



**Commune de l'Albenc  
Département de l'Isère  
Plan Local d'Urbanisme**



## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



G2C Territoires - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron  
Éveilleur d'intelligences environnementales®  
[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)

Identification du document

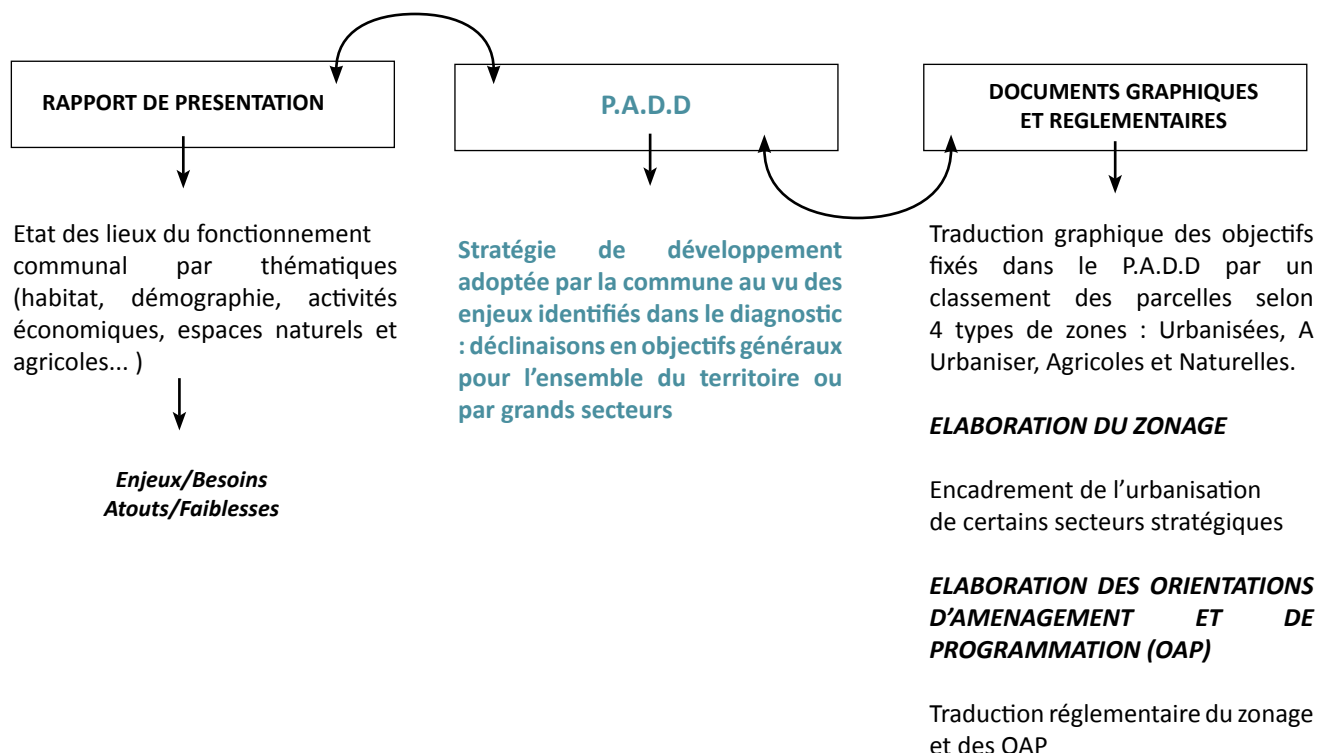
Elément		
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Débat le 30 Mai 2018	
Rédacteur	Carine ALLARD	CAAL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI	ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE

## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>p 4</b>
<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>	<b>p 6</b>
<b>1. Assurer un développement urbain cohérent et de qualité .....</b>	<b>p 7</b>
1.1 Poursuivre le développement de la commune tout en modérant la consommation foncière	
1.2 Préserver le dynamisme et l'attractivité de la commune	
1.3 Améliorer le fonctionnement urbain de la commune	
<b>2. Préserver et valoriser le cadre rural de la commune .....</b>	<b>p 11</b>
2.1 Préserver le patrimoine bâti et identitaire de la commune en assurant la qualité urbaine des futurs projets	
2.2 Préserver l'activité agricole, identité même du territoire	
2.3 Préserver la sensibilité écologique du territoire	

# Préambule

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la «clé de voûte» du document d'urbanisme. En effet, ce dernier assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic (rapport de présentation) et les documents graphiques (plan de zonage et orientation d'aménagement) et réglementaires (règlement écrit du PLU).



