinq zones AU du hameau devront être classées en AU strictes ou supprimées.

Plusieurs remarques ont trait à l'extension de l'urbanisation avec des demandes de classement en zone Ap d'un ensemble de parcelles classées en zone U, à l'encadrement plus restrictif des annexes en zone A et le classement souhaitable en zone non constructible de l'OAP no 5.

Consulté dans le cadre des services de l'état,

RTE signale que si la cartographie représente bien la ligne électrique Gilly- Saint Pierre d'Albigny- Saint Pierre SNCF, cette ligne n'est pas mentionnée dans la liste des servitudes. RTE demande par ailleurs d'ajouter au règlement, des prescriptions particulières relatives à ses activités.

### 1.9.2 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie

Dans son avis du 25 septembre 2019, la CCI donne un avis favorable au projet.

### 1.9.3 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Savoie/ Haute Savoie

Dans son avis du 24 septembre 2019, la chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations et demandes formulées.

- classement en zone A de parcelles pour des besoins de constructions de bâtiments agricoles.
- protection de la zone UBnc au Villard d'en haut afin de ne pas menacer le rucher non référencé sur le document graphique.
- possibilité pour la vigne de s'implanter sur les pelouses sèches en zones A et Ap dans les zones d'Appellation d'Origine Protégée
- vérification sur l'ensemble du territoire de l'application de la bande des 20m de retrait sur les terrains à bâtir bordant des vignes.
- les annexes en zones A , Ap ou N ne doivent pas être implantées à plus de 10 m des habitations.

### 1.9.4 Avis du Conseil Départemental de la Savoie

Le Conseil Départemental de la Savoie donne un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- Il formule des remarques quant au règlement écrit, à la voie verte, aux emplacements réservés, au déploiement de la fibre et à l'accès aux OAP.
- Il demande des amendements au règlement écrit quant aux reculs minimum des constructions nouvelles vis-à-vis des limites d'emprises des routes départementales et quant à la position des portails d'entrée ou de garage.
- Il insiste sur la nécessité de traiter les eaux pluviales au niveau des parcelles et au droit des accès créés afin de ne pas dégrader l'assainissement pluvial des routes départementales.
- Il demande de faire apparaître le projet de section de la véloroute départementale dans le PADD.

### 1.9.5 Avis du syndicat mixte Métropole Savoie pour le SCOT

Dans cet avis du 9 octobre 2019, Métropole Savoie donne un avis favorable en demandant une précision sur la question de la mixité sociale.

Métropole Savoie joint un second avis relatif au projet de révision du SCoT arrêté le 29 juin 2019. Il formalise 2 remarques :

- objectif de limitation de la consommation d'espaces avec un potentiel pour Fréterive de 7,3 ha à l'horizon 2040 alors que le PLU a programmé une enveloppe de 7,4ha à l'horizon 2030.
- ambitions relatives aux performances énergétiques des constructions avec notamment le développement des énergies renouvelables qui sont d'ores et déjà traduites dans le projet de règlement du PLU.

### 1.9.6 Avis de l'INAO

Dans son avis du 3 octobre, l'INAO donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses observations,

- Il regrette l'emplacement des OAP des Fiardières positionnées sur des secteurs classés en AOP qui devraient être exclus des périmètres constructibles. En outre, les parcelles viticoles présentes dans ces secteurs vont se trouver enclavées dans ces zones urbanisées.
- L'INAO demande plus précisément le classement des parcelles ZE 9 et ZO 10 en Ap.
- Il critique également le règlement sur les pelouses sèches interdisant l'exploitation de la vigne.

### 1.9.7 Avis de la CDPENAF

Dans son avis du 24 septembre 2019, la CDPENAF donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- Elle demande que l'implantation des annexes en zones A et N soient ramenées à 10m des habitations et d'une surface maximum de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elle préconise de même que les extensions soient ramenées à cette surface de 30m<sup>2</sup> maximum.
- Elle s'interroge sur la prise en compte de l'activité de la ferme attenante au château des Moulins et de sa perspective de cessation d'activité dans le cadre du STECAL et des activités touristiques qui y sont prévues.
- Elle formule une remarque quant à l'usage des terres à des fins viticoles qui ne doit pas nuire à la préservation des milieux naturels et notamment les pelouses sèches.

### 1.9.8 Avis du Parc Naturel Régional des Bauges

Dans son avis du 4 octobre, le PNR donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- Il souligne la bonne prise en compte des structures bâties et fait des prescriptions sur le patrimoine bâti avec des dispositions quant au traitement de la pierre.
- Il regrette la faiblesse relative de la densité prévue et la prédominance du modèle pavillonnaire.

### 1.9.9 Avis de la communauté de communes cœur de Savoie

La communauté de communes n'a pas formulé d'avis

## 1.10. Avis des communes

Les communes limitrophes consultées n'ont pas formulé d'avis.



## 2. Organisation de l'enquête publique

### 2.1. Modalités d'organisation

Le dossier du projet de révision du PLU m'a été remis par Mme Balayn, secrétaire de mairie, le 20 août à la mairie de Fréterive.

Le 9 septembre 2019, un rendez-vous avec Mme Eve Buevoz, maire de Fréterive et M. Reverdy adjoint à l'urbanisme a permis de discuter du dossier soumis à l'enquête et des modalités de l'organisation de l'enquête.

Nous avons défini les dates de l'enquête, fixé le nombre et les dates des permanences, fait le bilan des délibérations à joindre au dossier et convenu du contenu des avis et arrêté d'ouverture d'enquête. Le dossier soumis à l'enquête m'a également été présenté en détail.

J'ai par ailleurs demandé deux compléments au dossier : la mention des textes réglementaires auxquels se conformer pour la révision d'un PLU et le zonage sur la carte d'aléas de la servitude relative à la conduite de gaz.

