

**DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNE DE L'ALBENC**

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
de révision du POS en date
du :

31/03/08

Le Maire



2

LATUILLERIE

ATELIER D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT F.LATUILLERIE
Tel : 06 30 87 86 29 / mail : f.latuillerie@libertysurf.fr .

Les éléments de diagnostic présentés dans le rapport de présentation ont permis de définir les objectifs de développement de la commune de l'Albenc et les éléments de la stratégie d'aménagement choisie.

Dans cette recherche ont été définis **les enjeux du développement de l'Albenc.**

L'identité et la richesse du territoire communal reposent sur la présence d'une double richesse :

- des éléments naturels, agricoles et paysagers de grande qualité,
- des caractéristiques et des fonctions urbaines résidentielles attractives.

L'objectif du développement de l'Albenc est de pérenniser ces atouts qui peuvent paraître contradictoires : la préservation et la protection des premiers « contre » le dynamisme et le développement des seconds.

Dans les prochaines années, ces espaces, et surtout les espaces agricoles, pourraient être très largement "consommés" par le développement urbain avec notamment l'impact de l'accroissement de la pression foncière et urbaine. Les conséquences seraient :

- Une consommation importante de surfaces naturelles,
- La banalisation des formes urbaines (déjà amorcée par les effets du POS),
- L'augmentation des charges pour la collectivité.

Cette forme de développement n'est pas soutenable à long terme et il est nécessaire de rassembler les conditions favorables pour un essor équilibré de la commune dans la logique du développement durable.

Ainsi, la préservation et la mise en valeur des caractéristiques naturelles, agricoles et paysagères, sont des priorités qui doivent s'inscrire dans un projet urbain à long terme tout en permettant une croissance pour l'économie et l'habitat et en évitant une évolution vers un statut de secteur d'ortoir pour l'agglomération grenobloise.

En effet, Si l'Albenc n'a jamais été une commune aussi peuplée et urbanisée, son rôle de village offrant à ses habitants une haute qualité de vie est, comme d'autres communes du secteur, aujourd'hui menacé de « dérive résidentielle », avec une population qui ne « vivrait » pas à sur la commune mais seulement y « logerait ».

La commune de l'Albenc dispose, à long terme, d'un potentiel de développement certain qui doit éviter la poursuite de l'étalement urbain, risquant d'entraîner la perte de son identité et des surcoûts d'équipement. La philosophie du développement urbain doit donc viser à l'organisation de ce développement, la préservation des équilibres qui constituent l'identité de la commune, le développement de l'attractivité et de la croissance démographique.

Perspective de développement horizon 2015

Depuis 1999, le rythme de construction approche approximativement 8 permis par an.

L'objectif du PLU est d'avoir un développement raisonné plus qualitatif que quantitatif. L'Albenc doit garder un rythme de développement qui permette une bonne intégration des nouveaux habitants et un renforcement de la vie sociale de la commune.

Cet objectif doit permettre à la Commune de renouveler et développer sa population et de pérenniser ses services publics et équipements.

L'hypothèse proposée, au regard

- des capacités d'accueil des équipements de la commune,
- de la volonté municipale affirmée de maîtriser sa croissance

est de conserver le rythme actuel de construction de 8 logements par an soit 64 logements en 8 ans et un gain de 130 d'habitants environ (à peu près 12 % de population supplémentaire)

Consommation de terrain :

Le prix du foncier a doublé ces dernières années avec une rétention foncière sensible selon les sources communales.

La forte pression foncière dans la vallée du Sud Grésivaudan liée au développement des communes limitrophes et de l'agglomération grenobloise est patente. Ce phénomène entraîne une rétention importante du foncier, les propriétaires n'ont pas intérêt, sauf nécessité, à céder un bien dans un marché à la hausse.

Sur la base des objectifs démographiques, en prenant comme hypothèse un lot de 900 m² (réseaux et services compris), et avec un coefficient de rétention de terrain de 2, la consommation de terrain à prévoir est de l'ordre de 11,5 hectares.

Les objectifs du plan local d'urbanisme s'articulent autour des axes suivants :

Promouvoir le développement urbain :

Pour maîtriser le développement de la commune, gérer la forte croissance de population et enrayer le vieillissement de la population, en cohérence avec le développement économique de la région, les objectifs urbanistiques doivent intégrer la nécessité d'anticiper les évolutions à venir.

Développer le Bourg et stopper le mitage :

- En concordance avec la loi SRU et les objectifs du SCOT, l'évolution urbaine est envisagée en priorité sous la forme d'une extension et d'un développement du bourg central.
- Parallèlement, une extension raisonnée des hameaux existants est envisagée pour conforter ce type d'occupation traditionnel du territoire communal.
- Il est recherché une continuité du tissu urbain s'appuyant sur la centralité des équipements afin de stopper et de résorber le mitage, source de consommation excessive de surface et de surcoûts d'équipement du territoire.
- Les zones urbanisables sont structurées par des schémas d'ensemble afin de favoriser une organisation spatiale cohérente et une liaison harmonieuse avec le tissu urbain existant.
- La confortation du bourg central contribuera au développement et à la préservation du tissu social et associatif.

