

Commune de
LA COMBE de LANCEY
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal d'approbation du P.L.U. en date
du 21 mars 2018

Le Maire,



Pièce n°2 PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

Rappel de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet de l'équipe municipale pour les années à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic de la commune et du questionnaire rempli par les élus et les habitants au 1^{er} semestre 2015, qui ont mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement. Il a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 25 avril 2016.

Il constitue la clé de voûte du PLU dans le sens où le règlement écrit et graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation, traduisent réglementairement le projet communal. Ils doivent donc être cohérents avec les objectifs et orientations affichés dans le PADD.

Le fil rouge qui a guidé les réflexions est d'inscrire le développement de la commune dans la préservation et la mise en valeur des éléments qui fondent son identité.

Les constats :

Un territoire identitaire de montagne à forte valeur patrimoniale, en mutation sous le double effet d'une périurbanisation et d'une déprise de l'activité agricole (fermeture des paysages au bénéfice des boisements).

Une croissance démographique se traduisant par une forte pression sur le foncier et un mitage de l'espace par les constructions (banalisation et perte d'identité).

Une fonction résidentielle dominante avec des services et des équipements relativement peu développés.

De fortes contraintes de circulation malgré une relation étroite avec la vallée du Grésivaudan.

Les objectifs :

Préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire, les paysages, les sites remarquables.

Préserver le potentiel des espaces agricoles et valoriser les filières de production locales.

Encadrer la périurbanisation.

Maintenir une mixité sociale et générationnelle.

Préparer et anticiper les mutations nécessaires du territoire face aux enjeux de la transition environnementale.

Il est proposé une déclinaison du projet communal en 4 axes :

1. Inscrire le développement communal dans le respect de la structure paysagère des balcons de Belledonne.
2. Proposer un développement résidentiel modéré s'appuyant sur la trame villageoise en hameaux.
3. Assurer le maintien des activités agricoles et forestières de montagne.
4. Adapter les aménagements et le fonctionnement de la commune aux particularités du territoire et aux enjeux du Développement Durable.

Axe 1 – Inscrire le développement communal dans le respect de la structure paysagère des balcons de Belledonne.

1.1 Préserver l'identité paysagère de balcon, formant un paysage ouvert qui permet les vues sur le grand paysage de la vallée de l'Isère.



Maintenir l'ouverture de l'espace par l'agriculture : préserver la ceinture agricole autour des hameaux, en limitant le développement urbain sur les derniers espaces ouverts et plans disponibles, notamment entre les hameaux et les lisières forestières.



Préserver les vues depuis les Carrillières et le secteur du château, en maintenant agricoles les espaces situés sous ces hameaux.



Valoriser les secteurs remarquables en préservant la lisibilité dans le paysage des sites de La Poya, les Trois Châteaux, la Croix de Revollat et le château d'eau du Chêne.



Contribuer à limiter la progression de la forêt en évitant le fractionnement des espaces agricoles, favorisant ainsi les possibilités pour le monde agricole d'entretenir les espaces ouverts et de lutter contre l'enfrichement.



Maintenir la structure du bâti en hameaux étagés, pour conserver l'identité villageoise de la commune et permettre les traversées de la faune sur un axe Est-Ouest.



Limiter le développement du hameau du Mont pour son caractère patrimonial exceptionnel et sa silhouette dans le paysage et du Petit Mont pour son impact visuel sur le territoire en inscrivant leur développement dans les enveloppes bâties existantes.

1.2 Tenir compte des enjeux de biodiversité, y compris dans les espaces proches des zones urbanisées.



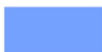
Identifier et préserver la richesse biologique des pelouses sèches du versant adret de Belledonne, situées dans les secteurs du Boussant, du Mont, la Croix de Revollat, les Carrillières et la Poya.



Limiter le développement bâti aux abords des cours d'eau, dans les traversées du hameau de la Rue, et entre le Mas Julien et le Mas Lary, afin de conserver leur lisibilité dans le paysage, leur qualité intrinsèque (fonctionnalité des berges, intérêt piscicole, espace de respiration du cours d'eau) et leur rôle dans le fonctionnement écologique du territoire (une berge végétalisée constitue un espace de circulation pour la petite faune des milieux terrestres et aquatiques).