Initialement programmée du 15 octobre au 16 novembre 2019, l'enquête a du été reportée pour des problèmes de publicité réglementaire de l'avis d'enquête. Un malentendu quant au délai de parution dans la presse a nécessité de modifier la date de l'enquête et des permanences pour les différer du 25 octobre au 30 novembre. Le groupe de presse « Le Messager » a commis une erreur et obligé à reporter une nouvelle fois l'enquête afin de respecter les délais réglementaires de parution. Elle a finalement été prévue du 4 novembre au 7 décembre avec des dates de permanences modifiées. Le groupe de presse s'est une nouvelle fois trompé en publiant l'avis d'enquête dans l'Essor Savoyard au lieu de La Savoie en contradiction avec le contenu de l'avis. Il a été convenu de maintenir l'enquête aux mêmes dates et de publier un arrêté modificatif pour signifier le changement du titre de presse.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique du 10 octobre 2019 a fixé la durée d'enquête à trente-quatre jours consécutifs du 4 novembre 2019 au 7 décembre 2019 inclus.

Les 4 permanences de la commissaire enquêteur, prévues en mairie de Fréterive, ont été fixées les :

- mardi 5 novembre de 9h à 12h
- samedi 16 novembre de 9h à 12h
- vendredi 29 novembre de 9h à 12h
- samedi 7 décembre de 9h à 12h

Par ailleurs, le dossier consultable et le registre d'enquête étaient à la disposition du public en mairie de Fréterive aux heures d'ouverture de celle-ci et sur le site internet de la mairie. Une adresse mail dédiée a permis au public de s'exprimer par voie numérique.

Toutes informations complémentaires sur le dossier pouvaient être obtenues auprès de Mme Buevoz, maire de Fréterive ou M. Reverdy, adjoint à l'urbanisme.

## 2.2. Concertation préalable

En vertu de l'article L.153-27 du code de l'Urbanisme, le conseil municipal a souhaité 9 ans après son approbation procéder à une analyse des résultats de son PLU approuvé le 21 juillet 2007.

Avec l'appui des urbanistes de Métropole Savoie, une première analyse des résultats du PLU a été réalisée le 28 juin 2016. Un premier document « évaluation des résultats du PLU » a été mis en ligne sur le site internet de la commune et en consultation à la mairie. La commune a souhaité aller plus loin et une seconde réunion publique a été organisée le 18 octobre 2016 afin de recueillir les souhaits et propositions des habitants concernant l'avenir de la commune. Ils ont été invités à s'interroger sur sept grandes thématiques. Ces réunions ont rencontré un vif succès avec une participation importante de la population.

La réunion publique du 18 octobre a donné lieu à une présentation de Métropole Savoie sur les enjeux et données prospectives puis à un compte rendu des débats par thème. Ces documents ont également été mis à la disposition du public.

Suite à ces réunions, le conseil municipal a délibéré le 14 mars 2017 pour évaluer la nécessité de réviser le PLU. Par délibération du 25 juillet 2017, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU et les modalités de la concertation détaillée ci-après :

- une information sur les étapes d'avancement du projet sur le site internet de la commune
- la mise à disposition d'un registre en mairie destiné aux observations des citoyens
- l'organisation de 3 réunions publiques
- des panneaux d'exposition présentés en mairie sur l'avancement du projet

La concertation a fait l'objet d'un bilan détaillé dans la délibération du 27 juin 2019. Les moyens mis en oeuvre ont permis au public d'être informé du projet de PLU :

- au travers du bulletin municipal, du site internet et de la presse locale, sur les grandes étapes du projet
- à l'aide d'un registre tenu à disposition du public dans le but de permettre à chacun de s'exprimer
- au cours de 2 réunions plénières à la salle des fêtes : le 12 juillet 2018 et le 8 février 2019.
- au cours de 4 ateliers participatifs organisés dans les principaux hameaux du village : les 20, 25, 26 janvier et 6 février 2018.

Les 4 ateliers participatifs de 2018 (ainsi que les réunions de 2016) ont fait l'objet de présentations ou de compte-rendus mis en ligne sur le site internet de la commune.

L'ensemble des éléments de ce bilan montre que les modalités de la concertation ont bien été respectées.

## 3. Déroulement de l'enquête publique

### 3.1. Publicité

La publicité relative à cette enquête publique a été assurée dans de bonnes conditions et conformément à l'article R. 123-11 du code de l'Environnement avec les vicissitudes expliquées plus haut dues à un cumul d'évènements imprévus dans les annonces légales.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet, avant le démarrage de l'enquête, d'une publication dans les journaux « Le Dauphiné Libéré » le 17 octobre 2019 et « L'Essor Savoyard » le 17 octobre 2019. Une seconde publication a été renouvelée dans ces mêmes journaux le 7 novembre 2019 conformément aux dispositions réglementaires.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Fréterive et sur les différents panneaux d'affichage communaux à compter du 10 octobre 2019. Il a également été publié sur le site Internet de la commune à la même date.

L'arrêté d'enquête publique a également été affiché en mairie de Fréterive le 10 octobre 2019.

### 3.2. Démarrage de l'enquête publique

L'enquête a débuté comme prévu le 4 novembre 2019. Le registre d'enquête a été préparé par la mairie de Fréterive. J'ai, pour ma part, vérifié la pagination du registre d'enquête et paraphé toutes les pages.

Le dossier était complet, disponible et consultable en version papier et en version numérique à la mairie de Fréterive.

### 3.3. Permanences du commissaire enquêteur

Les quatre permanences prévues de la commissaire enquêteur se sont bien tenues en mairie de Fréterive les :

- mardi 5 novembre de 9h00 à 12h00
- samedi 16 novembre de 9h00 à 12h00
- vendredi 29 novembre de 9h00 à 12h00
- samedi 7 décembre de 9h00 à 12h00

Les quatre permanences se sont bien déroulées avec 22 visites et 31 personnes, pour une durée de treize heures, soit une heure de plus que l'horaire prévu.

### 3.4. Climat et incidents

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat. Toutes les personnes qui le souhaitent ont pu s'exprimer. Aucun incident n'a été relevé.