Valoriser le centre bourg de l'Albenc et les hameaux, conserver le caractère attractif de la commune et améliorer la qualité du cadre de vie.

- Poursuivre les aménagements et les réflexions en cours concernant la traversée et les entrées du bourg
- Protéger les hameaux d'un développement urbain non structuré

Maîtriser l'apport de nouveaux logements :

- La croissance du pôle central restructuré, conforté et poussé dans ses limites foncières s'équilibrera en un ensemble relié en un plan urbain clair, dans le strict respect des ensembles paysagers et dans un maillage de voies requalifiées et réaménagées. Les zones de future urbanisation seront organisées autour de schémas d'aménagement.
- Afin de favoriser la mixité sociale, l'installation de jeunes couples, le renouvellement de la population, et le maintien des services, des équipements et des activités commerciales, il est prévu dans le développement du bourg l'insertion de logements locatifs.

Maintenir et favoriser le développement des activités présentes et ménager l'accueil de nouvelles activités

- Maintien et valorisation des activités économiques de petite taille présentes sur la commune.
- Les dispositions réglementaires des zones urbanisables intégreront la possibilité d'installation de nouveaux professionnels (non nuisants pour le voisinage) et de développement des activités existantes.
- Le développement des activités économiques consommatrices de grandes surfaces foncières s'opère dans le cadre de l'intercommunalité.

Protection de l'agriculture

- Protection de l'activité agricole,
- Protection du territoire agricole en stoppant le mitage et par une extension urbaine raisonnée,
- Assurer les moyens d'une cohabitation harmonieuse entre les exploitations et les résidences proches.

Préserver les équipements publics existants

- L'objectif de développement urbain et d'accueil de population doit permettre une pérennité des équipements publics notamment scolaires.
- La mise en place de réserves foncières est prévue pour le développement ou la création d'équipements (stationnement).
- Respect du schéma général d'assainissement dans le cadre de la loi sur l'eau.

Aménager les circulations :

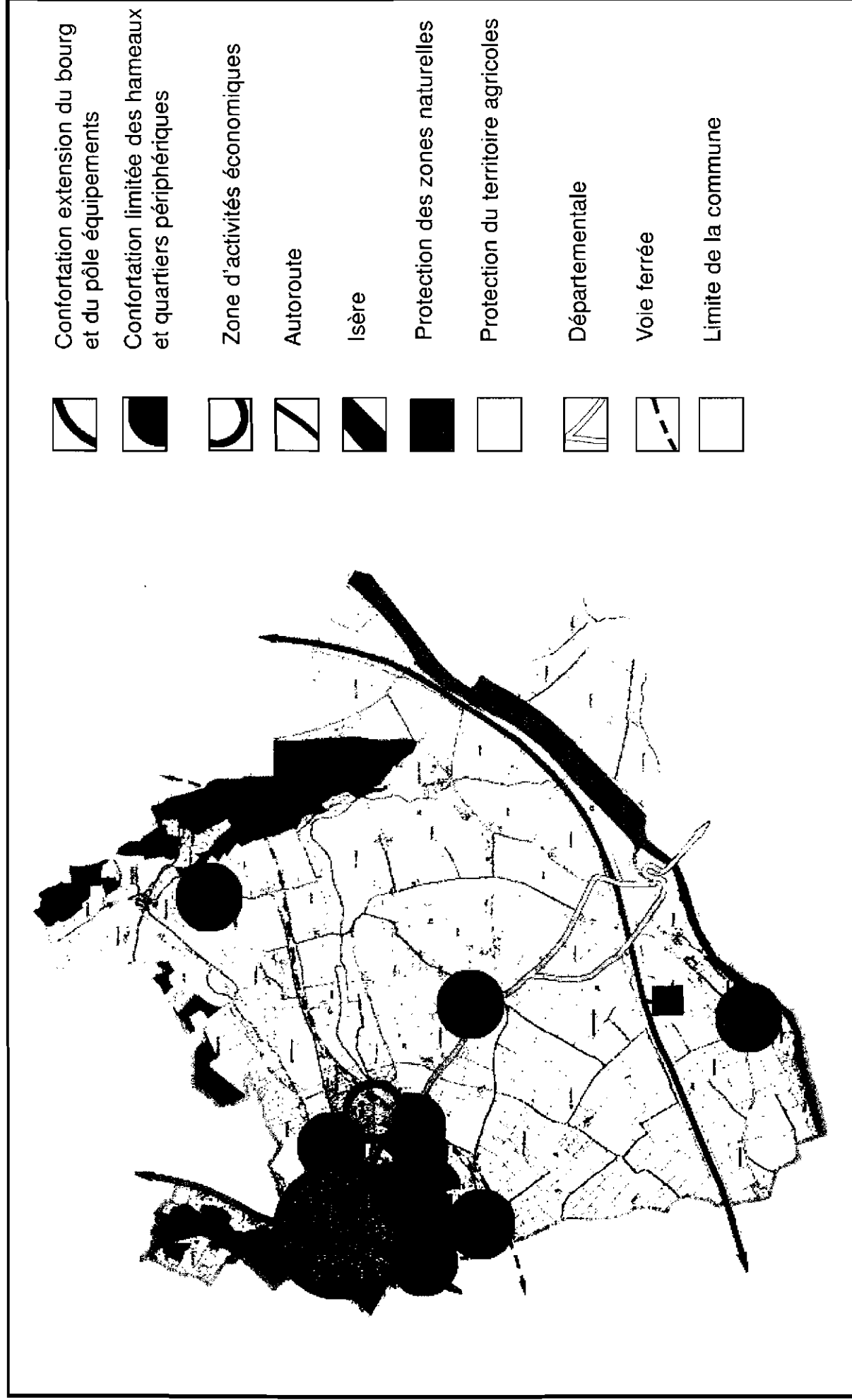
- L'organisation des circulations automobiles et piétonnes est intégré par les orientations d'aménagement des futures zones urbanisables, autour des axes suivants :
 - .hiérarchisation des voies
 - .requalification de certaines voies en vue d'assurer la fonctionnalité, la sécurité, la lutte contre l'incendie et l'accès secours.
 - .amélioration de la continuité des cheminements piétons.
- Organisation pour les futures zones urbanisables de lieux de rencontre (places, placettes...) dans un schéma de circulation reliée au tissu urbain existant et intégrant des cheminements piétons.
- Poursuite des aménagements de la traversée et des entrées du bourg dans le cadre d'un schéma global de circulation tous types, avec pour objectifs la fonctionnalité, la sécurité et la convivialité.
- Dans le cadre de la réflexion menée sur la commune concernant le transport ferroviaire, préserver le potentiel d'aménagement de la zone de la gare et anticiper sur l'évolution des passages à niveau.
- Des secteurs comme Peccatière ou Pierre Brune voit leur extension stopée en raison de problèmes d'accès pénalisants.

