

Département de Savoie
Métropole Savoie

Saint Pierre d'Albigny



PLAN LOCAL D'URBANISME

Février 2008
Approbation

II Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Préambule

Le PLU doit, dans son ensemble, respecter les principes fondamentaux de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme relatif à l'équilibre de l'urbanisation, à la diversité des fonctions urbaines et à la mixité sociale, et au respect de l'environnement.

Ici, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect de ces objectifs et de ces principes, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Toutes ces mesures ne sont pas obligatoires et le PADD est adaptable aux spécificités des communes.

Les enjeux et les besoins de Saint Pierre d'Albigny ayant été précisés dans le rapport de présentation, le PADD est l'outil indiquant les éléments du projet concernant l'utilisation de son sol, et dans lequel la municipalité souhaite s'engager.

Rappel des logiques de fonctionnement du territoire de Saint Pierre d'Albigny

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de faire ressortir que la commune fonctionne autour de trois logiques qui déterminent directement les choix prioritaires guidant le développement futur :

- **Une zone urbaine en forte croissance**

Elle qui s'est développée selon un axe central Nord-Sud, et qui a laissé apparaître des espaces mités par endroits : elle comporte le secteur du Chef-lieu et ses périphéries et celui autour de la Gare, jusqu'à Chevillard.

Faciles d'accès, sans contrainte particulière par rapport aux réseaux existants et présentant peu d'enjeux liés à l'environnement ou à l'activité économique moins intense en cet endroit, ces secteurs sont primordiaux puisque, au-delà de la centralité du Chef-lieu, ils offrent une gamme variée de fonctions urbaines complémentaires, matérialisées par la présence de formes diversifiées d'habitat, mais surtout d'équipements et de commerces. Ce point est important par rapport aux effets de l'urbanisation sur l'attractivité et la fréquentation du site, et sur les impacts que cela peut avoir sur l'évolution du bâti (notamment au vu des réhabilitations possibles, des constructions neuves et des activités économiques avec la reconquête de locaux commerciaux vacants par exemple).

C'est donc un secteur prioritaire d'aménagement et de développement. Il est stratégique de s'appuyer sur ces caractéristiques actuelles pour assurer son développement cohérent.

- **Des hameaux satellites**

Leur extension a été limitée et ils ont gardé leurs limites originelles. Ils ont des caractéristiques similaires, à savoir : un tissu dense et ancien, des limites nettes entre eux et par rapport au Chef-lieu et au secteur de la Gare, des extensions limitées à quelques maisons nouvelles et une inscription dans un paysage agricole de forte valeur.

Pour l'ensemble, c'est le caractère originel et traditionnel qui fait leur spécificité. Ils sont les témoins de l'identité rurale de la commune, mise en valeur grâce aux réhabilitations de bâti ancien et au respect de leur structure dense. Ils sont cernés directement par les terres agricoles à forts enjeux, et de ce fait sont destinés à se développer de manière restreinte. Par ailleurs, il existe quelques contraintes liées à leur assainissement, facteur limitant automatiquement leur développement et pour certains d'entre eux, l'accès est moins aisé à cause de routes plus sinueuses ou étroites.

Aussi, ces raisons font que les hameaux gravitant autour de l'axe principal de développement futur de Saint Pierre d'Albigny seront peu voués à s'étendre à l'échelle du PLU.

- **Des zones viticoles encore très étendues et de grande valeur agronomique et économique et des secteurs à dominante naturelle marqués par le versant de l'Arclusaz jusqu'au col du Frêne**

Ils participent à l'identité de la commune, et plus généralement, au cadre du Parc Naturel Régional des Bauges.

Entamés ces dernières années par le développement de l'urbanisation, il convient de les préserver au maximum dans l'avenir.

• **Conclusion**

Le diagnostic communal et l'analyse environnementale reprises dans le Rapport de Présentation ont permis de faire ressortir des secteurs différenciés destinés à se développer de manière distincte ou en complémentarité, dans un environnement global (communal et supra-communal) formant une unité cohérente et structurée.

Les orientations générales évoquées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint Pierre d'Albigny qui suivent, découlent de cette analyse et des choix retenus par la commune.

Orientations générales d'aménagement et de développement durable de Saint Pierre d'Albigny

Les orientations générales du développement et de l'aménagement futur de Saint Pierre d'Albigny sont fondées sur les principes fondamentaux de la nouvelle loi SRU et des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme dans la lignée des objectifs du SCOT de Métropole Savoie.

Il s'agit pour St Pierre d'Albigny, territoire diversifié, de :

- **Trouver son identité à la commune :**

dans ses rôles de bourg-centre, de chef-lieu de canton, de pôle actif en tant que porte d'entrée du Parc Naturel Régional des Bauges, et de pôle urbain et commercial contributif à la dynamique du territoire de la Combe de Savoie au sein des composantes intercommunales et départementales.

- **Enclencher une cohérence du développement entre tous les éléments structurants existants et projetés de la commune, à savoir :**

- le **développement de l'habitat sous toutes ses formes** et la restructuration du bâti existant (qui peut être vacant) et la préservation du cadre de vie général mêlant à la fois caractère urbain et rural,

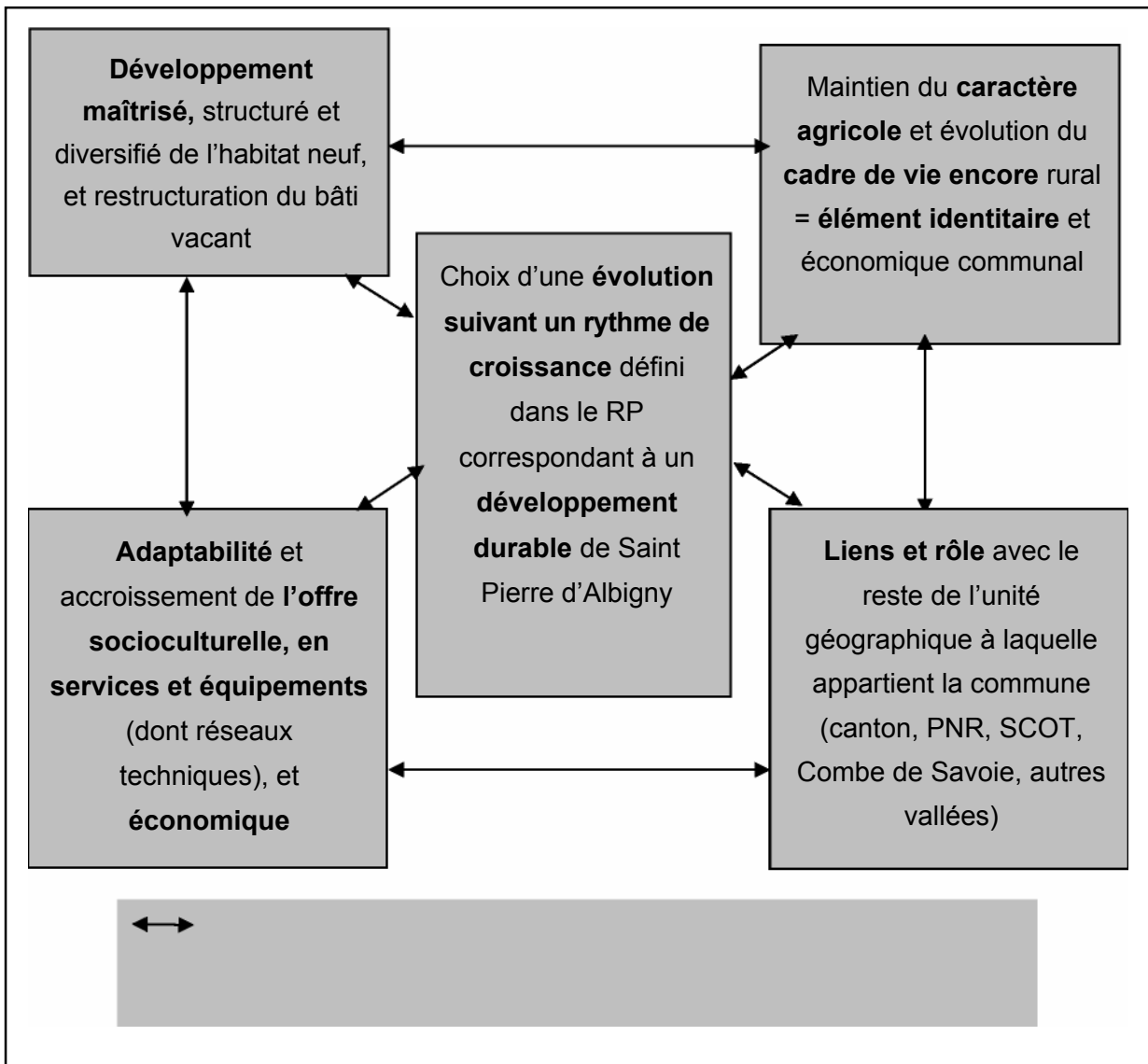
La diversification de l'offre en logements et le développement du logement locatif notamment,

- **l'accroissement de l'offre socioculturelle** en matière de services et d'équipements publics et/ou privés,
- l'accompagnement du développement par le **renforcement des équipements économiques** et la préservation de l'activité agricole, assurant ainsi le dynamisme de la commune et par conséquent son attractivité et son image,
- **l'étoffement des liaisons matérielles** facilitant les échanges entre les diverses fonctions urbaines communales.