### 3.5. Observations du public

L'enquête a permis de recueillir 31 observations qui se répartissent ainsi :

- 1 courrier adressé en mairie
- 7 courriels envoyés sur l'adresse dédiée
- 15 observations déposées dans le registre disponible à la mairie
- 8 observations orales supplémentaires recueillies au cours des permanences

Certaines observations pouvaient être redondantes du fait de l'utilisation de plusieurs moyens de transmission proposés; on a dénombré ainsi sept « doublons ».

### 3.6. Clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le samedi 7 décembre 2019, j'ai récupéré le dossier et le registre d'enquête après 12h00, heure de fermeture de la mairie au public et procédé à la clôture du registre. Les observations envoyées par courriel restaient recevables jusqu'à 23h59 ce 7 décembre.

### 3.7. Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse (annexe 6.4) a été remis en main propre à Mme Buevoz, maire de Fréterive le 16 décembre 2019 en présence de Mr Reverdy, adjoint à l'urbanisme.

J'ai présenté et expliqué le tableau regroupant l'ensemble des contributions de la population issues des différents canaux : courrier, registre papier, adresse mail dédiée, orale.

J'ai également échangé avec Madame la Maire et M. Reverdy à propos de mes questions consignées dans le procès-verbal de synthèse sur les thématiques de l'enveloppe urbaine, de l'assainissement et des bandes de 20m de retrait des constructions à venir sur les parcelles bordant les vignes.

### 3.8. Réponse apportée au procès-verbal de synthèse

Le 3 janvier 2020, Monsieur Reverdy, adjoint à l'urbanisme m'a transmis par courriels le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse. Ces courriels ont été suivis d'un envoi par courrier reçu le 4 janvier. La commune a répondu à toutes les observations et à l'ensemble de mes questions.

## 4. Analyse et commentaires sur le projet

### 4.1. La concertation

La concertation s'est déroulée sur un temps long et a permis à la population de s'appropriier le sujet, d'en comprendre les enjeux et de s'exprimer. En effet, dès 2016 des réunions publiques ont été organisées avec l'aide de Métropole Savoie pour informer et inviter la population à s'interroger sur le devenir de son territoire.

Des outils diversifiés tels que journaux municipal ou locaux, affichage ont été mis à la disposition du public afin de populariser le projet. Des registre, réunions, ateliers dans les hameaux ont également été proposés pour permettre au maximum de personnes de s'exprimer.

La concertation a été importante, de qualité avec une préoccupation réelle d'associer la population.

## 4.2. Le dossier présenté

### 4.2.1 Sur la forme

Le dossier est agréable à lire avec de nombreuses illustrations, schémas et cartes qui éclairent le propos. Les explications sont claires, pédagogiques de manière à rendre le contenu lisible et accessible.

Par contre, le sommaire est peu clair et peut induire une certaine confusion; des parties ne sont pas numérotées (principes d'urbanisme, diagnostic), les mêmes numéros de même hiérarchie sont repris à plusieurs reprises sans cohérence (I. pour les grandes orientations, l'évaluation environnementale, l'environnement naturel, l'agriculture)

L'analyse environnementale est scindée en 2 parties : le diagnostic et l'état initial avec une répartition des thèmes peu compréhensible.

La pagination s'interrompt avant la fin.

Les nombreuses cartes permettent d'illustrer les propos de façon pédagogique. Par contre, les couleurs parfois très sombres de certains dégradés empêchent de visualiser toute autre inscription sur la carte, c'est le cas pour certains numéros de parcelle. De même certaines nuances d'une même couleur sont difficilement perceptibles. Une amélioration de la lisibilité des plans est souhaitable.

Toutefois, il n'y a pas eu de remarque du public sur ces différents points.

### 4.2.2 Sur le fond

Le dossier du projet est de qualité avec un travail de fond important. L'analyse environnementale balaie bien les différents items et permet de disposer d'un état initial clair et complet. La présentation des enjeux, impacts et choix retenus est détaillée et justifiée.

Les objectifs sont abordés dans le PADD avec une logique claire et répondant parfaitement aux enjeux définis dans le rapport de présentation.

## 4.3. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme

### 4.3.1 La démarche et la démographie

La croissance retenue de la population de 1,7% se base sur l'ambition de contenir la forte hausse des dernières années, de l'ordre de 2,9% après 10 années de croissance nettement plus faible. La

commune souhaite maintenir une croissance à même de renouveler les populations, d'équilibrer la pyramide des âges tout en maîtrisant ses finances.

La commune a établi une méthodologie pour quantifier le potentiel de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle part du principe que la densité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne se décrète pas mais est soumise à un ensemble de facteurs tels que le prix du marché, les revenus des habitants, la vitalité économique. Cette méthodologie repose sur le dénombrement des logements construits dans un hameau sur une période donnée. Le nombre de logements construits en rapport de la surface du hameau, permet d'identifier un taux de construction.

Le potentiel des dents creuses et divisions parcellaires du projet de PLU est évalué ainsi avec le taux calculé à partir des données des dix dernières années. Ce type d'urbanisation est basé sur un habitat pavillonnaire.

Pour satisfaire les demandes et les besoins en logements définis dans le PADD, il est nécessaire de proposer de l'habitat locatif et de l'habitat intermédiaire en complément de l'habitat pavillonnaire.

La commune a ainsi identifié des bâtiments anciens ou dépendances agricoles dans les cœurs de hameaux dont la rénovation permettrait de développer de l'habitat locatif. Elle évalue à une dizaine ceux qui pourraient l'être au cours du prochain PLU.

Enfin, les OAP programmées aux Fiardières permettront de proposer de l'habitat intermédiaire dans une optique de diversification de l'offre en termes d'investissement pour les ménages.

Les 78 logements prévus se répartissent comme suit :

- une quarantaine dans le diffus de la zone U
- une dizaine en rénovation dans le centre dense des hameaux
- de l'ordre de 24 dans les OAP programmées aux Fiardières

Le taux de croissance global de la population pour ce PLU a ainsi été défini en fonction des disponibilités identifiées avec le calcul du pavillonnaire en zone U, des rénovations probables et des OAP programmées.

Il est à noter que ce taux de 1,7% est important relativement au taux retenu de 1,1% par le SCoT en cours de révision. Selon sa classification, Fréterive est une « commune rurale à dynamique différenciée » c'est-à-dire une commune à trajectoire démographique plus soutenue que les autres communes rurales mais dont la croissance doit être maîtrisée.