Préserver le paysage et les zones naturelles :

- Valoriser et renforcer l'image du bourg par la mise en place d'un projet urbain cohérent et d'un règlement intégrant et préservant l'identité paysagère de la commune.
- Préserver les ensembles paysagers forts et identitaires naturels ou bâti (coteau de Malan, château, paysage rural global ...) à travers la prise en compte des périmètres de protection réglementaire, la délimitation de zones de protection des espaces naturels de qualité et la lutte contre le mitage urbain.
- Les dispositifs réglementaires régissant l'aspect extérieur des constructions ont pour objectif d'assurer la sauvegarde du paysage architectural de l'Albenc.
- Préserver les milieux humides et continuer les aménagements des berges de la Lèze pour une valorisation et une réhabilitation de sa qualité écologique, notamment lors de sa traversée du village.s

Risques naturels :

- Le PLU prend en compte les risques naturels en intégrant la carte des aléas établie en juillet 2004 et le plan de prévention du risque inondation (PPRI) Isère -aval approuvé le 29 août 2007.



**DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNE DE L'ALBENC**

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
de révision du POS en date
du :

31/03/08

Le Maire



3

LATUILLERIE

ATELIER D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT F.LATUILLERIE

Tel : 06 77 80 43 00 / mail : f.latuillerie@libertysurf.fr .

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat. Elles constituent une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

La commune a défini 6 secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- Couvents
- Malan
- Les Sablons
- Chapuisière
- Riquetière
- Entrée Est, RD135

Pour chacun de ces secteurs de superficie variable, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné :

- à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions et tissus urbains existants pour les orientations concernant les Couvents, Malan et Chapuisière
- à assurer une circulation sécurisée et fonctionnelle à Riquetière et à l'entrée Est..
- à assurer une bonne gestion des eaux pluviales aux Sablons

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le règlement complète les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

L'aménagement du bourg de l'Albenc passe par la continuation des actions engagées pour préserver et valoriser sa dimension résidentielle :

- La réhabilitation du bâti ancien dans le respect des prescriptions architecturales existantes.
- La préservation de la morphologie des zones de bâti dense de ce secteur urbain.
- La poursuite de la requalification des espaces publics.
- La création et le renforcement de liaisons effectives entre les différents espaces du village, notamment avec les équipements existants (école, mairie, salle polyvalente, équipements sportifs).

Le parti d'aménagement de cette zone à urbaniser devra être envisagé comme une greffe. Sa capacité d'accueil doit être optimisée, conformément aux objectifs démographiques de la commune. Cette densité forte est cohérente avec l'ambiance paysagère environnante de tissu urbain dense et avec l'objectif d'économie de terrain du PADD.