Enfin, il s'agit de renforcer les liens entre tous ces domaines et avec le reste du territoire.

Ces orientations générales d'aménagement et de développement durable de la commune ne peuvent pas être énumérées les unes sans les autres.

Le schéma suivant donne les grandes lignes du projet d'aménagement et de développement durable communal et permet de comprendre et de poser les liens qu'il existe entre tous les facteurs déterminants du développement de Saint Pierre d'Albigny :



Les objectifs sont donc à ce stade de prendre en compte les atouts, les opportunités, les besoins et les freins exprimés dans le rapport de présentation sur toutes ces thématiques afin que les choix d'aménagement et de développement durable de Saint Pierre d'Albigny retenus soient les plus judicieux.

L'objet des pages suivantes et des planches s'y référant est de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal. La **première partie** qui suit précise dans quelles **mesures ces grands principes** pourront être formalisés. Une **deuxième partie** expose de manière plus indicative les projets de la commune par rapport à des thématiques plus particulières qu'elle estime importantes à spécifier (par exemple, les modes d'habitat envisagés, les actions publiques en matière d'équipements ou de développement des activités économiques...).

LES PRINCIPES DU PROJET

1. L'URBANISATION, L'HABITAT ET LES EQUIPEMENTS : DEVELOPPER LES SECTEURS PRIORITAIRES DU CHEF-LIEU ET DE LA GARE A CHEVILLARD AINSI QUE LES EQUIPEMENTS REpondant AUX BESOINS FUTURS (VOIR PLANCHE 1.).

Saint Pierre d'Albigny fait déjà preuve d'un **habitat diversifié** tant au niveau du **type de logement** (maison individuelle et groupée, collectif) que du **mode d'habiter** (locatif ou en accession à la propriété). Le principe général du développement de l'urbanisation lié à l'habitat est celui de **la mixité**. Pour cela, il existe déjà plusieurs opportunités sur lesquelles la commune s'appuiera pour concrétiser cet objectif.

De plus, l'urbanisation et l'augmentation de la population s'accompagnent forcément d'une **adaptation des équipements** à cette croissance, donc aux nouveaux besoins. Le principe de ce projet est de **satisfaire les besoins et de renforcer l'attractivité** de la commune.

Pour l'ensemble de ces objectifs, la commune envisage plusieurs principes de projets tels qu'ils sont développés sur la planche 1 suivante.

1. L'URBANISATION, L'HABITAT ET LES ÉQUIPEMENTS : DÉVELOPPER LES SECTEURS PRIORITAIRES DU BOURG-CENTRE ET DE GARE À CHEVILLARD AINSI QUE LES ÉQUIPEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS FUTURS

EN TERME D'HABITAT

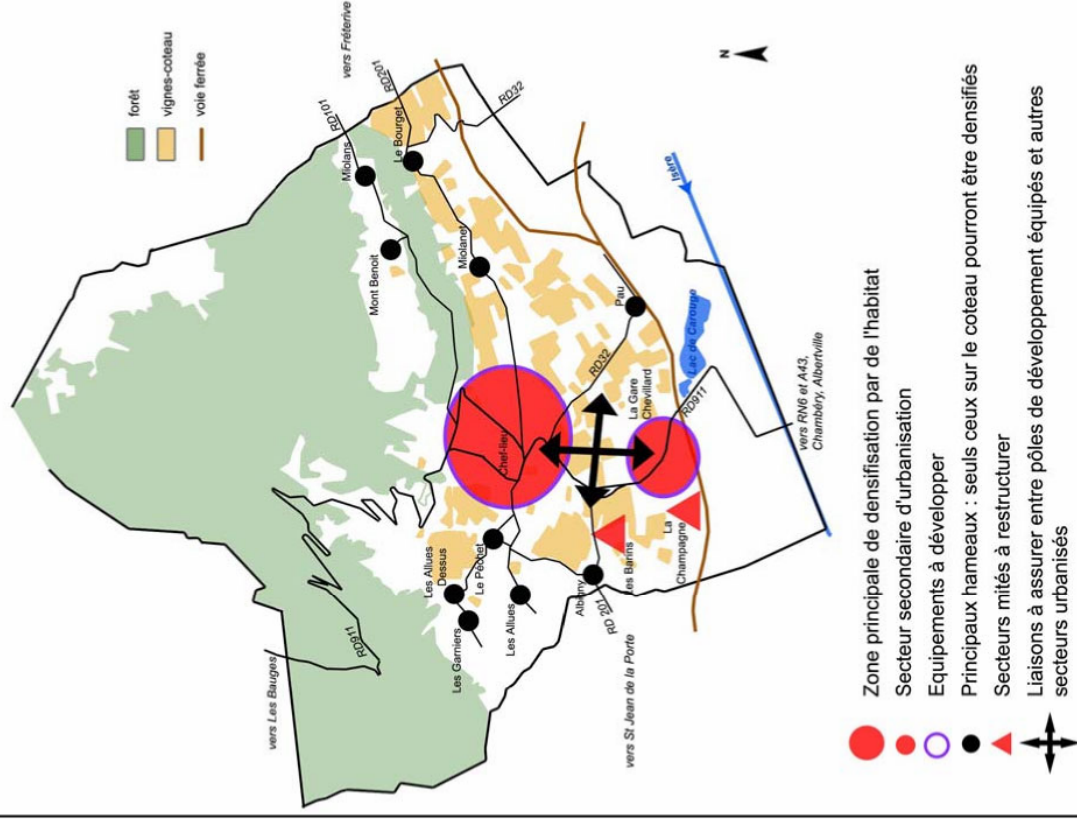
- **Diversifier l'offre** : prévoir la densification du Chef-lieu par un ensemble d'opérations de constructions de type petits collectifs et/ou habitat intermédiaire **intégrés au village** (en terme de fonctionnalité et de liaisons) et **adaptés à la demande**, ceci dans un souci d'économie de l'espace et de **mixité de l'habitat** répondant à des demandes variées des résidents actuels ou à venir : jeunes en instance d'accès à la propriété, actifs et leur famille, retraités voulant se diriger vers un habitat moins contraignant (entretien) que la maison individuelle. Le SCOT est à ce sujet une opportunité puisqu'il est envisagé de faire de St Pierre d'Albigny une commune-pilote du développement de cette mixité passant par la création de cet habitat dit « intermédiaire ».
- **Pousser à la réhabilitation** : le potentiel réhabilitable est très fort du fait des nombreux logements vacants existant sur l'ensemble de la commune, c'est donc un point important que la municipalité prend en compte au regard des surfaces prévues pour les nouvelles extensions. La deuxième opportunité est ici de profiter de l'OPAH en cours initiée par le PNR des Bauges.
- **Permettre des possibilités d'extension maîtrisée des hameaux « satellites »** : les villages d'Albigny, les Allues, Molanet, Pau, le Bourget et ceux de montagne auront des extensions plutôt limitées puisque l'objectif est de préserver leur structure dense et de garder la valeur paysagère et agricole des espaces entourant ces hameaux. En effet, les choix retenus définis en conclusions du rapport de présentation montrent que les priorités d'urbanisation se font ailleurs, sur des secteurs plus propices et présentant davantage d'opportunités.
- **Donner une solution aux secteurs mités** : stopper le mitage le long des routes desservant les hameaux clairement identifiés, comme le long de la RD201 et la RD32 ; restructurer les secteurs mités formant déjà une entité comme les Barins par exemple ou la Champagne ; veiller à ne pas miter les grandes unités agricoles par l'autorisation de construction à l'Est de la commune notamment, y compris pour les maisons des agriculteurs.