### 4.3.2 La modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour des raisons réglementaires, de protection des paysages, d'équilibre urbain, de ressources, la commune a souhaité limiter la consommation d'espaces. Le PADD énonce un besoin de 5 ha pour les constructions prévues dont 2,6 ha en extension de l'urbanisation. Il ambitionne un nombre de 13 logements/hectare en amélioration par rapport au ratio de 10,8 logements/hectare des dix dernières années.

Le SCoT en cours de révision qui sera applicable en 2020, programme des réductions de consommation d'espaces et la densification de l'habitat. Fréterive avait prévu pour son PLU une enveloppe de 7,4 ha de surfaces urbanisables dont 5 ha seront probablement mobilisés à l'horizon 2030 alors que le SCoT en projet lui attribue une enveloppe de 7,3 ha à l'horizon 2040. Comme expliqué dans le mémoire en réponse, la commune a d'ores et déjà prévu de diminuer son enveloppe urbaine et à urbaniser, afin de ramener sa consommation de surfaces à 4 ha d'ici 2030.

La vitalité économique de la viticulture à Fréterive a dynamisé un marché de la réhabilitation de logements anciens pour le marché locatif. Encouragées par la commune, ces réfections permettent de valoriser l'existant en proposant des logements économisant le foncier. Ce type de logements répond également aux besoins d'une population jeune ou plus modeste, parallèlement au programme de logements sociaux développé récemment. La vocation des OAP des Fiardières concourt à un but similaire; proposer des offres alternatives en termes de budget.

La commune n'ayant pas d'influence sur la densité des constructions dans le diffus, l'encadrement des constructions est bien un levier essentiel pour densifier l'habitat et moins consommer d'espaces. L'accroissement de la zone U au travers de parcelles isolées contribue au phénomène de consommation d'espaces et de mitage du territoire. La commune voit sa zone U croître de plus de 2,6 ha en extension de l'urbanisation alors que les zones AU dédiées aux OAP couvrent 1,4 ha. Cette logique est contradictoire avec les enjeux affichés de modération de la consommation de surfaces et contribue au développement de l'habitat pavillonnaire.

La logique pavillonnaire l'emporte pour plus de la moitié des logements prévus. S'il est souhaitable de maintenir des jardins et espaces verts dans l'enveloppe urbaine pour des raisons écologiques, de paysage et de qualité de vie, la croissance de la zone U avec des parcelles éparses prive la commune de mesures d'encadrement. En outre, le SCoT précise dans son avis complémentaire qu'il sera amené à prescrire des objectifs cibles de densité en raison des avis des Personnes Publiques Associées.

### 4.3.3 L'aménagement, les équipements et l'urbanisme

La commune a choisi de contenir l'impact financier du développement urbain. C'est ainsi qu'elle a classé en zone constructible les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants : voirie, eau potable et assainissement. Elle a de plus la volonté de renforcer la centralité du chef-lieu.

Le Chef-lieu et les Fiardières sont ainsi les 2 pôles prioritaires de développement.

- Le volet assainissement nécessite quelques clarifications aux Fiardières.

L'assainissement est classé en assainissement non collectif au projet de règlement graphique mais ce classement est contraire à celui du schéma directeur de 2014. Un projet de phytoépuration existait et a été ajourné pour des raisons réglementaires, puis la compétence assainissement a été transférée à la communauté de communes Coeur de Savoie.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'appuie sur le paragraphe 1.2 de l'avis de l'Etat, pour spécifier que l'assainissement aux Fiardières sera autonome. Cette situation devra être traduite dans le schéma directeur de l'assainissement lors de sa révision qui sera conduite par la communauté de communes.

Pourtant, dans une autre partie du mémoire en réponse relative au règlement, il est expliqué que les OAP seront classées en urbanisation future le temps que l'assainissement collectif soit réalisé. Il y a ici une contradiction entre les 2 positions affichées.

La commune n'ayant plus la compétence assainissement, elle est tributaire du planning et des objectifs de la communauté de communes. Celle-ci ne s'est hélas pas exprimé sur le projet de révision du PLU.

Par ailleurs, l'assainissement du Chef-lieu connaît des dysfonctionnements avec des points noirs recensés en 2014. L'absence de visibilité sur le devenir à moyen terme de l'assainissement du hameau entraîne des atermoiements quant aux travaux nécessaires pour les corriger.

Le devenir de l'assainissement aux Fiardières nécessite donc une clarification pour permettre l'amélioration de l'existant mais également le développement des OAP.

La réserve de l'Etat va dans le même sens avec la demande de classement des zones AU en AU stricte, ou leur suppression, jusqu'à la résolution de la situation pour l'existant et les projets.

- L'assainissement du Chef-lieu

Le Chef-lieu est pour une large part en assainissement collectif. Certains secteurs, tels la Tronche, ne peuvent pas se raccorder puisque le collecteur s'arrête en aval. L'annexe relative au schéma directeur de l'assainissement permet de visualiser les secteurs couverts par l'assainissement collectif au chef-lieu et montre que certains secteurs périphériques en sont exclus. Ils sont malgré tout inscrits en zone d'assainissement collectif dans le règlement graphique. Le maître d'ouvrage s'est engagé dans le mémoire en réponse à corriger les inscriptions graphiques et assurer la cohérence avec le réseau existant.

#### 4.3.4 Les transports et les déplacements

Plus des 2/3 des actifs de Fréterive travaillent en dehors du village. La commune a privilégié l'urbanisation dans les secteurs proches de la RD 201 pour limiter la hausse du trafic dans les hameaux et les réseaux secondaires. Les parties hautes des coteaux des hameaux ont globalement été préservés de l'urbanisation pour ces raisons. La problématique du stationnement a également compté dans le choix du développement urbain. Elle est extrêmement prégnante dans les différents hameaux hormis au chef-lieu. Des aménagements sont programmés pour y pallier.