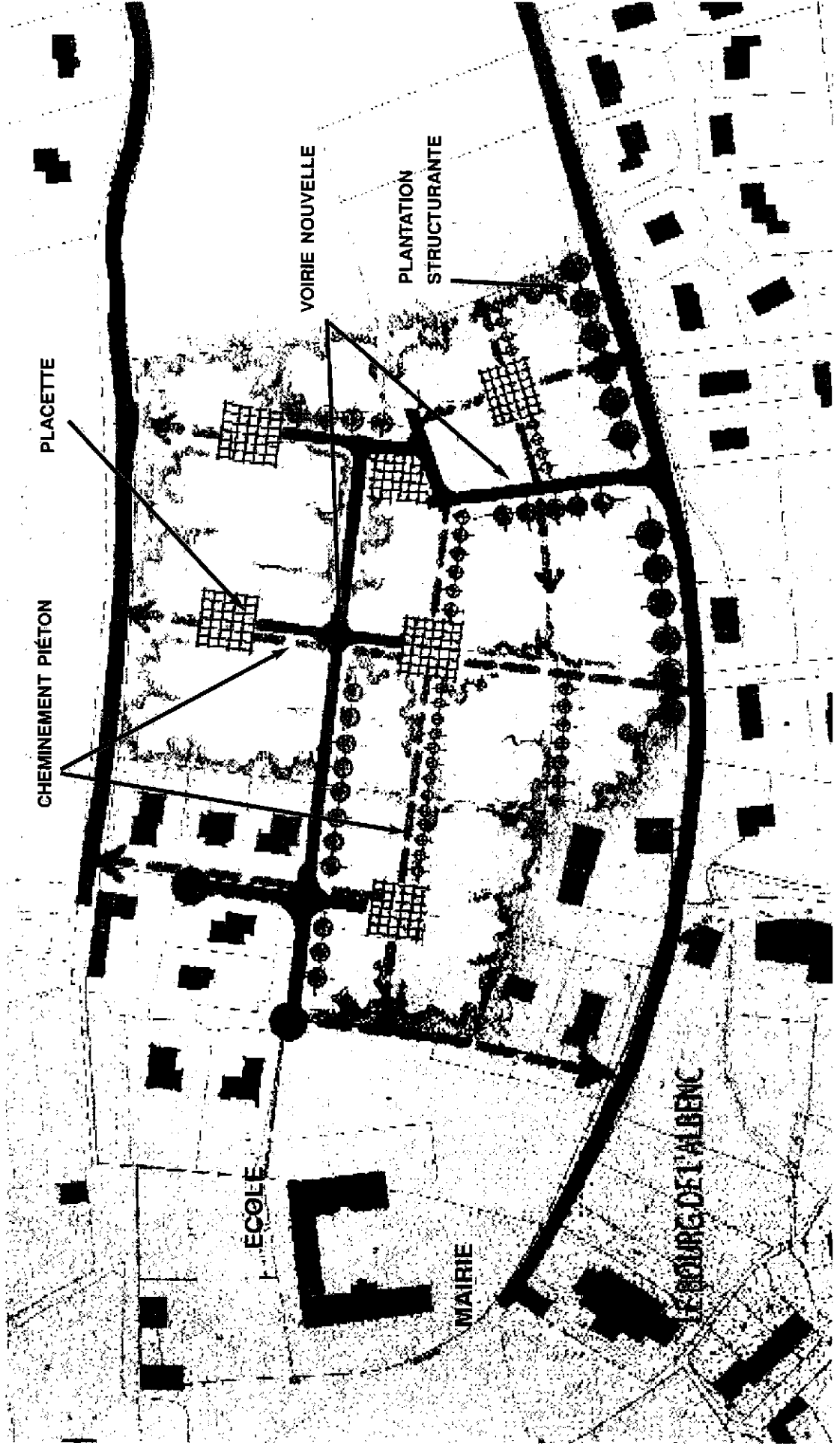
Il s'agit de prolonger le bourg sans effet de coupure, de maintenir la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et d'opposer ainsi à un mitage possible et aux surcoûts d'équipement liés, une urbanisation raisonnée, économe de superficie de terrain par la densité "urbaine" de l'occupation des sols.

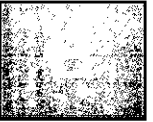
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : individuel ou groupé en continuité avec l'ambiance du village.
- La variété des masses végétales constitue un élément visuel déterminant dans la construction du paysage de la commune. La protection de ces éléments comme les haies et bosquets bordant le secteur est conseillée ainsi que la création de nouveaux écrans végétaux de même nature (haies constituées d'essences végétales indigènes et variées).
- Une voirie interne structurante assure la desserte sécurisée et intègre des stationnements visiteurs.
- Les espaces publics peuvent grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation existante vers le secteur de l'école.
- La voirie interne ne doit pas être en impasse.