EN TERME D'ÉQUIPEMENTS

- **Optimiser et adapter le réseau d'assainissement collectif** : ce dernier est déjà très étendu et très dense mais il est prévu de l'adapter encore aux nouveaux besoins. Certains travaux sont en cours pour desservir de nouveaux quartiers, comme la Plantaz, le Pêchet et la Chénolaz. Il est également prévu de régler les problèmes de rejet des effluents dans les eaux pluviales en raccordant Molanet et Molard Rachat à Pau. Le reste des extensions prévues de la commune sont facilement raccordables au réseau actuel, ce qui justifie aussi que les trois zones destinées à de l'habitat intermédiaire ou de petits collectifs soient construites prochainement.
- **Agrandir les équipements publics d'éducation** : il est envisagé d'agrandir l'école primaire et le collège situés au cœur du Chef-lieu. L'adaptation des locaux à la croissance démographique et au rôle de la commune comme chef-lieu de canton est au stade de la réflexion. Plusieurs possibilités s'offrent à la commune : extension, déplacement ou création de toute pièce d'un nouvel établissement sur le territoire communal.
- **Aménager l'Espace Novet, centre sportif et de loisirs** : ce projet est établi à moyen terme dans l'objectif de répondre à la demande croissante à l'échelle communale et intercommunale, et aussi de conforter le rôle de pôle urbain de St Pierre d'Albigny. Ce projet est à envisager en continuité du centre sportif actuel, en amont de la Champagne, et prend en compte également la rénovation de la salle des fêtes à son emplacement actuel.
- **Adapter les services de santé** : le projet d'extension de l'hôpital est lancé et la deuxième tranche de travaux est prévue pour fin 2004. Elle sera accompagnée d'une réflexion sur l'amélioration et la sécurisation des accès et sur les possibilités de stationnement à ses abords.

EN TERME D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENTS

Étoffer les liaisons afin de faciliter les échanges entre les différentes fonctions urbaines d'habitat et de services à la population : cela passe par la réalisation de cheminements piétonniers dans les deux principaux secteurs de développement (Chef-lieu et la Gare-Chevillard) et vers les lieux publics comme la base de loisirs ou encore par la réalisation d'aires de stationnement situées au sein des zones d'habitat ou à proximité d'équipements publics et de services (cimetières, ...).



2. L'URBANISATION ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE PAR LA CREATION DE NOUVELLES RICHESSES (ENTREPRISES ET COMMERCE), PAR LA CONSOLIDATION DE L'EXISTANT ET PAR LA VALORISATION DES STRUCTURES MISES EN PLACE (VOIR PLANCHE 2.).

Le dynamisme économique est un élément majeur de l'attractivité, de l'aire d'influence et de l'image de Saint Pierre d'Albigny.

Aussi, en tant que chef-lieu de canton, c'est à l'échelle communale et supra communale que les projets sont portés en ce qui concerne les activités économiques.

Les principes de projets liés à cette thématique sont développés sur la planche 2 suivante.

Pour les principes 1. et 2., le développement de secteurs identifiés (à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques) devra s'accompagner de réflexion sur leur aménagement.

Il s'agit effectivement d'utiliser les outils adéquats de manière à ce que la commune ait un droit de regard sur les aménagements à venir, voire, un minimum de maîtrise foncière, dans un souci :

- d'intégration de ces secteurs au reste du territoire communal pour l'équilibre général de la commune,*
- de fonctionnalité interne (voirie, stationnement....) et d'économie de l'espace,*
- de qualité (notamment, abords des entreprises, espaces verts à intégrer...).*

Les zones « à urbaniser », notamment celles urbanisables à court et moyen terme ont alors toute leur importance dans l'équilibre du développement territorial.

Métropole Savoie et le Parc Naturel Régional des Bauges pourront assister la commune pour l'aménagement de ces zones.

3. L'URBANISATION ET LE CADRE DE VIE

L'image de la commune a été identifiée à travers différentes entités paysagères affirmées par la présence de la plaine, du coteau agricole et de la partie en montagne. Toutes présentent des enjeux différents que ce soit au niveau des éléments naturels, bâtis ou non bâtis.

Les projets à ce sujet sont les suivants :

Par rapport au milieu naturel et espaces non bâtis	Protéger l'activité agricole, élément identitaire de la commune, et les grandes unités à forte valeur agronomique qui participent à l'entretien du paysage. Préserver les ouvertures paysagères importantes que ce soit en secteurs naturels, agricoles ou urbanisés et interdire l'éparpillement des constructions dans le vignoble, y compris les hangars agricoles. Préserver les espaces prioritaires et mettre en valeur les espaces prioritaires définis dans le Plan et la Charte du Parc Naturel régional du Massif des Bauges, soit : - Espace prioritaire n° D.1, hameaux de Saint Pierre d'Albigny : position stratégique sous la dent d'Arclusaz, château et hameau de Miolans, structure groupée de village, espace stratégique de part l'architecture mais également du site ; - Espace prioritaire n° D.2, route du Col du Frêne : accès au cœur du Massif, site de grande valeur paysagère, vision lointaine depuis l'A43, enjeu important du fait de la fréquentation de cette route et de sa position (surplombant la Combe de Savoie). Maintenir la qualité environnementale du site de la base de loisirs, image forte de St Pierre d'Albigny.
Par rapport aux secteurs bâtis	Valoriser les entrées de ville, notamment au niveau de la zone d'activités de Carouge et des terrains vagues situés à proximité du rond-point. Stopper le mitage le long de la RD201 et RD32 afin de conserver les ouvertures paysagères de valeur et d'empêcher la linéarisation du bâti. Valoriser l'aménagement de la future zone de sports et de loisirs située en amont de la Champagne qui participera grandement à l'image de la commune. Valoriser les espaces publics (esthétiquement et fonctionnellement) au cœur des bourgs et hameaux.

4. BILAN AUTOUR DES DEPLACEMENTS ET DES ECHANGES

Le renforcement des liaisons à l'intérieur et vers l'extérieur de la commune est un objectif important puisqu'il permet de coordonner tous les éléments structurants de Saint Pierre d'Albigny.

- **Niveau supracommunal**

Le renforcement d'un pôle urbain passe en partie par les liaisons internes et les liens matériels à assurer avec l'extérieur. A ce sujet, la commune a pour principes généraux de profiter de la présence de l'échangeur autoroutier ainsi que du réseau ferré qui lui confèrent un accès direct vers le reste de la combe de Savoie et la vallée du Grésivaudan.

- **Niveau communal**

Par ailleurs, l'urbanisation de la commune et le développement de secteurs d'habitat, d'activités, et d'équipements engendrent également de nouveaux flux internes. Une réflexion sera donc menée quant au réseau de routes en terme de fonctionnalité (sens des déplacements notamment au sein du bourg-centre, liaisons entre secteurs ou entre hameaux...) et de sécurité pour tous les modes de transports utilisés : véhicules motorisés, cycles et piétons.

- **Niveau sectoriel**

De plus, St Pierre d'Albigny souhaite accompagner le développement de toutes les zones urbanisées par la réservation d'emplacements de stationnement, afin de répondre à la demande des habitants (notamment en secteur dense où les voiries sont étroites) ou, plus globalement, des usagers de la commune, et ceci toujours dans la logique de fonctionnalité des déplacements et des échanges entre les différents secteurs que propose le territoire communal.

5. EN CONCLUSION

La commune présente de nombreuses potentialités de développement qui lui permettront de s'affirmer en tant que pôle dynamique de la Combe de Savoie.

C'est par un travail sur l'ensemble des éléments qui structurent le site, à savoir la valorisation de ses spécificités et de ses qualités, et aussi la gestion de ses opportunités et de ses handicaps, que la commune souhaite s'engager afin de planifier un développement cohérent et logique. De cette façon, tout le territoire est concerné, et les principes décrits précédents soulignent la stratégie de développement choisie dans un souci de la durabilité.

Déclinaisons des principes de projet et actions spécifiques à mener

La première partie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a défini, dans le respect de ces objectifs et de ces principes, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Cette deuxième partie reprend les principes de projets décrits précédemment et indique par thématique des orientations plus précises ou des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou, des actions publiques que la commune souhaite engager.

Les thématiques abordées sous forme de fiches sont :

- l'habitat
- les équipements publics
- l'activité agricole
- les activités économiques, commerciales et artisanales

Pour réaliser l'ensemble de ces projets, la commune devra se donner les moyens d'une maîtrise foncière avec l'appui de l'**Etablissement Public Foncier** en projet avec le Département.