Préserver les axes de circulation des grands mammifères au travers du territoire communal de la plaine vers les sommets et à mi-pente du sud-ouest au nord-est : les corridors écologiques (rétrécissement des axes de circulation) entre Montacol et la Rue, et entre le Mas Lary et le Mas Julien.



Repérer et préserver les milieux de reproduction des batraciens (mares et milieux aquatiques) et assurer les possibilités de circulation entre ces milieux et les espaces boisés alentour.

1.3 Préserver la qualité des grands espaces naturels de haute montagne, tout en permettant une fréquentation respectueuse des lieux.



Protéger les espaces naturels d'altitude :

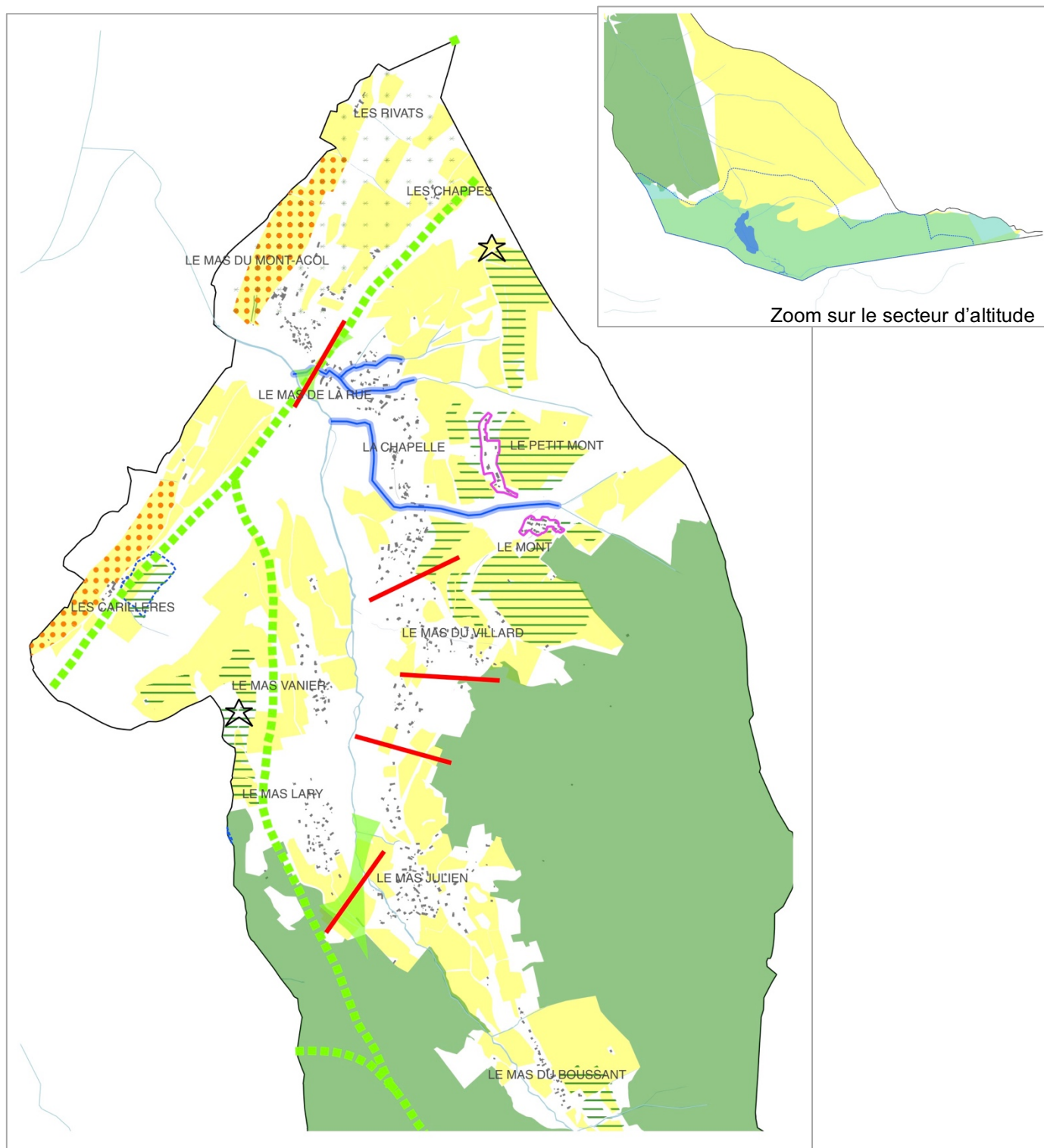


- Le site d'intérêt communautaire « cembraie, pelouses, lacs et tourbières de Belledonne, de Chamrousse au Grand Colon »,
- Et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique du Massif de Belledonne, tout en permettant des aménagements adaptés aux loisirs doux (gîte du Pré du Mollard, le Clos).