Les orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement : Zone 1AUa





L'extension de l'urbanisation dans le secteur de Malan passe par la continuation des actions engagées pour préserver et valoriser sa dimension résidentielle :

- La préservation de la morphologie des zones de bâti de ce secteur résidentiel.
- La poursuite de la requalification des équipements (voirie et assainissement).

Le parti d'aménagement de cette zone à urbaniser devra être envisagé comme la création d'un quartier cohérent. Sa capacité d'accueil doit être optimisée, conformément à l'objectif d'économie de terrain du PADD.

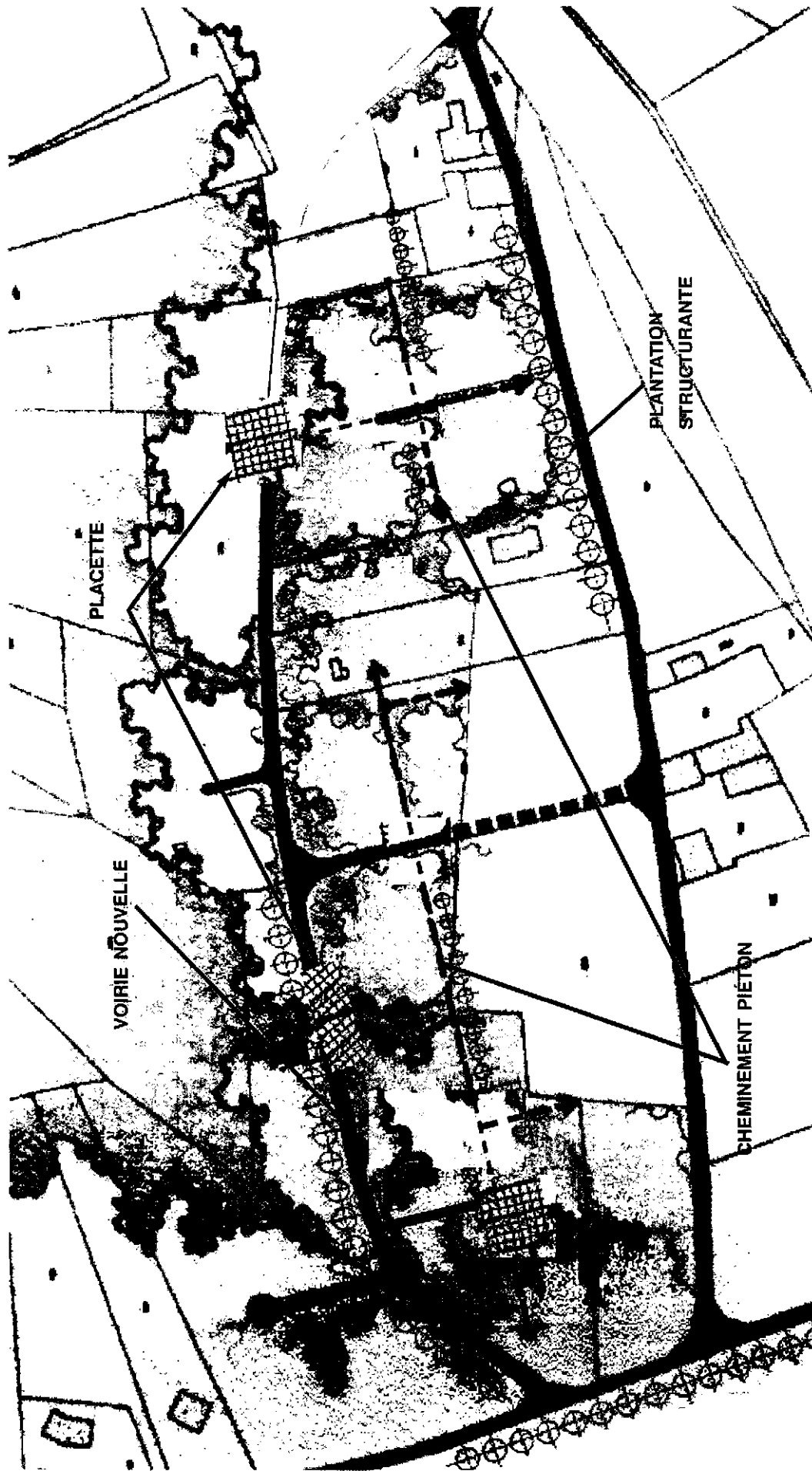
Il s'agit de prolonger l'urbanisation sans effet de coupure, de maintenir la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et d'opposer ainsi à un mitage possible et aux surcoûts d'équipement liés, une urbanisation raisonnée.

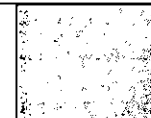
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : individuel ou groupé..
- La variété des masses végétales constitue un élément visuel déterminant dans la construction paysagère du secteur. La protection de ces éléments comme les haies et bosquets est conseillée ainsi que la création de nouveaux écrans végétaux de même nature (haies constituées d'essences végétales indigènes et variées).
- Une voirie interne structurante assure la desserte sécurisée et intègre des stationnements visiteurs.
- Les espaces publics peuvent grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons
- un mail de circulation piétonne irrigue et relie les différents espaces de la zone.