FICHE HABITAT

Les objectifs en termes d'habitat et d'ouverture de certains secteurs à l'urbanisation se déclinent selon trois thèmes :

□ **Un développement maîtrisé**

Il s'agit de pouvoir accueillir de manière réaliste de nouveaux habitants en fonction des équipements en place et projetés. Pour cela, il sera pris en compte l'évolution démographique de ces dernières années qui permettra d'estimer au plus juste les surfaces de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

□ **Un renforcement de la mixité**

Il convient effectivement de diversifier l'offre de manière à répondre aux demandes des habitants actuels (qui souhaitent changer de type d'habitat) et à venir. Il s'agit effectivement de réfléchir sur les typologies de construction (habitat individuel ou groupé), sur le statut des logements (locatif ou à usage des propriétaires) et sur le niveau de confort, toujours dans un objectif de qualité et d'intégration dans le cadre existant. Concernant plus particulièrement le logement locatif, La commune a engagé plusieurs actions en vue de développer l'offre en logement locatifs, notamment par la définition d'orientations d'aménagement qui favorisent la diversité des formes d'habitat dans les opérations d'ensemble, pour faire évoluer l'urbanisation à venir vers une répartition plus juste entre habitat individuel, individuel groupé et collectif. En outre, pour aller au-delà des mesures déjà mises en œuvre, en cohérence avec des dispositions récentes du code de l'urbanisme et en cohérence avec les dispositions du S.Co.T, la commune a décidé d'appliquer dans les zones constructibles à vocation principale d'habitat l'article L123-2-d du code de l'urbanisme :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En pratique, l'utilisation de cet alinéa se traduira pour la commune, dans les zones 1AU, pour toutes les opérations d'ensemble, par l'obligation de réaliser 20 % minimum de logements locatifs aidés par l'Etat. Ces dispositions ont été introduites à l'article 1AU2 du règlement du P.L.U.

□ Une urbanisation réfléchie dans une perspective d'économie de l'espace

Ces dernières années, le développement des lotissements a provoqué un étalement urbain considérable qu'il convient de limiter à l'avenir dans un souci de protection de l'activité agricole encore intense sur la commune, de manière plus générale, des paysages et de l'environnement et également de préservation de l'espace pour les générations futures. Pour cela, une réflexion particulière est à apporter de manière à définir l'urbanisation de certains secteurs en priorité, et, d'y envisager d'autres modes de développement urbain que le lotissement, toujours dans un souci de fonctionnalité et d'intégration à l'existant.

1. L'ESTIMATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS EN FONCTION DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POUR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

Entre 1990 et 1999, il y a eu 182 logements construits. Entre 1997 et 2001, soit sur seulement 5 ans, 71 logements ont déjà été construits (certains ont changé de destination mais la plupart sont des constructions neuves), et ce d'une façon assez régulière. Sur les dix dernières années, environ 17 logements sont commencés chaque année (données SITADEL – DRE).

Deux éléments peuvent être pris en compte pour l'estimation des constructions à prévoir pour les prochaines années :

f La décohabitation

En effet, **pour maintenir une partie de la population en place** de Saint Pierre d'Albigny, il sera nécessaire de construire de nouveaux logements. Effectivement, cela concerne plus particulièrement certains jeunes quittant le foyer familial mais désireux de rester sur le territoire communal.

L'estimation du nombre de logements à construire pour répondre à cette demande se fait de la manière suivante :

Population totale en 1999 Nb de résid. Princ. en 1999
Nb de pers. / logement *

Ce calcul s'applique pour une vingtaine d'années.

** le chiffre pris en compte est celui de 1999 auquel on retire 0,2 : en effet, il a été constaté, pour grand nombre de communes, une diminution régulière moyenne du nombre de personnes par logement d'environ 0,2 pour 20 ans.*

Pour Saint Pierre d'Albigny, on obtient :

3269 _ 1293 = 128 pour 20 ans

2,5 - 0,2

La construction d'**environ 6,4 logements par an sera nécessaire pour maintenir la population en place**, soit 64 pour la durée approximative du PLU.

f **L'évolution récente de la population**

Sur Saint Pierre d'Albigny, entre 1990 et 1999, la population était en hausse avec + 0,42 % de taux moyen de variation annuelle. Ce taux est faible et a nettement diminué par rapport aux périodes précédentes du recensement où il était entre + 1 et + 1,5 %.

Mais la pression immobilière se fait de plus en plus sentir et la demande constructible sur le Haut Grésivaudan s'accélère. En conséquence, Saint Pierre d'Albigny, proche de grands pôles urbains comme Chambéry ou Albertville, et offrant toujours plus de services, risque de voir sa population croître davantage sur le rythme démographique des décennies précédentes.

De ce fait, on peut estimer de manière réaliste (prise en compte de l'adaptation des équipements à offrir à la population) **que le taux de variation moyen annuel sera plutôt compris entre + 1,3 à + 1,4 % dans les vingt prochaines années**, ce qui représente, en moyenne (avec un taux de 1,35 %) un gain de population approximatif de 469 personnes d'ici 2013.

Cela ramènerait à **3 882 habitants la population de Saint Pierre d'Albigny dans 10 ans** (durée moyenne d'un PLU). Avec une taille moyenne des ménages de 2,3, cela voudrait dire que 232 familles viendraient s'installer sur la commune, soit **un besoin de 232 nouveaux logements**.

En conclusion, afin de permettre le maintien de population en place et, à la fois, de répondre aux demandes de futurs habitants, il paraît réaliste de proposer environ 64 + 232 logements supplémentaires, soit 296 et une moyenne de 30 logements par an.

Cette estimation permet de définir les surfaces proposées à l'urbanisation pour la durée de ce PLU.

2. UNE URBANISATION REFLECHIE DANS UN SOUCI DE MIXITE ET D'ECONOMIE DE L'ESPACE

Le développement récent de la commune s'est fait essentiellement sous forme de lotissements de maisons individuelles. **Ce type d'habitat ne correspond pas forcément à l'attente de toute la population** : jeunes en instance d'accession à la propriété, personnes plus âgées désireuses d'un habitat moins contraignant (entretien des jardins...).

La volonté de Saint Pierre d'Albigny est à ce sujet de **ne pas privilégier un seul type d'habitat** qui pousserait à une ségrégation des habitants à venir, voire, à faire fuir une partie de la population actuelle qui ne trouverait plus sur le territoire ce qui lui conviendrait le mieux. Par ailleurs, ces mêmes lotissements ont été **de grands consommateurs d'espace au détriment des terres agricoles et du paysage**. Ainsi, actuellement le territoire communal urbanisé est composé au 2/3 d'habitat individuel pur pour seulement 1/3 d'habitat groupé.

Aujourd'hui, il s'agit de limiter un étalement urbain excessif, tout en permettant à de nouveaux habitants de venir s'installer sur Saint Pierre d'Albigny.

La nécessité de réfléchir sur l'évolution du mode d'urbanisation à mettre en oeuvre et sur la typologie des constructions à envisager s'appliquent donc de manière :

- à **s'adapter à une demande croissante** en logements,
- à **répondre aux mieux aux volontés de la population actuelle et à venir** en matière d'habitat, en ne négligeant pas la qualité du cadre de vie,
- à **économiser au mieux l'espace**, en prenant en compte l'aspect fonctionnel des secteurs à urbanisés et leur intégration aux espaces actuellement urbanisés de la commune.

Pour cette raison, la commune a la volonté d'inciter à une proportion de **20 % d'habitat individuel et de 80 % de logements groupés** (intermédiaires ou sous forme de petits collectifs s'insérant dans le paysage communal), l'habitat individuel pur étant réservé essentiellement au remplissage des parcelles isolées encore disponibles au sein du Chef-lieu et de l'ensemble des hameaux, dans des secteurs essentiellement composés par ce type de constructions. La commune travaille actuellement avec Métropole Savoie et la Parc des Bauges sur la possibilité d'intégrer des logements sociaux au sein des logements groupés.

Le tableau suivant donne une estimation possible des surfaces de terrains utilisées pour les différents types de logements :

Volonté du PADD (valeurs approximatives)			
	Individuel pur	Groupé	Total
Objectifs de logements	59	273	332
Surfaces théoriques nécessaires	7,4	12 ha	19,4
% de logements	20%	80%	

Les surfaces données pour les terrains sont approximatives : elles seront différentes selon le type d'assainissement (collectif ou autonome), s'il s'agit d'un groupement de parcelles ou de terrains isolés, selon la nature des terrains, plats ou pentus, nécessitant plus ou moins de surface disponible pour les accès.