Préserver la fonctionnalité et la qualité des zones humides d'altitude, notamment le lac du Crozet, en veillant à l'absence de pollution dans la zone d'alimentation du lac.

Schéma d'intention général de l'axe 1 - Inscrire le développement communal dans le respect de la structure paysagère des balcons de Belledonne.



Axe 2 – Proposer un développement résidentiel modéré s'appuyant sur la trame villageoise en hameaux.

2.1 Adopter une croissance modérée sur la commune, en cohérence avec les documents de cadrage.

Prévoir un développement démographique raisonné et raisonnable, adapté à la taille de la commune et qui permettra une bonne intégration des nouveaux habitants : la commune projette d'accueillir 200 nouveaux habitants d'ici 2030.

Pour cet apport de population, la commune se fixe un objectif de production d'une centaine de logements neufs, dont 50% par le réinvestissement du bâti existant et la densification des parcelles déjà bâties, qui devront conforter de manière équilibrée la structure en hameaux qui fonde l'identité urbaine de la commune.

2.2 Conforter la trame urbaine à partir des hameaux existants en tenant compte :

Des sources de conflits potentiel ou de concurrence vis à vis de l'agriculture ;

De l'ensoleillement qui offre un meilleur potentiel énergétique ;

De l'impact paysager et patrimonial ;

De l'accessibilité des parcelles : prioriser les parcelles desservies par des voiries suffisamment larges pour accepter une augmentation du trafic automobile sans réduire la sécurité ;

Des conditions de gestion des eaux usées en privilégiant les secteurs qui ont un moindre impact, soit raccordés au réseau collectif, soit bénéficiant d'une bonne aptitude des sols à l'infiltration.

Des conditions de gestion des eaux pluviales en favorisant des projets de construction qui permettent un traitement en cohérence avec le milieu naturel.

2.3 Favoriser un bâti respectueux de l'environnement et des principes du développement durable.

Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation tout en garantissant des espaces extérieurs privatifs suffisants pour les constructions futures : réduire de l'ordre de 30% la consommation moyenne des espaces naturels et agricoles liée au développement résidentiel et économique au cours des 12 prochaines années.

Objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune de La Combe de Lancey se fixe l'objectif, pour la durée d'application du PLU, de réduire de 32% la superficie moyenne de terrain consommée par logement neuf par rapport à ce qui a été fait sur la période 2005-2017 (1193m²). Soit un objectif de consommation moyenne de 806m² par futur logement neuf construit sur les parcelles non bâties.

Les parcelles constructibles non bâties et les tènements bâtis de plus de 3000m² et générant du potentiel constructible à vocation d'usages mixtes (habitat, services, commerces, équipements, activités économiques compatibles...) ne devront pas dépasser 4,27 Ha pour les 12 années à venir.

Au-delà de ces espaces nécessaires pour le développement attendu au cours des 12 prochaines années, les autres espaces non bâtis seront reclassés en zone agricole ou naturelle selon leur vocation.

Favoriser une urbanisation groupée, à l'instar de l'architecture traditionnelle des hameaux, permettant à la fois de réduire la consommation d'espace et de favoriser les économies d'énergie.

Encourager les constructions économes en énergie et qui mettent en œuvre des énergies renouvelables.

S'assurer que les règles d'aspect et d'implantation du bâti ne sont pas incompatibles avec la mise en œuvre de matériaux à faible impact écologique et d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Tenir compte de l'exposition au bruit et au trafic routier, notamment pour les constructions en bordure de la RD165, en prévoyant des distances de recul.

2.4 Préserver le bâti patrimonial tout en acceptant une architecture contemporaine de qualité.

Encourager la réhabilitation du bâti existant et le respect de son architecture de montagne en portant une attention particulière à l'insertion des futures constructions dans la pente, à l'aspect des matériaux utilisés pour les enveloppes extérieures.