Les orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement : Zone 2AUa





L'extension de l'urbanisation du hameau de Chapuisière passe par la continuation des actions engagées pour préserver et valoriser sa dimension résidentielle :

- La poursuite de la requalification des équipements (voirie).
- La réhabilitation du bâti ancien dans le respect des prescriptions architecturales existantes.
- La préservation de la morphologie des zones de bâti dense de ce secteur urbain.
- La poursuite de la requalification des espaces publics.
- La création et le renforcement de liaisons effectives entre les différents espaces du hameau.

Le parti d'aménagement de cette zone à urbaniser devra être envisagé comme la création d'une greffe au tissu urbain existant. Sa capacité d'accueil doit être optimisée, conformément à l'objectif d'économie de terrain du PADD.

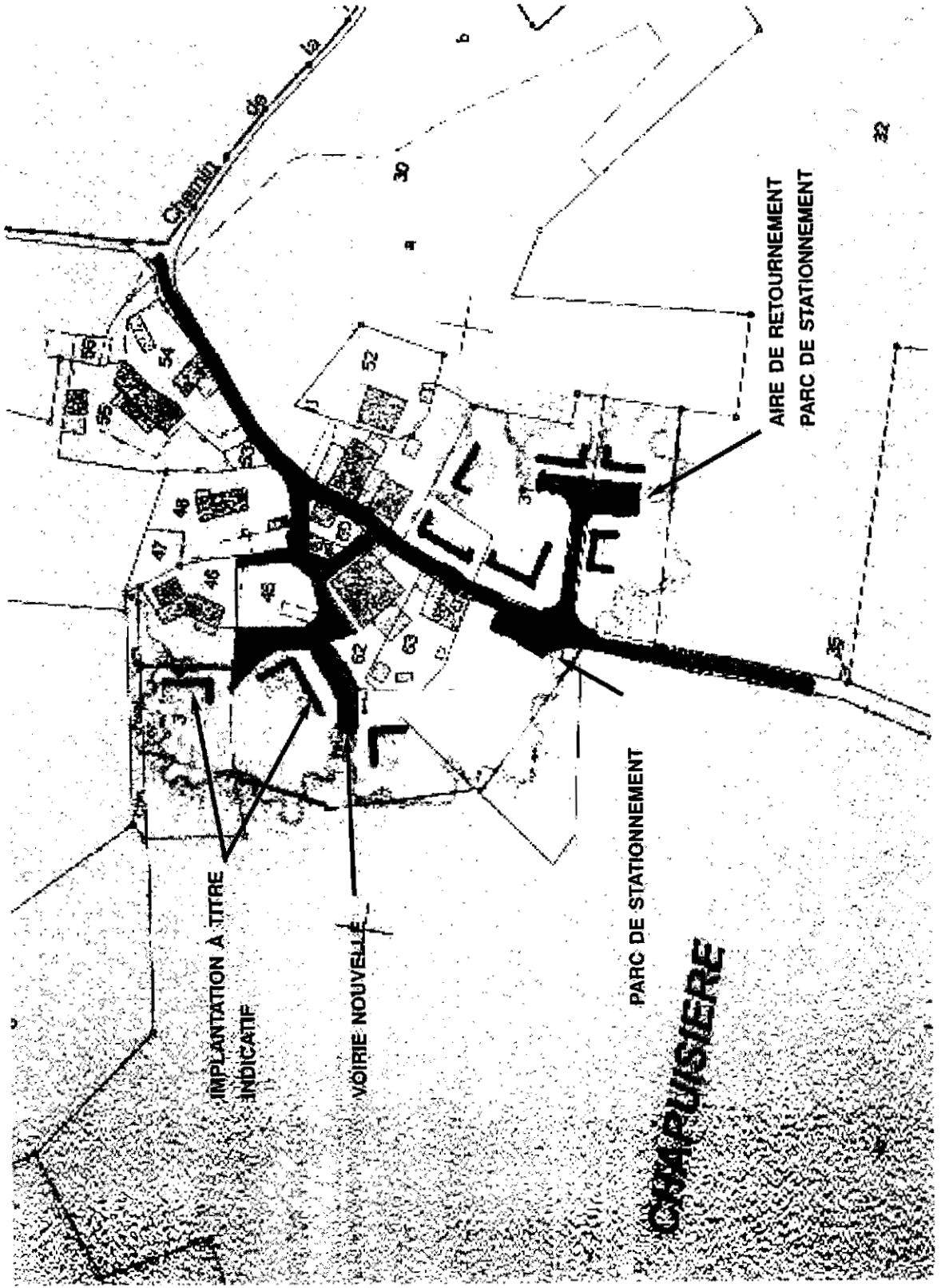
Il s'agit de prolonger l'urbanisation sans effet de coupure, de maintenir la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et d'opposer ainsi à un mitage possible et aux surcoûts d'équipement liés, une urbanisation raisonnée.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : individuel ou groupé.
- L'implantation du bâti constitue un élément visuel déterminant dans la construction paysagère du secteur. La préservation de ce caractère est souhaitable avec une extension respectant une continuité structurée autour des voiries.
- La protection des éléments comme les haies et bosquets est conseillée ainsi que la création de nouveaux écrans végétaux de même nature (haies constituées d'essences végétales indigènes et variées).
- Une voirie interne structurante assure la desserte sécurisée et intègre des stationnements visiteurs.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons
- la préservation du puit communal est à intégrer dans tout nouvel aménagement.
- A noter, une retenue collinaire située sur la parcelle 7 et dont la présence devra être prise en compte par les aménagements en aval.