Au total, pour répondre aux besoins, il serait donc envisageable de mettre à disposition environ 19,4 hectares de terrain.

De là, il faut prendre en compte **la rétention foncière** :

- d'une part, certaines parcelles ne seront ni vendues, ni construites.
- d'autre part, une grande proportion de terrains ouverts à l'urbanisation le seront sous forme de zone « A Urbaniser », c'est-à-dire que leur urbanisation se fera dans le temps et dépassera sans nul doute la durée du PLU. Pour cela, on prendra **un coefficient de 30%**.

La commune aura donc besoin de mettre à disposition environ 10,5 hectares de parcelles constructibles pour de l'habitat individuel pur ou groupé et environ 17,2 ha pour de l'habitat intermédiaire et collectif), soit 27,7 ha.

3. DESCRIPTIF DES FUTURES ZONES URBANISABLES

L'analyse paysagère a montré les enjeux urbanistiques de la commune et des différents secteurs qui la composent, à savoir :

- des zones où le bâti est encore très dense, où il s'est peu étendu et s'est quelquefois renforcé grâce à la réhabilitation,
- des zones marquées par une importante urbanisation récente, fortement consommatrice d'espace dans certains secteurs.

Les paragraphes ci-dessous indiquent donc les proportions et les formes de développement qui seront à prévoir.

f **L'habitat de type individuel pur sur Saint Pierre d'Albigny**

L'habitat individuel pur est **principalement réservé au remplissage des espaces interstitiels** existants encore dans les secteurs déjà construits que ce soit au sein du Chef-lieu (parcelles encore disponibles dans les lotissements) comme dans les différents hameaux qui présentent plus particulièrement une configuration à accueillir ce type de construction.

La volonté de la commune reste également de **proposer des terrains urbanisables diversifiés** et de permettre l'installation de nouveaux foyers sur la plupart des noyaux bâtis.

L'habitat individuel répondra davantage que l'habitat groupé à l'extension de la plupart des hameaux satellites. Il s'agit toutefois de préserver la structure dense des noyaux anciens et de les étendre que très modérément, de l'ordre de quelques parcelles de manière à ce que l'urbanisation ne se fasse pas au détriment de l'activité agricole et des paysages de valeur.

Certains secteurs proposeront davantage de parcelles constructibles. Il s'agit soit :

- de noyaux villageois anciens laissant apparaître des groupements de parcelles enclavées ou sur le point de l'être, qui servait jusqu'à présent à l'activité agricole (de type élevage) : c'est le cas sur le **hameau du Bourget**.
- de secteurs construits plus récents, au tissu plus lâche qu'il convient de renforcer : c'est le cas notamment **des Barins**, un des secteurs où le mitage a été le plus important ces dernières années.

f **L'habitat de type groupé sur Saint Pierre d'Albigny**

La solution de logements groupés doit s'accompagner d'une réflexion sur les secteurs susceptibles de les accueillir, sur leur intégration dans le paysage urbain existant composé en grande partie de lotissements de maisons individuelles, sur les liaisons à envisager vis-à-vis des autres quartiers et sur la qualité du cadre de vie à proposer aux habitants (typologie d'habitat et espaces publics).



Exemple d'habitat collectif ou assimilable à de l'intermédiaire implanté sur la commune.

Plusieurs secteurs paraissent prioritaires dans l'urbanisation de Saint Pierre d'Albigny :

Le Chef-lieu :

C'est l'endroit où sont **regroupés la plus grande partie des services à la population** : administration, écoles et haltes garderie, commerces de proximité... C'est le lieu de vie par excellence de la commune, ce qui en fait un espace privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les critères retenus pour le choix de sous-secteurs sont :

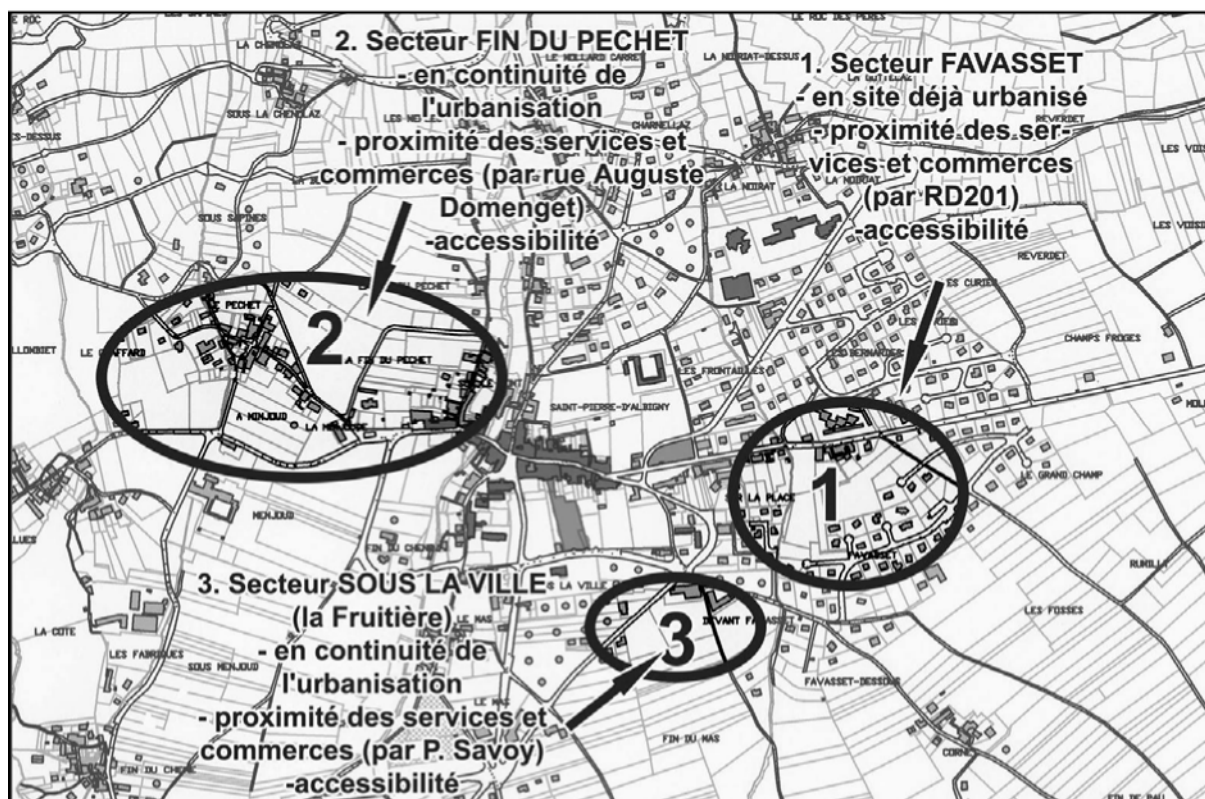
- la **proximité des services administratifs ou équipements scolaires**,
- les **facilités d'accès** à ces services par des trajets directs et **de peu de dénivelé**,
- la **situation au sein des espaces déjà bâtis ou en continuité directe avec les secteurs déjà urbanisés**, de manière à s'intégrer au mieux au paysage bâti et à empiéter le moins sur les terres réservées à l'activité agricoles.

Pour ces raisons, les trois sous-secteurs prioritaires sont **Favasset, la Fin du Péchet et la Fruitière**. Toutefois, il réside actuellement au Mas des espaces encore libres de construction qui pourraient être urbanisés. C'est aussi sur ces secteurs que la commune, le Parc des Bauges et Métropole Savoie envisage l'intégration de logements sociaux.

Le Péchet :

Le Péchet reste encore assez **proche en distance du centre du bourg-centre** et des services qu'il propose. Par ailleurs, il est à peu près sur la même courbe de niveau que la rue Auguste Domenget, ce qui facilite l'accessibilité. Enfin, le noyau bâti existant présente déjà une **structure dense** et son extension par de l'habitat groupé (collectif ou intermédiaire) se prête facilement au cadre actuel.

Les surfaces envisagées sont actuellement des terrains plutôt à vocation agricole en partie classés AOC. Néanmoins, ils sont cernés par le hameau du Péchet et l'enceinte du monastère de la Visitation.