Le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le diagnostic réalisé lors de la démarche initiale du PLU a permis de mettre en avant les besoins et les enjeux qui s'expriment sur le territoire. Aussi, le projet de la commune s'articule autour deux grandes orientations :

- Assurer un développement urbain cohérent et qualitatif
- Préserver et valoriser le cadre de vie rural de la commune

# **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

## 1. Assurer un développement urbain cohérent et de qualité

### 1.1 Poursuivre le développement de la commune tout en modérant la consommation foncière

#### Constats issus du diagnostic

Commune rurale de 1 190 habitants, l'Albenc a connu une croissance démographique régulière depuis les années 1975 comme le montre la variation annuelle de la population qui atteint aujourd'hui 1,2%. Cette croissance est liée à la fois à l'arrivée de population sur le territoire mais aussi au solde naturel qui alimente régulièrement la croissance démographique. Ainsi, de part ses aménités (tissu associatif, commerces de proximité, équipements ...), l'Albenc est une commune attractive, notamment pour les familles comme l'atteste le nombre de personne par ménage (2,6).

La commune souhaite ainsi poursuivre sa croissance démographique et son développement tout en répondant à l'ensemble des besoins. En effet, le développement de la commune passe par l'accueil de nouvelles populations (jeunes couples, retraités ...). Cependant, le parc de logements de la commune est peu diversifié que cela soit en termes de forme (habitat collectif, habitat groupé, maison individuelle), de taille ou de statut (logements locatifs, logements locatifs sociaux). Ce déséquilibre ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins et des parcours résidentiels. On retrouve sur la commune 85,7% de maisons individuelles contre 14,3% d'appartements. La commune propose principalement des logements de grande taille : près de la moitié du parc de logements est composé de 5 pièces ou plus. En ce qui concerne le statut d'occupation des logements, 77,5% des ménages sont propriétaires de leurs logements, 20,4% en sont locataires dont 4,5% sont locataires d'un logement social.

Ainsi, l'enjeu pour la commune est de poursuivre son développement, tout en répondant aux besoins de tous et en modérant sa consommation foncière par rapport aux dix dernières années.

#### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise la commune souhaite permettre l'accueil d'environ 200 habitants supplémentaires pour les douze prochaines années. C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif :

**Accueillir environ 85 nouveaux logements, pour une croissance démographique d'environ 1,2%.**

Cet objectif de production de logements, doit permettre de diversifier l'offre présente sur la commune afin d'attirer de nouvelles populations. La diversification des formes urbaines dans les futurs projets d'aménagement et des statuts d'occupation des différents logements proposés devront répondre à des besoins identifiés par la commune, mais également s'intégrer au mieux dans l'environnement rural et patrimonial du territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables formule le double objectif :

**Accueillir environ 60% d'habitat individuel et 40% d'habitat ayant une autre forme**

**Accueillir environ 11 logements sociaux adaptés à la demande d'aujourd'hui**

Cependant, si la croissance démographique doit se poursuivre, celle-ci ne doit pas entraîner une consommation foncière trop importante au regard des exigences réglementaires. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe pour objectif :

**Réduire le rythme de consommation foncière en passant d'une densité de l'ordre de 6 logements/hectare entre 2007 et 2017 à une densité de l'ordre de 12 logements/hectare pour les 12 prochaines années.**

Cette modération de la consommation foncière se traduit par une

**Ouvrir à l'urbanisation environ 7,1 hectares pour les douze prochaines années.**

Pour cela, il est essentiel dans un premier temps de **valoriser les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie** en mobilisant en priorité les dents creuses au sein du village, puis d'**assurer un développement urbain en continuité directe du tissu urbain principal**. Cela doit permettre de protéger les terres agricoles de l'urbanisation, de limiter les coûts d'investissement en matière de réseau, mais aussi de rapprocher les services, les commerces et l'habitat.