Décliner les volumes existants et leur mode d'insertion dans le territoire dans les projets futurs (habitations mitoyennes, volumes encastrés dans la pente...) :

- Privilégier les insertions favorables aux économies d'énergies (exposition), épargnant les terrains (mouvements de terrain), limitant les surfaces artificialisées (accès garages...).
- Identifier et protéger les bâtiments et éléments emblématiques (inventaire patrimoine remarquable) avec des dispositions réglementaires spécifiques.

Axe 3 – Assurer le maintien des activités agricoles et forestières de montagne.

3.1 Maintenir le potentiel de l'espace agricole et se donner les moyens de le dynamiser.



Conserver des réserves agricoles autour du château : grands tènements, bonne accessibilité.



Identifier les exploitations agricoles des Carrillières, des Rivats et de Grange Neuve comme favorables au développement de l'activité agricole et supports adaptés à l'installation d'une nouvelle exploitation professionnelle.

Favoriser le maintien de l'activité pastorale ovine autour du lac de la Sitre, en permettant l'implantation d'abris de berger et des équipements nécessaires à l'activité pastorale (bergerie, parcs à moutons...).

3.2 Préserver l'espace forestier et promouvoir les filières de valorisation de la forêt.



Soutenir la sylviculture locale, dans le respect des paysages : préservation des vues emblématiques, limitation de l'impact visuel des bâtiments d'activité.



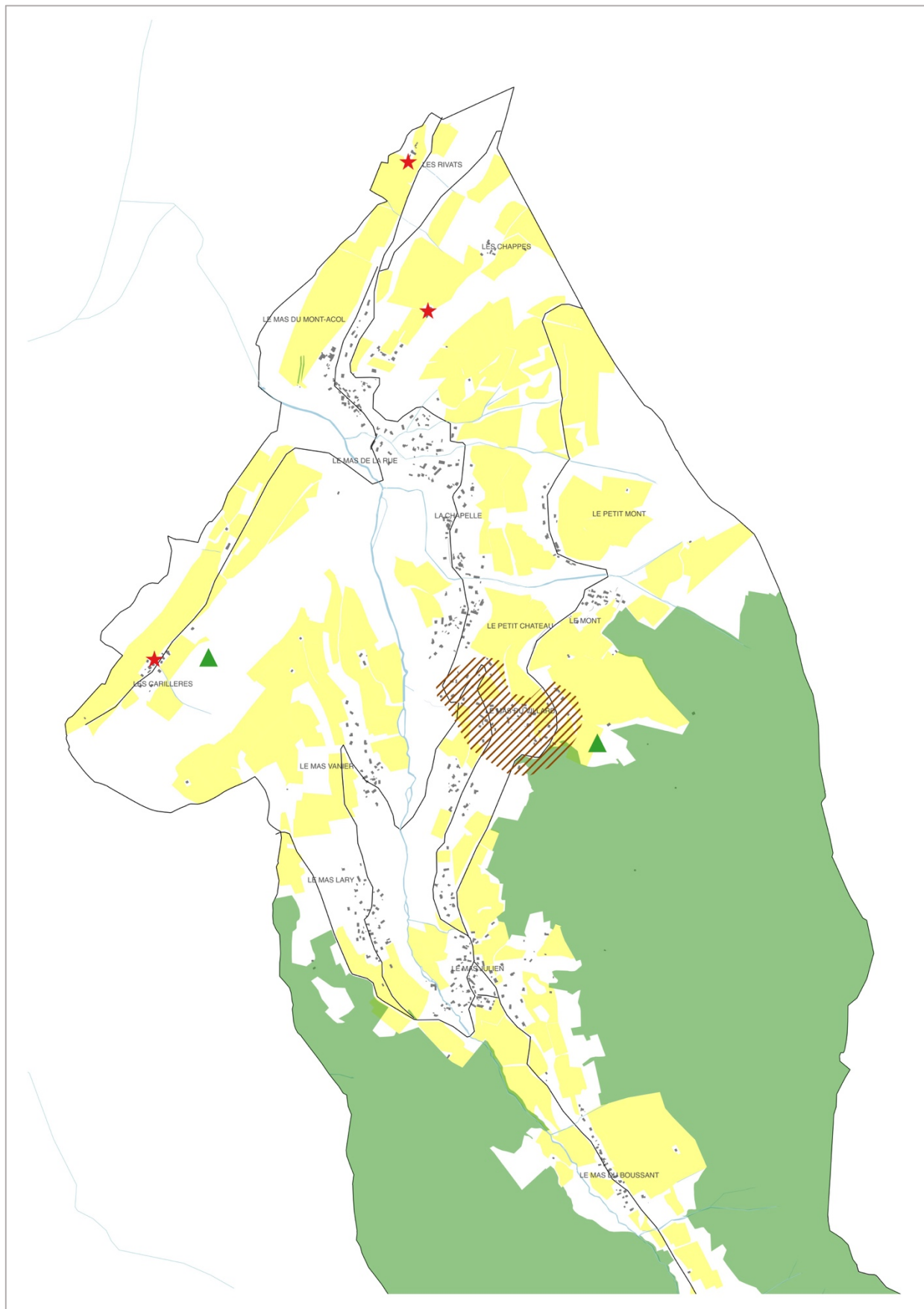
Valoriser le potentiel économique de la forêt en améliorant les équipements nécessaires à la circulation des engins et au stockage des matières premières (haut du Villard) :