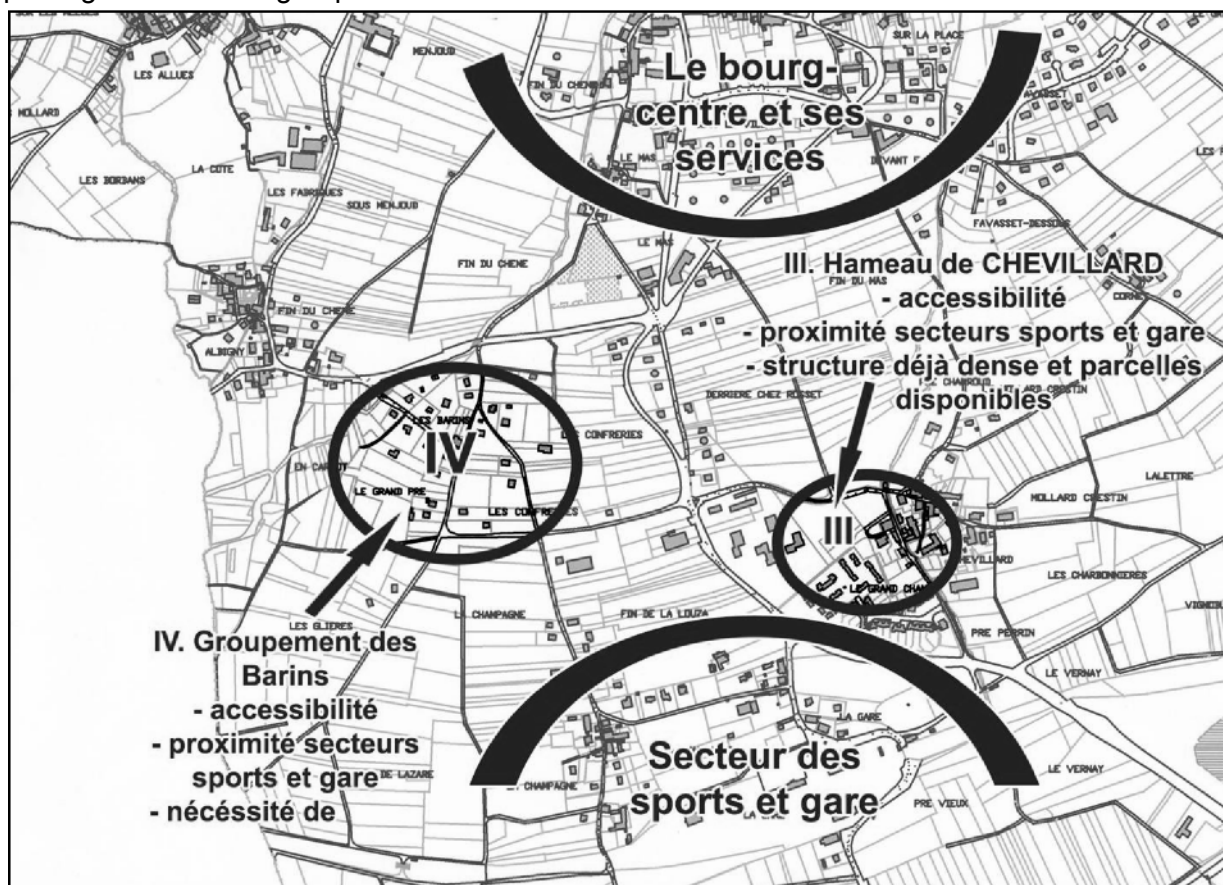
Chevillard :

Le hameau dense de Chevillard s'est complété durant ces dernières décennies d'un quartier situé entre le noyau originel et la route départementale, accueillant des immeubles en amont et, plus récemment, de l'habitat groupé en aval.

Il reste actuellement des parcelles encore disponibles qui semblent donc appropriées pour continuer à accueillir de l'habitat groupé. Par ailleurs, les surfaces proposées n'empiètent pas sur des parcelles de valeur agricole.

La Champagne :

Situé en aval du secteur de la Fin de la Louza accueillant des équipements, il est également relativement proche de la gare. C'est donc un secteur potentiellement intéressant pour l'accueil de nouveaux habitants. La typologie des constructions existantes, notamment près du noyau villageois de la Champagne ou juste en amont de la gare, incitent davantage à privilégier un habitat groupé.



4. L'HABITAT INTERMEDIAIRE : UNE NOUVELLE TYPOLOGIE DE CONSTRUCTIONS A ENVISAGER

L'objectif de la commune n'est pas de développer à outrance l'habitat collectif. Il ne faut pas oublier que près des deux tiers des constructions sont de type individuel et qu'il s'agit **d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans ce cadre bâti existant**. Ainsi, en terme d'habitat groupé, les nouvelles constructions devront être limitées dans leur dimension et pourront être difficilement envisagées au-delà du R+2, ou alors, en nombre réduit et de manière très sectorisée.

La réflexion s'est également portée, **en collaboration avec le PNR des Bauges et Métropole Savoie**, sur une alternative entre habitat individuel pur, grand consommateur d'espace, et habitat collectif : **l'habitat intermédiaire**.

Les 2 encadrés suivants sont des extraits de la synthèse de l'étude sur l'habitat intermédiaire réalisée en Avril 2003 par le cabinet SCP Barbeyer et Dupuis.

SOMMAIRE DETAILLE <i>Les avantages de l'habitat intermédiaire</i> Partie 2 : Argumentaire en 15 points • <u>Il garde un caractère individuel et donne à ses occupants l'agrément de l'autonomie</u> • <u>Il peut être proche des services et des équipements</u> • <u>Il est adapté à des programmes mixtes sur le plan social</u> • <u>Il peut combler un besoin de nature</u> • <u>Il offre une occasion de mélanger différents types d'habitat</u> • <u>Il est capable d'évoluer</u> • <u>Il est adapté à tous les contextes urbains et périurbains</u> • <u>Il peut respecter la densité d'un village dans des espaces ruraux ou périurbain</u> • <u>Il permet de faire une transition avec un tissu constitué</u> • <u>Il attire une population variée</u> • <u>Il apporte de la convivialité sous réserve de garder une densité raisonnable</u> • <u>Il est économique à construire à condition de respecter une certaine densité</u> • <u>Il garantit un minimum de charges pour les collectivités et l'usager</u> • <u>Il peut s'adapter à la reconversion d'édifices industriels</u> • <u>Il répond aux attentes des citoyens et s'intègre à la ville</u>	SYNTHESE
---	----------

Celui-ci présente en effet certains atouts du point de vue urbanistique :

- il est **évolutif** et peut s'adapter à des contextes variés (respect d'une certaine densité en milieu urbain ou à proximité de noyaux anciens, ou plutôt aéré dans un contexte périurbain), et peut offrir une occasion de mélanger différents types d'habitat,
- il permet de faire une **transition avec un tissu constitué**, et s'intègre facilement.

Néanmoins, l'objectif est avant tout de créer **un habitat et un cadre de vie de qualité** pour les futurs habitants et, à ce niveau, les avantages de l'habitat intermédiaire se déclinent de la manière suivante :

- il est **adapté à des programmes mixtes** sur le plan social et attire une population variée,
- il permet une certaine **convivialité** sous réserve de garder une densité raisonnable,
- il garde un **caractère individuel** par des entrées indépendantes pour chaque logement.

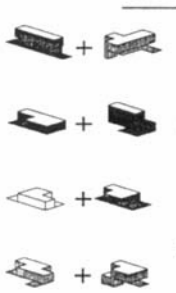
Il garantit, par ailleurs, un minimum de charges pour la collectivité et l'usager et est économique à construire à condition de respecter une certaine densité.

Quelles sont ses caractéristiques?

Une proposition de définition

Pour proposer une alternative au lotissement pavillonnaire qui génère l'étalement urbain et pour répondre à une raréfaction des terrains constructibles en première couronne urbaine ou dans les faubourgs, l'habitat intermédiaire part de l'idée de donner au logement semi-collectif certains avantages de la maison individuelle ou, inversement, de penser le regroupement des logements individuels de façon à approcher les densités et l'urbanité du logement collectif.

Cet outil peut être attractif : en termes de valeur d'usage, l'habitat intermédiaire répond aux attentes du primo-accédant, du jeune ménage qui est ballotté entre l'envie de vivre dans une maison et celle de rester dans un appartement en ville, proche des services, et qui est prêt à accepter un peu plus de densité si le cadre mêle un peu de nature et un peu de ville...