La commune souhaite promouvoir des modes de déplacements autres que la voiture largement majoritaire à Fréterive en raison de la configuration en hameaux, des obligations professionnelles des habitants, de l'absence de commerce.

Le rôle de la RD 201, structurante à Fréterive est renforcé en tant que voie préférentielle pour rallier les hameaux en voiture avec l'aménagement et la sécurisation des carrefours et la traversée des hameaux afin d'éviter l'intensification du trafic.

Les chemins des vignes plus ou moins proches de la RD 201 sont favorables aux déplacements piétons ou cycles entre les hameaux du Villard, des Fiardières et du Chef-lieu sans besoin spécifique d'aménagement.



Une voie piétonne est programmée en parallèle de la RD 201 afin de sécuriser et favoriser les déplacements piétons entre les hameaux des Fiardières et le Chef-lieu qui regroupe les services de la commune et l'école.

Les aménagements prévus aux Fiardières intègrent des transversalités piétonnes à l'intérieur de ces opérations mais également des liaisons douces entre les futurs groupes de constructions.

La problématique des transports, complexe à Fréterive où la voiture est indispensable a été abordée afin de pacifier les transports dans le village et permettre le développement des modes doux.

La solution pour agir sur le volume des déplacements pendulaires reste à imaginer. La tentative de mise en place d'une navette en 2013 a été un échec. D'autres idées, évoquées dans les délibérations, montrent que le sujet est à l'étude. Il dépasse d'ailleurs le cadre de la commune et les solutions sont à rechercher à une échelle plus large.

### 4.3.5 Le développement économique, commercial et de loisirs

L'économie de Fréterive tourne autour de l'agriculture essentiellement à travers la viticulture que la commune s'attache à protéger et conforter. Compte tenu de cette dynamique, de la place extrêmement contrainte, la commune ne cherche pas à promouvoir l'installation d'activités industrielles. Le poids démographique de la commune n'est pas propice aujourd'hui au développement d'un commerce communément considéré viable au-delà d'une population de 700 habitants.

L'environnement de la commune avec ses grands espaces naturels, son cadre de vie rurale est favorable à de nombreuses activités de loisirs de plein air.

La commune dispose d'atouts touristiques : positionnée sur la route des vins de Savoie, elle propose des chemins de randonnée pédestres et de VTT. Elle sera également traversée par la véloroute des Préalpes en projet. Cependant, disposant de très peu de lits touristiques, le potentiel de développement reste réduit.

### 4.3.6 La protection de l'agriculture

L'agriculture à Fréterive est synonyme de viticulture ; outre un élevage bovin, elle regroupe 19 exploitations autour des activités viticoles : vins, raisins pour la cave coopérative, pépinières viticoles.

Les vignes sont autour, voire imbriquées dans les espaces urbains. Le maintien des espaces agricoles disponibles est primordial pour assurer la pérennité de l'activité. Une part importante des exploitations sont en location. Afin de les protéger, la commune a choisi de classer en zone Ap les secteurs de vigne ainsi que les zones non construites et non promises à l'urbanisation.

Les exploitations viticoles contribuent à développer une démographie dynamique et des emplois sur la commune.

- Les conflits d'usage :

Pour prévenir les conflits d'usage liés à l'utilisation des produits phytosanitaires, la commune a décidé de mettre en place des zones tampons de 20m entre les surfaces urbanisées et les surfaces en vigne

pour les nouveaux droits à construire. Si la mesure de protection est louable, les modalités de définition posent question.

Inscrites dans le règlement graphique, elles ne sont pas transcrites dans le règlement écrit (évoquées p 22). Alors que la bande mesure 20m par endroit, elle n'en mesure que 8,5m à d'autres. Elle s'applique sur les terrains à bâtir sauf pour la parcelle ZO 10 où elle est positionnée sur la zone Ap. D'autres parcelles répondent à la définition de terrains pouvant recevoir une urbanisation et n'en ont pas bénéficié : les parcelles ZE220 et D225 par exemple.

La mise en place d'une règle doit être définie et applicable uniformément et sans équivoque.

L'arrêté du 27 décembre 2019 applicable au 1er janvier 2020 sur les zones de non traitement, implique la mise en place d'une zone de 5 à 10m d'exclusion de traitement sur les surfaces cultivées jouxtant des habitations. Elle apporte un élément nouveau à une situation complexe et sujette à controverse.

- Les annexes

Je partage l'avis de La CDPENAFF et de la Chambre d'Agriculture quant aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N. Elles demandent qu'elles soient limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et ramenées à moins de 10m des habitations pour les annexes.

### 4.3.7 La protection des paysages

En raison de sa topographie, de la dominante risque et de ses activités, le territoire est extrêmement contraint. Son développement urbain a été travaillé à 2 échelles :

- territoriale avec les grands enjeux de la commune : corridors écologiques, présence de la vigne, traversée de la RD
- au niveau des différents hameaux avec leurs spécificités

Le paysage de Fréterive est structuré par la succession des cimes, forêts, coteaux des vignobles dans lesquels sont enchâssés les hameaux, plaine ouverte. Cette structure est un élément déterminant de l'attractivité et de la qualité de vie. La commune a choisi de préserver son identité au travers de mesures de protection. Les hameaux restent séparés, ce qui ménage de larges plages de vue. Elle a classé en secteur Ap les grands espaces viticoles et la plaine au sud afin de les protéger de toute construction. Les zones urbaines sont circonscrites autour des hameaux existants.

### 4.3.8 La protection des espaces naturels et des continuités écologiques

La commune bénéficie d'une biodiversité extrêmement riche et variée. Plusieurs périmètres de protection et d'inventaire couvrent des entités écologiques présentes pour partie sur la commune de Fréterive : sites ZSC et ZPS du réseau Natura 2000, des zones humides, des pelouses sèches, des ZNIEFF de type I et II, un arrêté de biotope et le parc naturel régional des Bauges. Fréterive, identifiée comme réservoir de biodiversité et dotée de corridors écologiques pour la trame verte et bleue, a une responsabilité dans leur préservation et renforcement. Consciente des enjeux liés à la protection des espèces et habitats, Fréterive a soumis son projet de PADD au bureau d'études ECOTER spécialiste en écologie afin de l'amender pour mieux les prendre en compte et évaluer les besoins.