- Création d'une voie d'accès aux pistes forestières (accès route du Villard)
- Aménagement de plages de dépôt, aux Carrillières et au Villard.



Limiter le développement résidentiel au Villard de manière à ne pas contraindre la circulation des engins forestiers.

Schéma d'intention général de l'axe 3 - Assurer le maintien des activités agricoles et forestières de montagne.



Axe 4 – Adapter les aménagements et le fonctionnement de la commune aux particularités du territoire et aux enjeux du développement durable.

4.1 Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des hameaux

Des logements pour les jeunes, pour les familles, pour les anciens : accompagner les parcours résidentiels des habitants et garantir la diversité de la population combinoise en proposant une alternative à la maison individuelle, logement majoritaire aujourd'hui :



- Encourager la construction de logements groupés, participatifs et locatifs.
- Encourager le réinvestissement du bâti existant et notamment du bâti traditionnel dont les volumes sont adaptés à la création de logements locatifs et collectifs.

Accompagner l'accueil de futures activités compatibles avec le tissu résidentiel en permettant la mixité fonctionnelle des constructions existantes et futures.

4.2 Créer deux pôles d'animation autour des équipements publics existant, à la Chapelle et au Château.

Affirmer le hameau de La Chapelle comme cœur de village :



- Renforcer son pôle vie scolaire et associative en inscrivant dans le PLU l'emplacement du terrain de sports et le réaménagement de la place de la mairie qui facilitera ses usages.
- Anticiper son développement résidentiel à long terme en prévoyant la desserte des futurs secteurs d'urbanisation.

Renforcer la vocation du Château comme pôle de loisirs, administratif et économique :



- Redonner au parc sa pleine vocation d'espace public en complément de la salle des fêtes et du musée.
- Conserver, à long terme, le potentiel de réinvestissement du rez-de-chaussée du château pour des locaux tertiaires (administration ou services).
- Permettre la création d'une structure agricole sur les grands tènements exploités.

Anticiper les besoins futurs en équipements sur ces deux secteurs en prévoyant des réserves foncières :



- Au Château sur le tènement des jardins collectifs.
- A la Chapelle sur les terrains en continuité de la parcelle communale.

4.3 Intervenir dans les aménagements en faveur d'une mobilité apaisée.



Améliorer les itinéraires piétons sur la commune : qui relient les hameaux entre eux, aux points remarquables et aux sentiers de randonnée en évitant les bords des voiries routières, qui pourraient être empruntés par un circuit « pédibus ».

Améliorer la sécurité de tous les usagers de la RD165, axe principal et structurant de la commune :



- Aménager la patte d'oie du Mas Montacol.
- Limiter les accès directs sur la voirie départementale depuis les parcelles identifiées pour accueillir le développement de l'urbanisation en réfléchissant à des formes bâties et des implantations qui favorisent la mutualisation des accès.

4.4 Programmer des actions en faveur de l'énergie et du climat



Prévoir la mise en œuvre du projet de microcentrale.

4.5 Programmer des actions en faveur des technologies de l'information et de la communication

Notamment en anticipant la bonne desserte des communications numériques dans les projets futurs (mise en place de fourreaux pour le passage de la fibre optique).

Schéma d'intention général de l'axe 4 - Adapter les aménagements et le fonctionnement de la commune aux particularités du territoire et aux enjeux du développement durable.