## 1.2 Préserver le dynamisme et l'attractivité de la commune

### Constats issus du diagnostic

Commune avant tout résidentielle, l'Albenc reste un territoire attractif. Le tissu associatif y est dynamique alors que les équipements et commerces de proximités assurent les besoins du quotidiens. La présence d'un bar/café, d'une boulangerie, pâtisserie, épicerie, d'un tabac-presse, ou encore d'un marché le mercredi matin sont autant de points positifs pour l'attractivité du territoire. A cela s'ajoute la présence d'une école primaire et d'une école maternelle qui accueillent entre 5 et 10 enfants supplémentaires tous les ans. Sur les douze dernières années, deux classes ont dû être ouvertes et la cantine agrandie afin d'accueillir les enfants.

Si la commune reste dépendante des activités de Grenoble, elle dispose tout de même d'une activité propre avec la zone de l'Etournel située au centre du village, qui permet le développement de l'emploi sur la commune.

### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'attractivité d'un territoire dépend largement de son offre de services et d'équipements. Le maintien des écoles et des commerces de proximité participent largement à la vie du territoire. Leur maintien est donc essentiel et doit s'inscrire dans une logique plus large et vertueuse : l'accueil de nouveaux habitants doit permettre de continuer à faire vivre les équipements et services en place, alors que la présence de ces derniers doit permettre d'attirer de nouvelles populations. Afin de préserver le dynamisme du territoire, la commune a pour objectif de :

**Conserver et préserver le coeur commercial du village**

**Anticiper l'évolution des besoins en matière d'équipements**

Pour cela, il est essentiel de **prévoir des réserves foncières pour des équipements futurs ou des extensions d'équipements** en adéquation avec les besoins induits par le développement de la commune. C'est le cas notamment de l'école ou de la rénovation de la salle des fêtes.

Aux services et équipements s'ajoutent l'activité économique de la commune. Dépendante de l'activité des communes voisines et de Grenoble, il apparaît aujourd'hui essentiel de retenir les emplois sur la commune de l'Albenc. Pour cela, la commune souhaite en particulier :

**Maintenir la zone d'activités de l'Etournel en permettant son développement**

**Apporter une offre foncière** aux activités déjà présentes sur le territoire ainsi qu'à celles qui voudraient s'y implanter est un point essentiel pour la commune de l'Albenc. Proposer aux entreprises des aménagements et des emplacements représentent un critère de choix d'implantation pour les activités. A cela s'ajoute le niveau d'équipement du territoire en matière de communication. Le développement de la ville numérique est un aspect important dans le renforcement de l'attractivité du territoire pour les entreprises. La desserte numérique sur la commune de l'Albenc est aujourd'hui importante et cela devrait se poursuivre avec le développement de la fibre d'ici 2020.



## 1.3 Améliorer le fonctionnement urbain de la commune

### Constats issus du diagnostic

La commune de l'Albenc reste un territoire bien desservi, notamment grâce au passage de l'A49, qui via la sortie 10-Vinay permet de rejoindre aisément Grenoble, métropole dont la commune est dépendante. La ligne 5200 qui traverse la commune et 5000 du Translère depuis l'aire de co-voiturage de Saint-Gervais sont aujourd'hui très utilisées par les Albinois dans leurs trajets du quotidien. La Grande Rue, qui représente un axe structurant de la commune puisqu'elle traverse le centre du village représente simplement un axe de passage très peu sécurisé pour les piétons. Afin de permettre les déplacements doux, la commune a développé au cours des dernières années de nombreux cheminements piétons autour des équipements communaux et des espaces bâti. S'il semble aisé de circuler dans la commune, le stationnement représente un point noir dans le fonctionnement urbain du territoire. La densité du tissu bâti en centre-bourg, les nombreuses réhabilitations, l'étroitesse des rues secondaires et l'augmentation du nombre de véhicule par ménage entraînent d'importantes difficultés de gestion du stationnement.

