



**FREISSINIÈRES**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Projet arrêté par délibération en date du :	Projet approuvé par délibération en date du :
28 janvier 2010	11 février 2011

Vincent BIAYS - urbaniste  
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



## SUR L'ESPRIT GENERAL DE LA DEMARCHE D'URBANISME A FREISSINIÈRES

La municipalité de Freissinières a décidé de concentrer son action sur une politique de développement en faveur des résidents permanents. En effet, dans un contexte démographique particulièrement favorable à l'ensemble du canton, Freissinières fait un peu figure d'exception avec une croissance démographique atone.

*Un POS expansif qui n'a pas permis de répondre aux besoins en logements ...*

La commune s'est fixé un objectif réaliste de croissance démographique pour les dix prochaines années et ambitionne de mettre en oeuvre un Plan Local d'Urbanisme efficace qui lui permette d'atteindre cet objectif.

La situation démographique «molle» constatée aujourd'hui résulte en grande partie du blocage du marché immobilier. En effet malgré un POS «expansif», où le classement des zones urbanisées dépasse largement les besoins, il ne s'est quasiment rien construit depuis plusieurs décennies.

Par ailleurs :

- la complexité foncière a été à l'origine de l'échec de nombreuses installations,
- la réglementation permissive du POS a favorisé le mitage.

*... qui implique une redéfinition de la démarche d'urbanisme du PLU.*

Jusqu'à présent, l'accueil de population nouvelle a été possible principalement par le «recyclage» de logements existants vacants et par l'intervention publique (réalisation des HLM).

Dans la révision du PLU, la commune souhaite initier une démarche nouvelle. C'est ainsi que le projet est basé sur une réduction des zones constructibles et une concentration de celles-ci principalement sur deux secteurs.

L'un situé à Pallon (lieu-dit «le Champ du Seigneur»), l'autre localisé au chef-lieu (lieu-dit «Derrière-Ville»).

Par ailleurs la commune va engager, sous l'église, un programme de construction d'environ 5 logements locatifs à haute qualité environnementale.

Les effets recherchés par cette démarche publique sont :

- la lutte contre le mitage,
- la maîtrise de la dépense publique (le mitage est synonyme d'accroissement des charges publiques),



- la possibilité de pouvoir répondre efficacement à la demande en logement (l'intervention publique paraît être la meilleure réponse à la paralysie du marché foncier),
- la maîtrise du projet par la collectivité tant dans sa conception qualitative d'éco-quartier que dans son programme. Il s'agira de réaliser une mixité d'habitat permettant d'accueillir diverses catégories de population.

Schéma de principe du projet de développement communal.



## Orientations en matière de développement démographique

### LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

**Créer les conditions favorables à une poursuite de la croissance démographique.**

**Donner les moyens à la population locale de se loger sur place et se préparer à l'accueil de près de 40 habitants supplémentaires à une échéance 2020 pour atteindre 220 habitants selon l'objectif retenu dans le projet de SIU (Schéma Intercommunal d'Urbanisme).**

**Répondre aux besoins en matière d'habitat en diversifiant l'offre de logement à l'échelle de la commune, dans le respect du principe de mixité sociale et dans le but de privilégier les résidences principales sur deux pôles : le chef-lieu et Pallon.**

Le projet de développement s'articule en priorité sur la réalisation d'une opération publique de construction à «la Ville», sur des terrains communaux situés sous l'église.

Parallèlement, un effet de levier sera recherché auprès des particuliers par la mise en place d'une politique incitative pour la rénovation des logements vacants.

Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat a été mise en place à l'échelle intercommunale. Pour Freissinières, il a été prévu la réhabilitation de 4 appartements dans les 3 ans à venir.



# Orientations en matière de développement durable

## LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

**Devenir un territoire pilote dans la généralisation de l'usage des énergies renouvelables.**

**Prendre les mesures permettant la réduction de la demande énergétique pesant sur les infrastructures collectives : éclairage public, équipements publics ...**

**Rechercher un niveau de haute performance énergétique pour les constructions nouvelles ou réhabilitées.**

**Gérer la ressource en eau de façon économe.**

**Faire les choix d'urbanisme qui favorisent la limitation des déplacements.**

**Améliorer la collecte sélective des déchets.**

**Maintenir les conditions de la biodiversité.**

La commune incitera et favorisera l'utilisation de l'énergie bois et solaire. Par ailleurs, le règlement du PLU permettra l'usage d'une architecture «bioclimatique» afin de construire des bâtiments à très faible consommation énergétique.

La commune souhaite explorer les possibilités de valorisation du potentiel hydraulique à des fins de production d'électricité. La chute d'eau du torrent de Naval fait l'objet d'études de faisabilité.

Du point de vue de la gestion de la ressource en eau potable, il convient de prendre les mesures permettant de maîtriser la consommation. En effet, dans l'usage domestique seule une très faible part nécessite de respecter les critères sanitaires de l'eau potable. Pour certains usages domestiques (WC, arrosage ...), on pourra utiliser, grâce à un double circuit, l'eau pluviale préalablement collectée et stockée.

Les choix d'urbanisme fait par la collectivité concentrent une part importante des zones d'extension urbaine autour du chef-lieu et de ses



équipements publics. Ces dispositions permettent ainsi de limiter les déplacements. Il convient d'accompagner cette démarche par la réalisation d'un maillage de cheminements piétons sécurisés.

Toutefois dans une logique de développement durable, l'opération publique d'aménagement, respectera des critères qualitatifs dans un esprit de Haute Qualité Environnementale.