- > Il s'agit d'un ensemble d'habitations avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3,
- > Une partie du logement bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable),
- > Les parties communes sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

L'« intermédiaire » représente aussi la possibilité de combiner, d'assembler, de superposer les logements entre eux tout en gardant une ressemblance avec l'habitat individuel. Il permet de moduler la densité, d'apporter une diversité au paysage urbain, de créer une convivialité chez les habitants pour qui il est agréable à vivre. On a là une typologie adaptée :

- à la transformation d'édifice (lofts)
- à l'implantation dans une pente
- à l'occupation d'une parcelle profonde



*Logements à Gand
par Neutelings et Ridedijk*

SYNTHESE

8

SCP BARBEYER ET DUPUIS - 21 Rue de Boigne 73000 Chambéry - 04 79 75 20 67 - Philippe BARBEYER Mandataire - Caroline PLANES - Frédéric MALET - 17 rue Froment 75011 Paris - 01 47 00 35 45 - Edit: syn (14.04.03)

Au moment de leur conception, une attention particulière devra être portée sur les questions de la mitoyenneté, sur le contrôle des vis-à-vis, sur le traitement privatif de l'entrée du logement et celui des espaces extérieurs privés. Il conviendra de définir ce qui est de l'ordre des parties communes ou publiques et ce qui reste privé, et, d'étudier les possibilités de stationnement et la desserte de tels quartiers et leur lien avec le reste du territoire.

Sur Saint Pierre d'Albigny, deux secteurs existants offrent des constructions qui peuvent être assimilées à ce type d'habitat : la « résidence du Grand Champ » et le « Clos ».

5. LE RENFORCEMENT DE LA REHABILITATION

L' **OPAH du Massif des Bauges** lancée par le PNR des Bauges porte non seulement sur des bâtiments vacants que sur des habitations occupées et concerne les propriétaires « bailleurs » comme les propriétaires « résidents ».

Elle est devenue Opération **Programmée de Réhabilitation sur le Bâti Vacant (OPRBV)** : il s'agit d'opérer sur tout type de bâtiment pour une réhabilitation en tout type de bâtiment, en partant du principe que de vieilles granges pourront avoir une vocation multiple : logement collectif ou individuel, équipement communal, activité économique (commerce ou artisanat...) ou touristique.

Cette opération vient compléter l'**Opération Rurale Collective (ORC)** qui a pour objectif la redynamisation du commerce et de l'artisanat.

La finalisation du programme et l'élaboration de la convention d'opération pour le lancement ont eu au premier trimestre 2003.

FICHE EQUIPEMENTS PUBLICS

L'urbanisation de la commune s'accompagne de projet d'équipements publics (création ou modifications de l'existant) à plus ou moins longue échéance de manière à , soit, les adapter aux futurs besoins en vue de l'évolution de la population, soit, améliorer les équipements existants et renforcer l'attractivité de la commune.

f **Sur le Chef-lieu :**

La place Dubettler et le jardin public :

L'objectif est ici de remodeler à moyen terme l'ensemble de l'espace public par :

- la mise en valeur de la place qui accueille le marché et la création d'une plateforme supplémentaire côté jardin public (création d'un espace polyvalent couvert),
- l'agrandissement du jardin public par le déplacement du terrain de pétanque sur les deux terrains de tennis existant en amont près de l'école,
- la sécurisation du carrefour et la prise en compte des besoins en stationnement.

Il sera mis un point d'honneur sur la qualité du traitement de ces espaces, à l'entrée du bourg-centre depuis la route départementale 201.

Un plan de circulation modifié :

La municipalité a déjà travaillé sur un plan de circulation au niveau du chef-lieu, privilégiant le sens unique sur certaines rues dans un souci de sécurité. Ce plan a été accompagné de la création de poches de stationnement et d'arrêts-minute afin de ne pas nuire à la fréquentation des commerces.

Dans la même logique, il est envisagé l'instauration d'un sens unique sur la rue Jean-Louis Bouvet, étroite et manquant de visibilité en débouchant sur la place Charles Albert.

Un recalibrage de la capacité des établissements scolaires :

Ce recalibrage doit d'effectuer pour :

- la maternelle
- l'école primaire
- la cantine commune école maternelle / école primaire et la garderie du soir
- le collège pour 500 élèves (actuellement prévu pour 250 places)

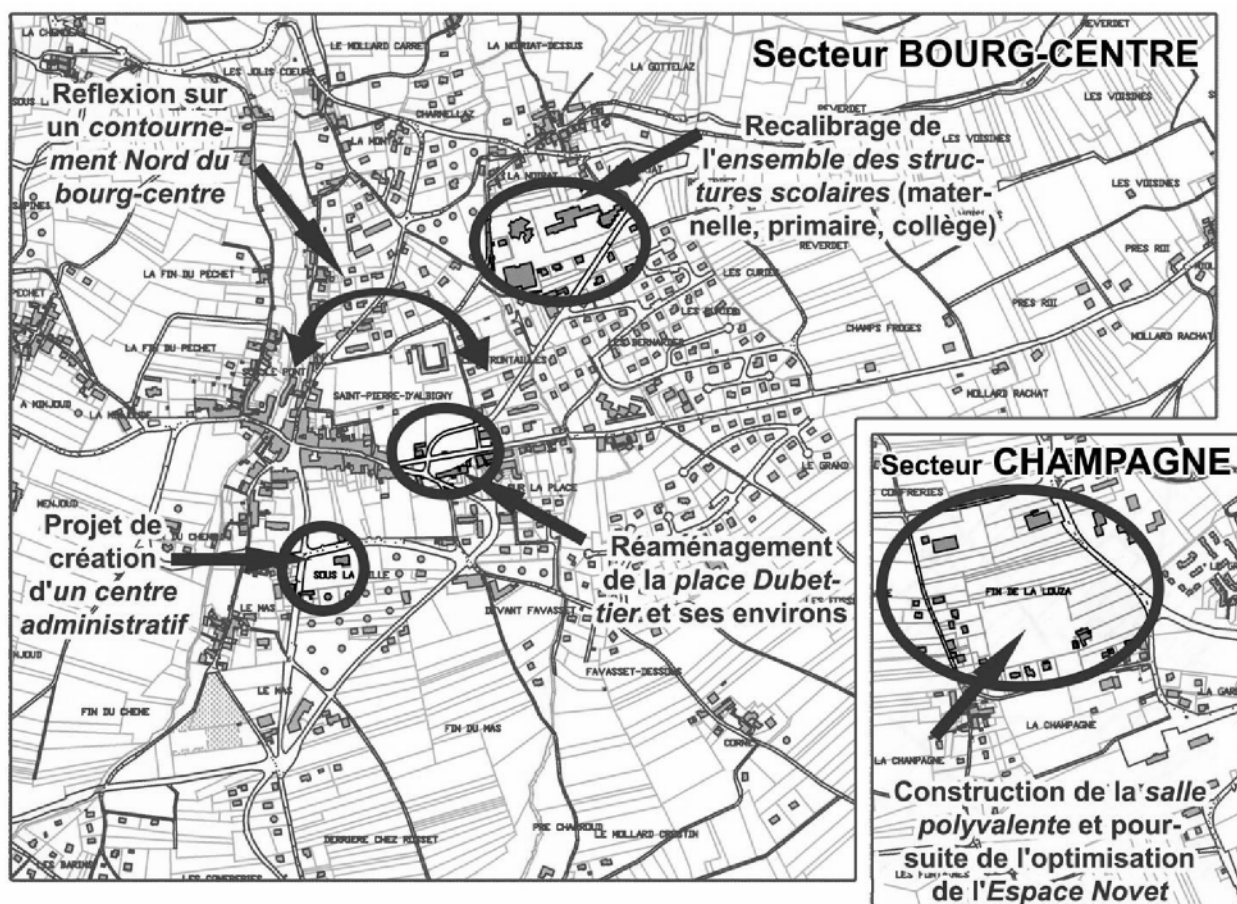
Les projets en sont au stade de la réflexion qui déterminera, s'il y a lieu, d'agrandir ou de créer des classes supplémentaires, voire, de déplacer certains établissements.

Les services administratifs communaux :

Ils sont regroupés dans la mairie actuelle, bâtiment qui est loin d'être fonctionnel : en hauteur, les circulations internes se font bien souvent verticalement (escaliers ou ascenseur), ce qui limite son accessibilité auprès des usagers et rend difficile le fonctionnement entre services étalés sur plusieurs étages.