Tout l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme réside donc dans l'amélioration continue du fonctionnement urbain de la commune.

### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

De part la densité du tissu bâti, les espaces de respiration qui permettraient de réorganiser le stationnement manquant dans le centre du village. La commune a donc pour objectif :

**Organiser le stationnement dans le centre bourg au gré des opportunités foncières**

Si les liaisons douces se sont multipliées ces dernières années afin de sécuriser les déplacements du quotidien, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de :

**Poursuivre la création de cheminements piétons entre les projets de développement urbain futur et les équipements communaux**



## 2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural de la commune

### 2.1 Préserver le patrimoine bâti et identitaire de la commune en assurant la qualité urbaine des futurs projets

#### Constats issus du diagnostic

La valorisation du cadre de vie rural de la commune passe par la préservation des lieux et des éléments forts du patrimoine local. La commune de l'Albenc dispose d'un patrimoine bâti remarquable avec le Château de l'Albe qui surplombe le village. A ces abords, les points de vue sur la plaine agricole et sur le village rue de l'Albenc sont remarquables. Par ailleurs, plusieurs bâtis traditionnels, essentiellement d'anciens corps de ferme, présentent un intérêt architectural et participe largement à l'identité de la commune.



#### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Afin de préserver et de valoriser le cadre de vie rural de la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif :

**Identifier et préserver les éléments du patrimoine bâti**

Le développement futur de la commune devra s'intégrer au mieux à la silhouette de la commune, que cela soit en termes de forme urbaine ou d'aspect extérieur des constructions afin de tenir compte du périmètre de protection du monument historique du château de l'Albe. Ainsi, la commune souhaite :

**Promouvoir des formes urbaines qui s'intègrent à l'environnement rural et patrimonial de la commune**

Enfin, plusieurs séchoirs à noix sont aujourd'hui abandonnés par l'activité agricole. Afin de préserver ce patrimoine bâti lié à l'agriculture, la commune souhaite :

**Permettre le changement de destination des anciens séchoirs à noix les plus remarquables**



## 2.2 Préserver l'activité agricole, identité même du territoire

### Constats issus du diagnostic

L'agriculture représente une activité économique très importante à l'Albenc, avec une plaine agricole qui occupe une très large partie du territoire de la commune. Elle est marquée par une ressource patrimoniale agricole, la culture de la noix avec l'appellation d'origine contrôlée «Noix de Grenoble». La nuciculture est un marqueur fort de ce paysage avec ses alignements réguliers de noyers qui contribue à structurer le paysage de la commune. Cette activité représente ainsi l'identité même du territoire communal.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est donc de préserver cette activité et ses espaces qui constituent un éléments essentiel du paysage naturel de la commune.

### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'entretien du paysage de la commune. Ainsi, la préservation des structures paysagères de la plaine de l'Albenc passe par le maintien de l'activité agricole et donc de la Surface Agricole Utile. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe pour objectif de :

**Préserver au maximum les espaces agricoles existants**



## 2.3 Préserver la sensibilité écologique du territoire

### Constats issus du diagnostic

La commune de l'Albenc se caractérise par un patrimoine naturel riche, alliant milieux humides, espaces agricoles et boisements. La riche biodiversité de la commune est reconnue par plusieurs périmètres naturalistes : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, zones humides ... Ces milieux sont autant d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui participent à la fonctionnalité écologique du territoire.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme réside donc dans la préservation de la sensibilité écologique du territoire.