Les pelouses sèches font l'objet de demandes contraires de la part des personnes publiques associées. La commune a choisi de les protéger en y interdisant toute activité, aménagements autres que chemins ou bâti représentant un intérêt public. Cette approche est équilibrée et traduit bien l'intérêt que porte Fréterive à la protection des milieux naturels parallèlement à sa préoccupation de protéger et préserver le vignoble.

### 4.3.9 La prise en compte des risques

La commune de Fréterive étant exposée à des risques naturels importants, elle a fait le choix de commander une étude pour en évaluer la nature et les aléas pour l'ensemble de son territoire. Réalisée par le service RTM, elle permet de disposer, hors plaine de l'Isère couverte par un PPRI, d'un diagnostic des risques inhérents à la situation géographique et topographique du village et de mieux les connaître. Cette étude permet d'accompagner la définition des limites urbaines et des conditions techniques et architecturales des constructions. Cette démarche traduit l'ambition de la commune de protéger au mieux la population et d'en accompagner le développement en prenant en compte les aléas très présents.

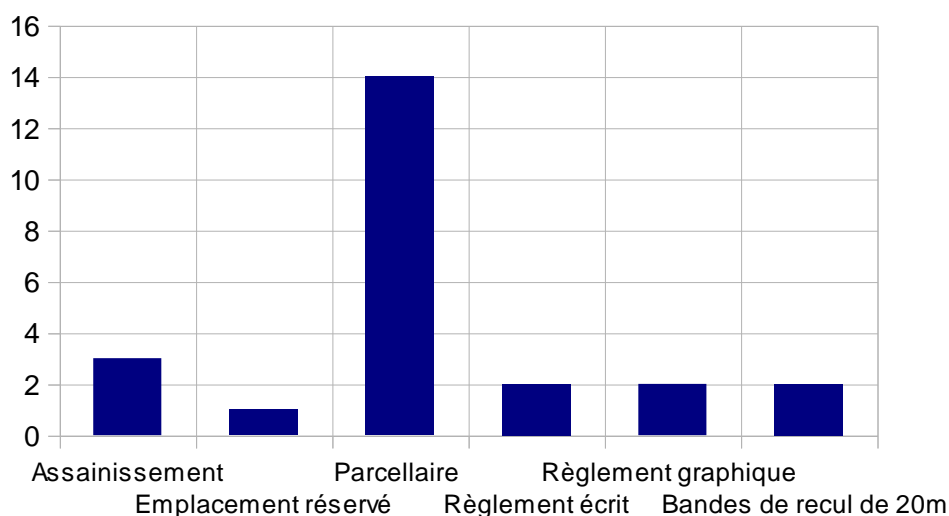
L'Etat a d'ailleurs émis une réserve quant au risque lié aux écoulements hydrauliques, que la commune devra lever pour approuver le PLU.

Il relève que malgré l'étude des principaux axes, tous ne sont pas étudiés ni cartographiés pour lesquels la bande de recul de 10m devrait s'appliquer. Il demande que soit ajouté pour chaque zone du PLU, ou dans la partie générale du règlement, qu'en l'absence de connaissance locale du risque le caractère non aedificandi d'une bande de 10m de part et d'autre de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant s'applique. Elle peut être ramenée à 4m si une étude hydraulique a démontré l'absence de risque de débordement ou d'érosion.

## 5. Analyse des observations du public

Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage compilent de façon exhaustive, les observations et les réponses apportées dans les tableaux qui sont annexés au rapport. L'avis de la commissaire enquêteur est formalisé dans un tableau présenté ci-après reprenant ces informations de façon un peu différente pour des contraintes de format.

### Les observations par thème



Le graphique met en lumière la large majorité des demandes relatives aux questions parcellaires. Les doublons ont été retirés des données afin de ne pas fausser le graphique en surreprésentant un thème. Les observations sont abordées par thématique.

Les observations relatives à une demande parcellaire

Observation de Mme Fuchs et sa fille	Souhaitent la constructibilité des parcelles maintenues en zone A au projet de PLU pour des projets de construction pour les petits enfants.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	La décision est conforme à la logique définie par le maître d'ouvrage.
Observation de Mme et M. Lacoste	Demande la constructibilité de la parcelle ZN 125 actuellement en zone A et en zone N au projet de PLU.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Cette parcelle au hameau des Moulins est dans la zone risque fort avalanches, incompatible avec un classement en zone constructible.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	La décision est conforme à la logique définie par le maître d'ouvrage.
Observation de Mme et M. Crépillon	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).
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Avis favorable conforme à l'avis du maître d'ouvrage.

Observation de Mme Laurie Buevoz	Vient vérifier que ses parcelles sont bien constructibles. A un projet de construction et d'atelier pour développer un projet autour de la noix.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Parcelles constructibles avec les contraintes indiquées au plan de zonage.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	L'urbanisation de plus de 5000m2 en extension de l'urbanisation pour un projet d'habitation et d'atelier semble excessif. Avis favorable pour une extension modérée de la zone U sur l'ancienne Aa (Ap) pour la réalisation du projet.
Observation Mme et M. Grelon	Demande 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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Une modification ponctuelle de la limite est possible pour tenir compte de cette demande n'entraînant pas de nouveau droit à construire</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Avis défavorable à la demande telle qu'elle est formulée dans la description et le plan joint au courrier. Projet en extension et dans une zone à risques.
Observation de M. Perrin	La parcelle ZE 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
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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).</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observation de M. Henriquet André	Demande l'agrandissement de la partie de sa parcelle ZE 220 classée en zone UB au projet de PLU pour une construction éventuelle.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Partage l'avis du maître d'ouvrage. Toutefois, la bande des 20m évoquée par le maître d'ouvrage n'apparaît pas dans le règlement graphique.