Cette volonté pourra se traduire par exemple par:

- le respect et la préservation des éléments paysagers intéressants : boisements des haies bocagères remarquables.
- la préservation de la biodiversité par le maintien de corridors écologiques
- l'intégration des déplacements alternatifs : arrêt aménagé pour les transports en commun, cheminements piétons à l'intérieur de la zone, connectés aux cheminements extérieurs.
- la gestion alternative des eaux pluviales pour éviter les rejets directs dans les réseaux ou dans le milieu naturel. Utilisation des techniques de stockage et/ou de rétention (noues et bassins écrêteurs d'orage, puits d'infiltration ... etc.).
- l'utilisation individuelle et/ou collective des énergies renouvelables : solaire thermique, solaire photovoltaïque, énergie bois, éolien ...
- la gestion sélective des déchets de chantier.
- l'utilisation de matériaux de construction respectueux de l'environnement : structure constructive en bois, en brique «monomun» en terre cuite ... etc.
- l'intégration d'espaces publics de qualité.
- le respect de la morphologie urbaine des hameaux proches de «la Ville» et «les Ribes» dont il serait sans doute intéressant de s'inspirer.



## Orientations en matière d'agriculture

### LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

**Conserver les paysages agricoles typiques de la plaine agricole.**

**Permettre le maintien d'une activité agricole.**

L'activité agricole est encore dynamique dans la commune.

La protection de l'activité agricole se traduit selon différentes formes dans le PLU. Des zones agricoles, «A», délimitent les secteurs constructibles pour les constructions à usage agricole.

Les vastes secteurs d'alpage qui accueillent un élevage qualitatif et extensif, sont localisés pour la plupart dans des secteurs à forte valeur environnementale. Par conséquent ils sont classés en zone «N».

D'autre part, les paysages agricoles les plus significatifs de la plaine font l'objet d'une protection spécifique. Ainsi le secteur «Ap» est inconstructible y compris pour les bâtiments à usage agricole.

Les dispositions du PLU veillent à éviter un encerclement des exploitations par de l'habitat résidentiel.

## Orientations en matière d'activité économique

### LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

**Répondre aux besoins d'installation ou de délocalisation des artisans du village dans le cadre de la création d'une zone d'activité.**

Le site retenu pour accueillir la future zone artisanale se situe au lieu dit «les Bellons».

Les raisons du choix de ce site sont :

- la topographie plane,



- l'absence d'enjeu agricole,
- la proximité du village,
- la présence des équipements d'infrastructure.

Le secteur est toutefois exposé aux risques naturels. Il est, de ce point de vue, soumis à des contraintes réglementaires .

Situé à l'entrée de la haute vallée de Freissinières, l'intégration de la zone artisanale mérite une attention particulière.

Pour faciliter la mise en oeuvre du projet et l'installation d'artisans, la commune envisage la réalisation d'un ou plusieurs ateliers relais.

Toutefois, le site se trouve en discontinuité au sens de la loi montagne. Il devra obtenir un accord préalable de la commission départementale des paysages et des sites pour être formaliser dans le PLU.

Les études préalables relatives aux risques naturels ne sont pas finalisées, le dossier de demande préalable ne peut donc pas être présenté en l'état.

En conséquence, la commune n'a pas inscrit ce projet dans le document réglementaire du PLU. Cette démarche pourra faire l'objet d'une procédure de révision simplifiée ultérieure.

## Orientations en matière d'équipements et de service à la population

### LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

#### **Offrir à la population permanente et touristique un niveau de service suffisant**

La commune s'est engagé dans une politique de développement touristique «vert», basé sur les sports de montagne : escalade, randonnée ...

La mise en oeuvre d'une démarche d'urbanisme durable permet de concilier et mettre en cohérence l'image touristique de la commune avec la nécessité de poursuivre un développement modeste et maîtrisé.

Le camping des Allouviers s'inscrit dans cette démarche de tourisme vert et fait l'objet d'une réflexion approfondie pour envisager son évolution vers un véritable espace de loisirs et de tourisme. Ainsi un programme de développement, établi sur 9 ans, concrétise cette ambition. Les axes de travail proposés sont :



- viser un classement 2 étoiles à court terme,
- viser un classement 3 étoiles à long terme,
- renouveler l'ensemble des équipements existants (espace commercial, espace de jeux, point d'accueil),
- créer un espace pour les guides, aménager un point de baignade dans le bassin existant ... ,
- engager une démarche marketing active, ... etc.

Un projet de valorisation et de requalification du parking de la haute vallée, au départ de l'accès pour Dormillouse et le PNE, est à l'étude.

Le hameau de Dormillouse est situé en zone centrale du Parc National des Ecrins et compte encore quelques habitants permanents. L'idée de réaliser un monte-charge a été évoquée afin de trouver une solution à l'enclavement du hameau qui ne dispose aujourd'hui que d'un sentier comme accès.

## Orientations en matière de protection de l'environnement

### LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE :

**Préserver les espaces naturels et forestiers.**

**Intégrer la prise en compte des risques naturels.**

**Mettre en oeuvre le schéma directeur d'assainissement.**

**Mettre en oeuvre le schéma d'alimentation en eau potable.**

La prise en compte des risques naturels, étudiés et identifiés dans le cadre du plan des zones exposées aux risques naturels (PZERN) et des diverses études sur les risques naturels, se traduit dans le projet communal par :

- la neutralisation de certains terrains pour l'urbanisation,
- l'application de recommandations et prescriptions particulières,