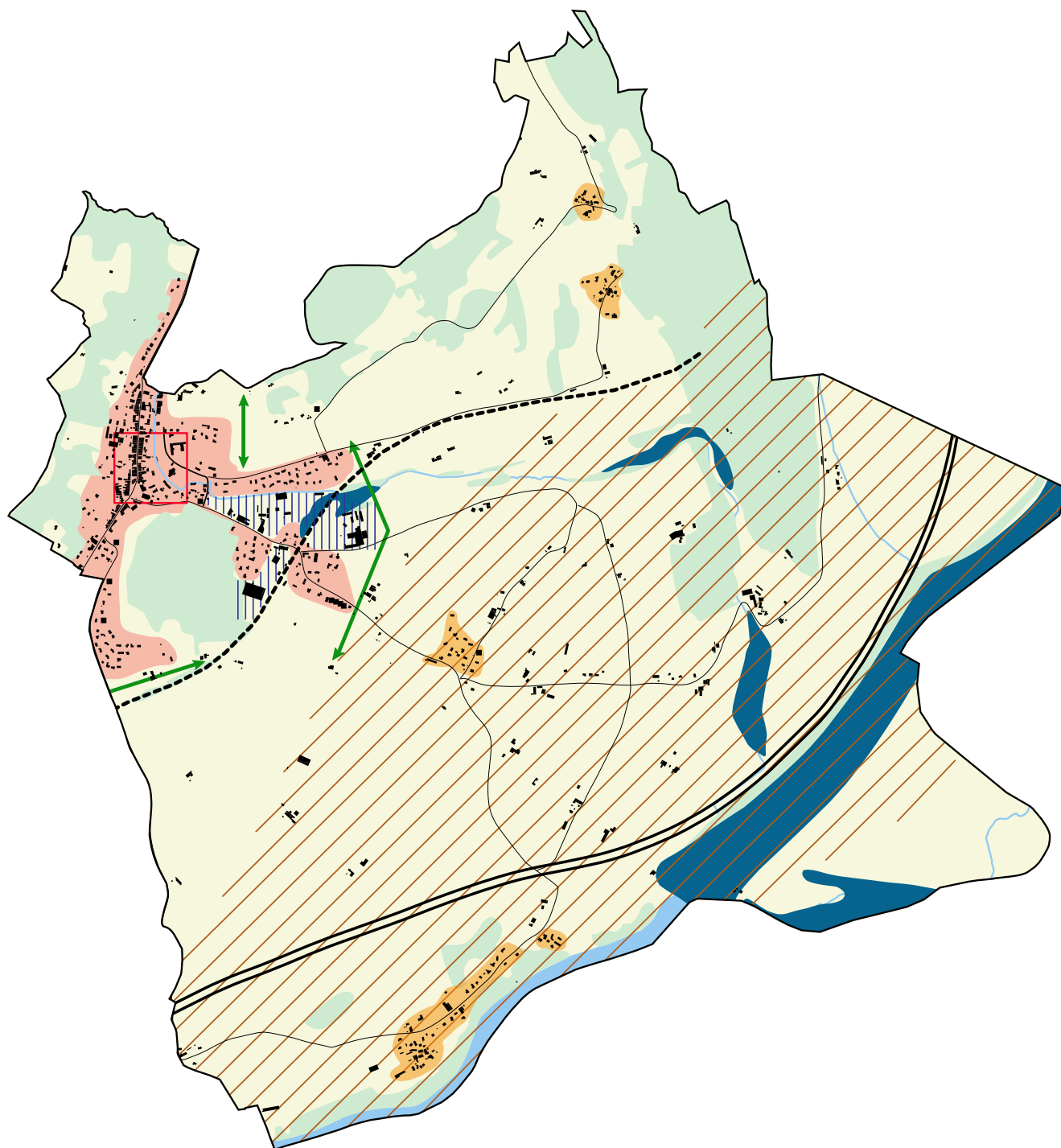
### Objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Afin de prendre en compte les différentes protections environnementales qui s'exercent sur la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe pour objectif de :

**Protéger les principaux réservoirs de biodiversité**

**Préserver la fonctionnalité des zones humides**

Assurer un développement urbain cohérent tout en préservant le  
cadre rural de la commune



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Enveloppe bâtie principale à conforter en priorité         |  | Espace agricole à protéger                          |
|  | Hameaux secondaires dont le développement doit être modéré |  | Espace naturel à protéger                           |
|  | Equipements et commerces à préserver                       |  | Préserver la fonctionnalité des zones humides       |
|  | Maintenir la zone d'activités de l'Etournel                |  | Préserver les principaux réservoirs de biodiversité |
|  | Maintenir les limites de l'urbanisation                    |  |   |