Observation de M.Gonnet Pascal	Vient vérifier qu'une partie de sa parcelle ZB 7 est bien en zone constructible dans le projet de PLU.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	
Avis de la commissaire enquêteur	La parcelle ZB 7 actuellement en zone Aa et en zone U au projet de PLU se trouve alors isolée dans la zone A en rive droite du ruisseau de la Gorge. Elle est en extension de l'urbanisation. Elle jouxte la parcelle ZA 185 en rive gauche du ruisseau, également classée en zone U au projet mais constructible sous conditions du fait d'aléas. Classer en zone U la parcelle ZB 7 risque de provoquer des conflits déjà survenus par le passé. De plus, une ferme borde la parcelle à l'ouest. Il est précisé à ce propos p180 du rapport de présentation que l'urbanisation doit être maintenue à 100m des exploitations lorsque la situation préexiste. En outre, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1992 définit une distance de 20m entre les ruches et les habitations. N'est-ce pas en contradiction avec ce classement ? Avis défavorable au classement en zone UB. Maintien en zone A.

## Les observations relatives à la parcelle ZI 182 sont des doublons pour 4 d'entre elles, elles sont traitées ci-dessous

Observation de M. Benoît Grisard	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Avis défavorable au classement de la totalité de la parcelle ZI 182 en A. La zone A sur laquelle sont les bâtiments agricoles a été agrandie lors de l'élaboration du projet de révision et réduite au sud pour un classement en zone U. L'agrandissement déjà accordé en zone A apparaît suffisant et une nouvelle extension ne semble pas nécessaire.

Observation de la FDSEA	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Avis défavorable identique à celui de l'observation de M. Grisard.

Observation de Mme Patricia Pichon	La parcelle ZO 10 est actuellement exploitée entièrement en vignoble. Demande le maintien de la partie constructible de sa parcelle pour des projets de construction futurs.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	La partie urbanisable de la parcelle actuellement d'environ 1600m <sup>2</sup> a été réduite à environ 1000m <sup>2</sup> au projet de PLU. Il est éventuellement possible de la réduire légèrement comme le dit le maître d'ouvrage. Cependant, si l'objectif majeur est de préserver les parcelles à fort potentiel pour le vignoble, celle-ci aurait du être entièrement classée en Ap. Des personnes publiques se sont exprimées en ce sens.



Observation de 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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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 qu'un recul par rapport au mur du cimetière, pour préserver l'ouvrage.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte de la réponse du maître d'ouvrage
Observation de M. S Clerc et de sa mère	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Avis favorable conformément à la réponse du maître d'ouvrage.
Observation de Mme Dupré Maryse	Les parcelles 102 et 103 actuellement en zone Nu sont classée 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
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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). 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. 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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte de la décision du maître d'ouvrage.

Les observations relatives au règlement graphique

Observation de M. Frédéric Vullien	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	La parcelle ZB 7 actuellement en zone Aa est classée en zone U au projet de PLU, elle se retrouve alors isolée dans la zone A en rive droite du ruisseau de la Gorge .Elle est en extension de l'urbanisation. Elle jouxte la parcelle ZA 185 en rive gauche du ruisseau, également classée en zone U mais constructible sous conditions du fait d'aléas. Classer en zone U la parcelle ZB 7 risque de provoquer des conflits déjà survenus par le passé. De plus, une ferme borde la parcelle à l'ouest. Il est précisé à ce propos p180 du rapport de présentation que l'urbanisation doit être maintenue à 100m des exploitations lorsque la situation préexiste. En outre, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1992 définit une distance de 20m entre les ruches et les habitations. N'est-ce pas en contradiction avec ce classement ? Avis favorable au maintien en zone A des parcelles ZB 7 et 185 et au classement en zone N de la ripisylve du ruisseau.
Observation de JP Grisard	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 Ap au projet de PLU afin de construire un bâtiment agricole.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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 demeurent : Préserver et/ou développer des espaces de naturalité sur la parcelle, Préserver le cône de vue (souligné dans l'avis de l'Etat).</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Partage l'avis du maître d'ouvrage.

Les observations relatives à l'assainissement

Observation de Mme et M. Lefloch	Habitent un bâtiment 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 échelle de temps ou faut il qu'ils se positionnent sur une solution d'assainissement autonome, le cas échéant avec leurs voisins.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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. Voir par ailleurs la position adoptée par la Commune et la Communauté de communes sur la modification du zonage d'assainissement</b>
Avis de la commissaire enquêteur	L'assainissement est actuellement classé non collectif au règlement graphique mais ce classement est contraire à celui du schéma directeur. L'assainissement restera autonome conformément au commentaire du maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse. Il appartient aujourd'hui au demandeur de se conformer à la réglementation. Il pourra se renseigner auprès du SPANC attaché à la communauté de communes. Voir point 4.4.3 du rapport

Observation de Mme et M. Lefloch	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	L'assainissement est actuellement classé non collectif au règlement graphique mais ce classement est contraire à celui du schéma directeur. L'assainissement restera autonome conformément au commentaire du maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse. La proposition formulée dans son courriel du 7 décembre avec un petit plan mérite d'être étudiée avec ses voisins, développée et chiffrée pour être proposée à la mairie et soumise au SPANC pour validation. Voir point 4.4.3 du rapport

Observations de M. Marillier	Vient pour ses 2 fils ayant des maisons en location aux Fiardières avec des assainissements non conformes. Souhaite savoir quelle solution adopter.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Voir position adoptée sur AC et ANC</b> <b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	L'assainissement est actuellement classé non collectif au règlement graphique mais ce classement est contraire à celui du schéma directeur. L'assainissement restera autonome conformément au commentaire du maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse. Il appartient aujourd'hui aux demandeurs de se conformer à la réglementation. Ils pourront se renseigner auprès du SPANC attaché à la communauté de communes. Partage l'avis défavorable du maître d'ouvrage pour le classement de la parcelle ZK 78 en zone U
Observations de M. E Quinchez	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 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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Voir position adoptée sur AC et ANC</b> <b>Au vu des demandes formulées par plusieurs PPA, la qualification de ce terrain en zone constructible AU est remise en cause.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte de la décision du maître d'ouvrage, cette parcelle est contestée par plusieurs personnes publiques associées et contribue au phénomène d'étalement urbain.