Les orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement : Zone 4AUa

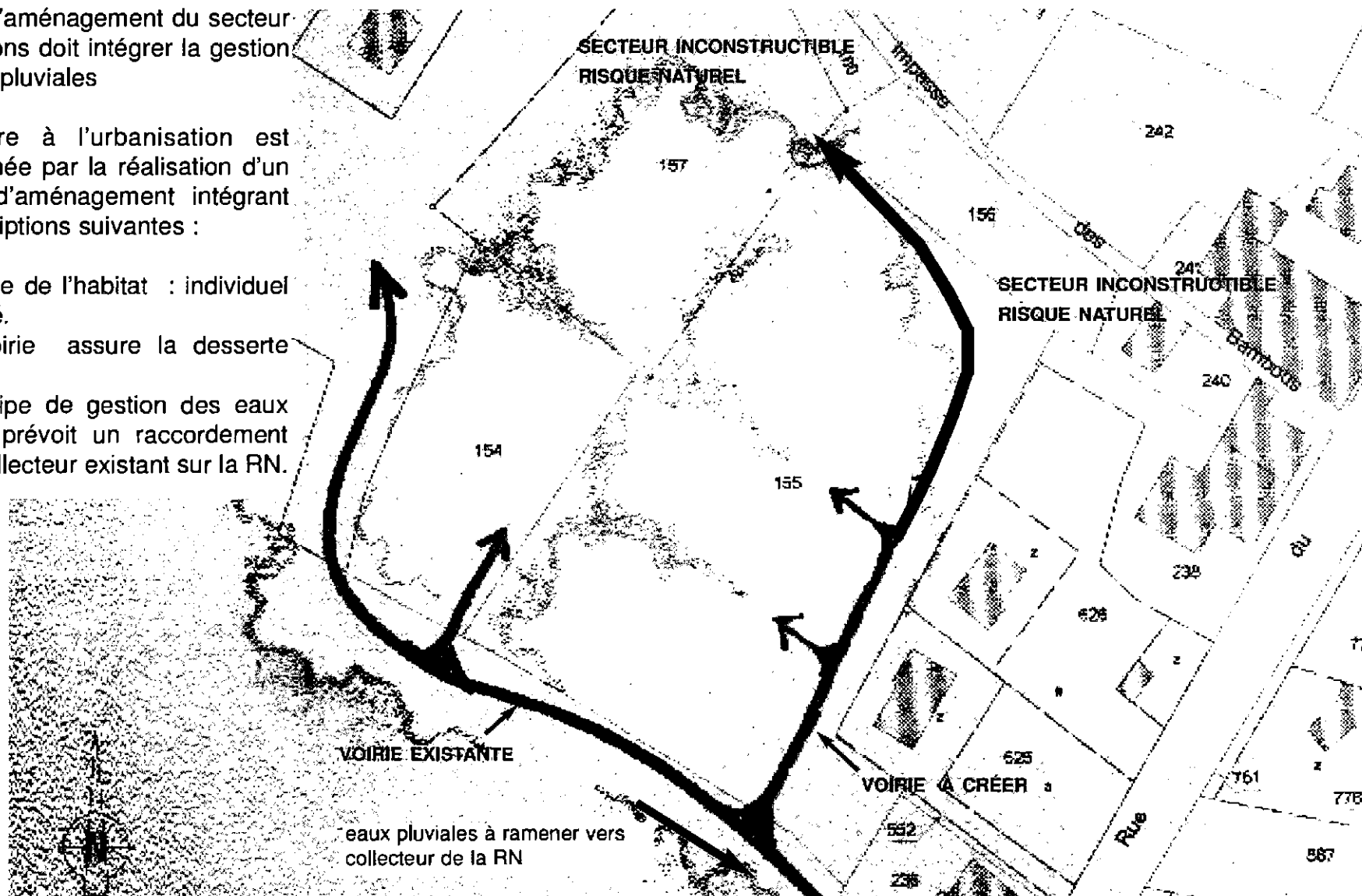


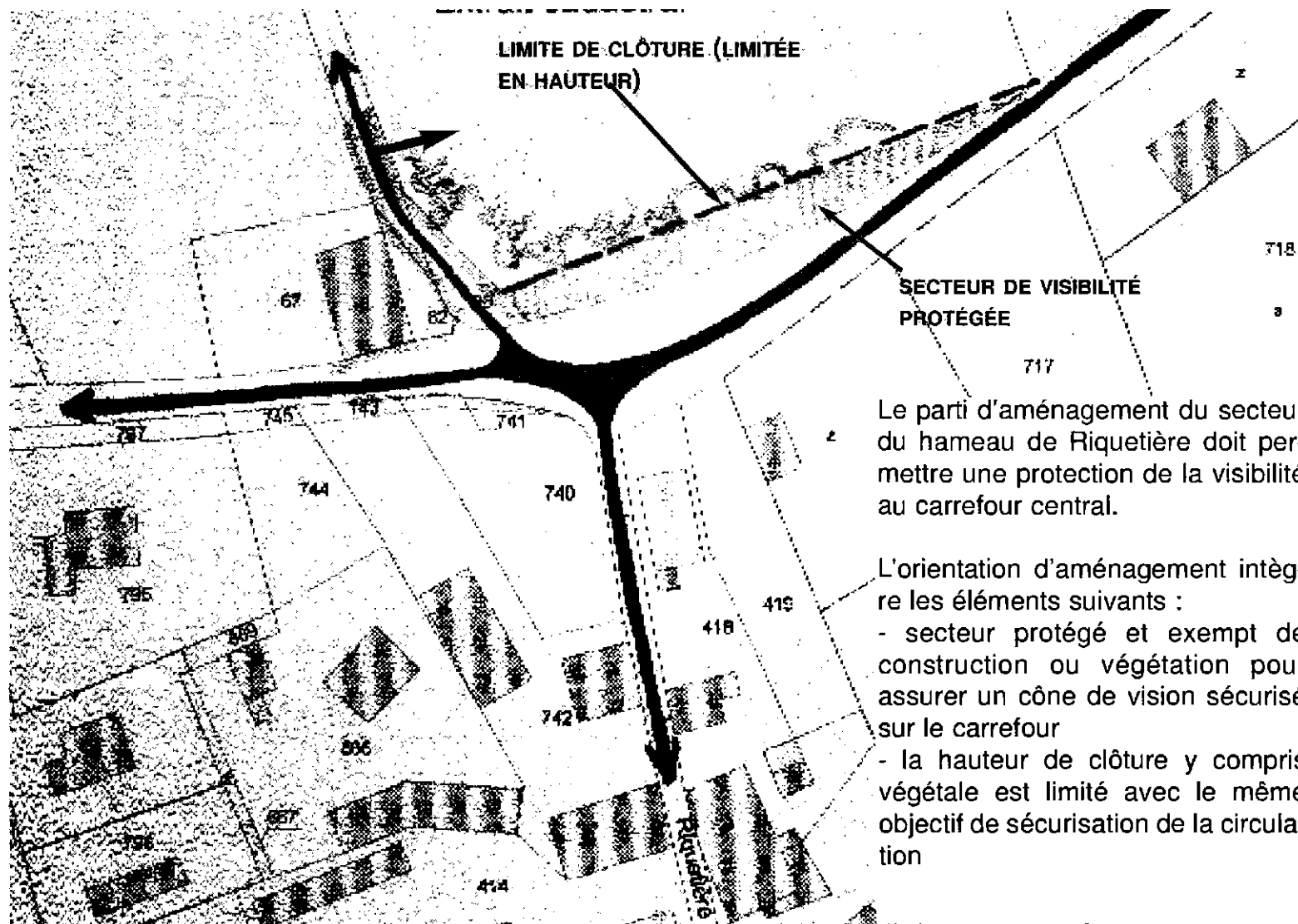


Le parti d'aménagement du secteur des Sablons doit intégrer la gestion des eaux pluviales

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : individuel ou groupé.
- Une voirie assure la desserte sécurisée
- le principe de gestion des eaux pluviales prévoit un raccordement vers le collecteur existant sur la RN.





Le parti d'aménagement du secteur du hameau de Riquetière doit permettre une protection de la visibilité au carrefour central.

- L'orientation d'aménagement intègre les éléments suivants :
- secteur protégé et exempt de construction ou végétation pour assurer un cône de vision sécurisé sur le carrefour
 - la hauteur de clôture y compris végétale est limitée avec le même objectif de sécurisation de la circulation

Le parti d'aménagement de cette zone doit intégrer la sécurité de débouché sur la RD135.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat : individuel ou groupé.
- Une voirie assure la desserte sécurisée avec un accès unique sur la RD pour l'ensemble de la zone.
- l'élargissement du chemin communal prévu par l'emplacement réservé n°1 est un préalable nécessaire. Les futurs accès devront se faire en priorité sur la voirie communale afin de sécuriser le débouché sur la route départementale.