Par ailleurs, les salles communales sont éparpillées sur le territoire communal. L'objectif est à long terme de tout regrouper en un seul bâtiment de plain pied sur un terrain communal situé à côté de la halte-garderie, en aval de l'hôpital, adapté à une commune susceptible d'accueillir plus de 4000 habitants d'ici 20 ans.

L'emplacement a été retenu du fait de sa proximité avec d'autres services et équipements (halte-garderie, hôpital, future gendarmerie, parking Savoy) mais aussi du fait de sa situation sur le carrefour de l'hôpital, central par rapport aux voiries desservant les autres secteurs de la commune.



f **En amont de la Champagne :**

La salle polyvalente :

Déjà existante, elle est en cours de reconstruction sur le même site mais déplacée de manière à créer à plus long terme un deuxième équipement (peut-être un gymnase).

Le secteur des sports :

Une zone en amont de la Champagne accueille déjà la piscine et des terrains de tennis et de foot. La commune acquiert peu à peu des terrains dans ce secteur, réserves pour des équipements supplémentaires, afin de ne pas être dépourvue à long terme face à l'évolution démographique.

Un dojo départemental est en prévision et ce site permettrait de renforcer la commune dans son rôle intercommunal.

f **Sur l'ensemble de la commune :**

Il s'agit de faciliter et de sécuriser les cheminements piétons. Ce projet passe notamment par la réalisation d'un cheminement Nord-Sud, reliant le bourg-centre à la gare et à la base de loisir.

FICHE ACTIVITE AGRICOLE

Saint Pierre d'Albigny est consciente de l'importance et de la qualité de l'activité agricole et son but est **de préserver autant que possible la viticulture de grande valeur agronomique et économique et qui participe à son identité** (43% des terres agricoles sont en effet plantées en vigne).

Néanmoins, la commune veut pouvoir assumer son rôle de chef-lieu de canton, ce qui implique nécessairement un développement de l'urbanisation, qui, même s'il est maîtrisé, a toutes les probabilités d'empiéter sur des parcelles en zone AOC, actuellement utilisées, et qui côtoient directement les secteurs déjà urbanisés.

Par ailleurs, elle bénéficie d'un paysage qui a su être en grande partie préservé et la volonté communale est à ce niveau de pouvoir favoriser le développement urbain en continuité des hameaux existant et d'éviter l'éparpillement des constructions sur le territoire et le mitage du paysage.

Le but de Saint Pierre d'Albigny est à ce stade de **trouver un compromis et le moyen de préserver l'activité agricole et le paysage tout en assurant son rôle de chef-lieu de canton.**

L'étude agricole a montré que sur le territoire communal, **200 ha de terrains classés AOC ne sont pas plantés mais restent des réserves intéressantes pour le maintien de la viticulture.**

C'est ainsi que l'on y trouve :

- 90 ha en AOC de forte valeur,
- 110 ha en AOC moins bien placés.

Jusqu'à présent il n'y a jamais eu plus de 30 ares plantés par an sur la commune. En prenant une hypothèse haute et de manière à ne pas nuire à l'activité, ce **besoin pourrait être estimé à environ 1 ha par an, soit sur une vingtaine d'années à 20 ha**, ce qui représente seulement 10 % des réserves actuellement disponibles de Saint Pierre d'Albigny.

L'objectif de la commune est à ce niveau de procéder à des **échanges de parcelles** avec les viticulteurs, en négociant à l'amiable, de manière à :

- libérer des terrains servant actuellement à l'activité agricole en liaison directe avec les secteurs bâtis et donc propices au développement de l'urbanisation (parce que proches des secteurs bâtis et des services), et ainsi d'éviter l'éparpillement des constructions sur le territoire et le mitage du paysage communal général ;
- aux viticulteurs, de récupérer des terrains de meilleure qualité, mieux placés, plus éloignés des nuisances que peuvent apporter la proximité de secteurs urbanisés.

Le but est de garantir la préservation de l'espace dans sa globalité et il s'agit donc avant tout d'identifier précisément les terrains (à enjeu agronomique et/ou urbain) qui feront l'objet de ces négociations.

La commune collabore avec le Département pour traiter ce volet foncier, travail de longue haleine qui ne doit pas être négligé.

FICHE ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES ET ARTISANALES

• **L'ORC**

La Chartre du Parc des Bauges compte parmi ses priorités, celle de maintenir et de développer l'activité des entreprises. C'est dans ce contexte que le Parc a déposé en 2002 sa candidature à une Opération Rurale Collective, dispositif national ayant pour **objectif la redynamisation du commerce et de l'artisanat en milieu rural**. Cette opération devrait se dérouler sur 5 ans.

Ce dispositif est fondé sur un partenariat entre la Chambre des Métiers, la Chambre de Commerces et d'Industrie, les intercommunalités et les partenaires financiers (Europe, Etat, Région, Département). Il est directement à lier à l'Opération Programmée de Réhabilitation sur le Bâti Vacant (OPRBV) qui touche tout type de bâtiments.

Il vise trois axes majeurs :

- des aides directes pour les commerçants et les artisans ;
- des aides aux communes dans leur projet d'aménagement lié au commerce et à l'artisanat ;
- des aides aux groupements de professionnels dans la mise en oeuvre d'actions collectives.

En fonction des projets de Saint Pierre d'Albigny, il pourra être envisagé des aménagements spécifiques des espaces publics au sein du bourg-centre et, selon les opportunités, la réouverture de voies d'accès aujourd'hui fermées afin de répondre à cette nouvelle attractivité.

• **La zone de Carouge :**

En secteur inondable, la zone carouge dédiée aux activités économique offre encore deux terrains disponibles de 5900 et 4600 m². La commune s'est portée acquéreur pour l'un d'eux. Au-delà de la faible disponibilité de surface, la difficulté réside dans le fait que le PPRI bride fortement le potentiel de développement de ce secteur. Néanmoins, l'objectif est à ce sujet d'optimiser la zone, dès que cela sera possible, de la réhabiliter et de traiter les espaces extérieurs sur l'ensemble de la zone.

- **La création d'un nouveau secteur à vocation d'activités économiques :**

L'aménagement d'une zone après l'acquisition de 2 ha au lieu dit de « Grand domaine » a été condamné du fait du risque d'inondation.

La commune envisage donc la création d'un autre secteur voué aux activités économiques en complément de la zone de Carouge. L'emplacement le plus propice semble en aval de la voie ferrée au lieu-dit « Pré Vieux » : c'est à proximité du nœud autoroutier et de l'entrée sur la commune par la RN 90 et la RD 911, et la présence de la gare est un atout pour le développement de ces activités.

Proche également de secteurs d'habitat, les activités qui pourraient y être exercées ne doivent pas être nuisantes.

L'image de la zone et la qualité des bâtiments et de leurs abords seront particulièrement étudiées de manière à ne pas détériorer le paysage général de la commune.

- **Le syndicat mixte d'Arc-Isère :**

Il s'agit pour la commune d'être un partenaire actif et attentif au sens même d'Arc-Isère.

En conclusion

Le territoire communal présente de **nombreux atouts et potentialités** appréciés par les habitants mais qui constituent indéniablement des éléments d'attractivité lourds de conséquence en matière d'aménagement et de développement.

La volonté est bien de **répondre à une demande** mais également de **préserver les spécificités patrimoniales** (notamment viticulture et paysage) marquant le territoire et participant au cadre de vie offert, ce qui implique nécessairement des choix à faire en matière d'aménagement :

- **Gérer l'espace** en privilégiant un type d'habitat adéquat répondant à une meilleure mixité sociale : l'habitat groupé et en sectorisant.
- **Recalibrer les infrastructures, équipements et services** afférents à l'évolution démographique.
- **Créer des conditions favorables au développement** en consolidant le potentiel économique existant et en permettant l'installation nouvelle d'acteurs économiques et d'entreprises, générateurs de richesses et d'emplois.

La commune ambitionne ainsi de **tenir un rôle phare au sein des structures intercommunales et inter-cantoniales de demain** mais elle souhaite avant tout **s'engager vers un développement cohérent**, ceci dans un souci de **durabilité**.

*Des orientations ou des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers sont formulées dans un autre document : les « **Orientations d'aménagement** ». Il s'agit d'une réflexion sur des secteurs précis, notamment ceux représentant des enjeux pour le développement de l'urbanisation de Saint Pierre d'Albigny et qui ont été classés en zone 1AU ou AU au PLU.*

Les projets envisagés dans ces secteurs devront être réalisés dans le respect des « Orientations d'aménagement ».