Observations relatives à la bande de 20m

Observations de Mme Santin Janin et M. Poncier	Ont un projet de division parcellaire pour constituer 2 lots de 1000m2 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 m2
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>La parcelle ZE 6 fait 2000 m2, 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 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... Quant à la parcelle 386 bien qu'enclavée en zone U, elle ne peut être construite vu son étroitesse.</b>
<a href="#">Avis de la commissaire enquêteur</a>	<a href="#">Conformément au point 4.3.6 du rapport, avis défavorable à l'instauration de la bande de 20m non définie par une règle claire et pas appliquée uniformément.</a>
Observations de Mme Santin Janin et M. Poncier	Ont un projet de division parcellaire pour constituer 2 lots de 1000m2 chacun à côté de leur habitation. La bande de 20m de retrait par rapport aux vignes impacte leur tènement sur près de 700 m2 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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>Voir réponse ci-dessus. La règle imposant un recul sur les nouveaux terrains à bâtir est appliquée partout.</b>
<a href="#">Avis de la commissaire enquêteur</a>	<a href="#">Voir réponse ci-dessus</a>
Observations P Vullien	Demande l'application de la bande des 20m de retrait de la constructibilité sur le règlement graphique autour de sa parcelle.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
<a href="#">Avis de la commissaire enquêteur</a>	<a href="#">Avis défavorable à l'instauration d'une bande de recul de 20m. Voir point sur l'agriculture point 4.3.6</a>

Observations relatives aux emplacements réservés

Observations J Vullien	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
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	La configuration de la parcelle avec sa faible largeur, le principe des marges de recul vis-à-vis la RD 201, les objectifs de réduction de la zone U font que cette parcelle pourrait être reclassée en A comme l'a demandé l'Etat dans son avis.
Observations J Vullien	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.
<b>Avis du Maître d'ouvrage</b>	<b>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.</b>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Observations relatives au règlement écrit

<p>Observations M. Paul Grisard et JC Fay</p>	<p>Proposent un ensemble de modifications du règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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</li> <li>-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.</li> <li>-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.</li> <li>-s'interrogent sur les constructions prévues aux Fiardières en raison de la situation de l'assainissement.</li> <li>-le chef-lieu jouit pour partie d'un assainissement collectif ; le secteur de la Tronche noté en collectif ne bénéficie pas d'un collecteur : demande le classement de ce secteur en NC.</li> <li>-regrettent que seuls les panneaux photovoltaïques intégrés soient autorisés.</li> <li>-formulent 4 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 et quelques détails autres sur le règlement écrit.</li> <li>-mentionnent également quelques points autres sur le règlement écrit.</li> </ul>
<p><b>Avis du Maître d'ouvrage</b></p>	<p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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. La commune a créé plusieurs parkings destinés à la création de stationnements dans les secteurs tendus et lorsque le foncier le</b></p>

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. La densification de l'espace bâti impose justement que sur les grands terrains, soit mise en oeuvre 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.

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.

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 :

☑ 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.

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.

Le mot « commun » est effectivement ici de trop. Il sera supprimé.

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 Code de l'Urbanisme notamment.

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.

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>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> <p>☒ L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.</p> <p>☒ <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></p> <p>☒ <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></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le logement,</li> <li>- l'hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>- la restauration.</li> </ul>
Avis de la commissaire enquêteur	Prends acte des réponses apportées aux demandes sur le règlement. Voir point assainissement dans le point 4 3.3

Observations M. et Mme Larrazet	<p>-Remercient la municipalité pour la concertation réalisée, la qualité du dossier et l'ensemble des choix retenus.</p> <p>S'interrogent sur l'absence de prescriptions relatives à la protection des « espaces boisés à conserver » en cas de dommages</p> <p>-Regrettent l'absence de précisions ou de règles architecturales dans certaines zones (fenêtres de toit, menuiseries extérieures et cheminées.</p> <p>-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, 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> <p>-Regrettent le peu de précisions sur la zone At1</p> <p>-Préconisent de noter les recommandations du RTM pour la préservation des forêts</p> <p>-Font quelques remarques sur le règlement graphique</p> <p>-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</p>
---------------------------------	--

	<p>d'accueillir de nouveaux bâtiments. –Font également des remarques sur les 2 autres demandes de la Chambre d'agriculture.</p>
<p><b>Avis du Maître d'ouvrage</b></p>	<p><b>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.</b> <b>Les coquilles seront corrigées.</b></p> <p>La réglementation des fenêtres de toits ne nous a paru utile que dans la zone UA, pour la préservation du bâti ancien. La réglementation de la couleur des arrêts de neige nous paraît accessoire. Concernant la couleur des huisseries : il sera indiqué qu'elles seront de la même couleur que les contrevents. Sur les caissons de volets roulants : l'obligation d'encastrement sera supprimée, compte-tenu des difficultés techniques que cet encastrement implique. Stationnement : il est normal que les règles diffèrent entre zone UA et UB, aux densités et aux capacités de créer du stationnement très différentes. Le code de l'urbanisme ne prévoit plus aucun régime dérogatoire en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement demandées. 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. 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. Les règles définies pour la zone UA relatives à l'implantation des bâtiments agricoles seront introduites en zone UB. 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 : ☒ l'engagement de modes constructifs plus sobres en énergie ☒ la mise en oeuvre 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. 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><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p>
Avis de la commissaire enquêteur	<p>Prends acte des réponses apportées aux demandes sur le règlement.</p> <p>Partage l'avis des contributeurs concernant les prescriptions en matière de performance énergétique en zone UA et UB .</p>



En complément de ce rapport, les conclusions et avis motivé de la commissaire enquêteur font l'objet d'une partie séparée.

Fait à Bonvillaret, le 7 janvier 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Macon', with a stylized flourish at the top.

La commissaire enquêteur,  
Sophie Macon



## 6. Les annexes

6.1. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du 10 octobre 2019

6.2. Avis d'enquête publique

6.3. Procès-verbal de synthèse du 16 décembre 2019

6.4. Mémoire en réponse reçu le 3 janvier 2020