Commune de
Villard-Bonnot

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Projet arrêté le 4 novembre 2025

Projet approuvé le 29 septembre 2026

Atelier-2
architectes - urbanistes

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

SOMMAIRE

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur mairie 6
Le site et son contexte 6
Les principes d'organisation de l'urbanisation 8
Les principes en matiere de fonctionnement 8
Les principes en matiere de programmation 8
Les principes en matiere d'intégration paysagère 8
Orientation d'aménagement et de programmation - Les Papeteries 10
Le site et son contexte 10
Les principes d'organisation de l'urbanisation et la programmation 12
Orientation d'aménagement et de programmation – Gare de Lancey 14
Le site et son contexte 14
Les principes d'organisation de l'urbanisation et la programmation 16

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

I .Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

[…]

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Il existe plusieurs types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Sont présentés ci-dessous les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villard-Bonnot définit 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles qui se développent sur des secteurs jugés comme « stratégique », de par leur localisation et leur superficie.

En vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncent des principes de composition urbaine et de programmation déclinés dans un schéma d'aménagement qui s'imposera, dans un rapport de compatibilité, à la demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement déposée sur les secteurs.

Ce rapport de compatibilité doit viser à ce que les projets réalisés dans les périmètres d'OAP en respectent l'esprit, sans imposer toutefois une stricte conformité avec le schéma figurant dans l'OAP.

Les dispositions relatives à la qualité des opérations et des constructions viennent préciser ces grands principes, en complément des dispositions réglementaires liées aux prescriptions figurant au règlement écrit.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR MAIRIE

LE SITE ET SON CONTEXTE

Situé le long de la RD523, principal axe de circulation de la commune, le secteur d'OAP bénéficie d'une localisation stratégique puisqu'il est entouré de nombreux équipements communaux : il fait face à la Mairie, à l'école primaire Ferry Nord, au gymnase Jean-Jaurès, à l'auditorium Daniel Chavand et se trouve à proximité même de l'espace Aragon. En ce sens, il s'agit d'un site tout à fait privilégié pour le développement d'une offre de logements et de services.

Le secteur, qui représente une surface de 2346 m², est actuellement occupé par une maison d'habitation et plusieurs serres agricoles qui ne semblent plus répondre à leur fonction première.

Ce secteur de la commune a fait l'objet de plusieurs opérations immobilières récentes. Le long de la RD523 deux collectifs (R+5+attique) se sont implantés en front de rue alors qu'en continuité avec l'espace Aragon, une opération immobilière de trois collectifs vient tout juste de s'achever.

Au regard de ce contexte, les principaux objectifs de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- Développer une offre de logements cohérente avec l'urbanisation du quartier ;
- Permettre la création d'un espace de convivialité et/ou de services permettant d'animer le secteur ;
- Compléter l'accès aux immeubles existants en pied de coteau

LOCALISATION DU SITE DE PROJET
SECTEUR MAIRIE
Echelle : 1/800
Fond de plan : Géocontrat
0
20
40
60 m

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION

LES PRINCIPES EN MATIERE DE FONCTIONNEMENT

Le site de projet est directement accessible depuis la RD523 : depuis cet axe, une voirie de desserte permettra de desservir le site ainsi que les trois collectifs d'ores et déjà réalisés et situés en pied de coteaux.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le site de projet devra accueillir environ 30 logements collectifs : la hauteur de ces futures constructions ne pourra excéder R+2+A. Afin de renforcer et compléter l'offre d'équipements présente aux abords du site, il est également attendu la création d'un espace de convivialité et/ou de services/commerces à l'angle de la parcelle AL n°57. Cette construction ne pourra excéder un simple rez-de-chaussée.

LES PRINCIPES EN MATIERE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin d'assurer une mise à distance des constructions par rapport à la route départementale, celles-ci devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres. Cette zone tampons devra faire l'objet d'un traitement végétalisé qualitatif (façade végétale) venant renforcer la trame verte urbaine et accompagner le cheminement piéton le long de la route départementale.

Afin de renforcer la présence du végétal et de limiter les covisibilités entre les nouvelles constructions, des tampons paysagers devront être créés entre les îlots bâtis. Les abords extérieurs de la construction devant accueillir un espace de commerce/services devront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique ouvert sur l'espace Aragon.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR MAIRIE (2346 m²)
Périmètre de projet
Principe de voirie et d'accès
Logements collectifs (environ 30 logements)
Espace de convivialité / services / commerces
Façade végétal à créer
Aménagement d'un espace vert en lien avec l'espace de convivialité et l'espace Aragon
Ouverture sur l'espace Aragon
Principede continité de nature et de paysage au travers des îlots urbains
Aménagement d'espaces paysagés et ombragés
R+2+A
R+2+A
Rdc
Echelle : 1/800
Fond de plan : Géoportail
N
0
20
40
60 m

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES PAPETERIES

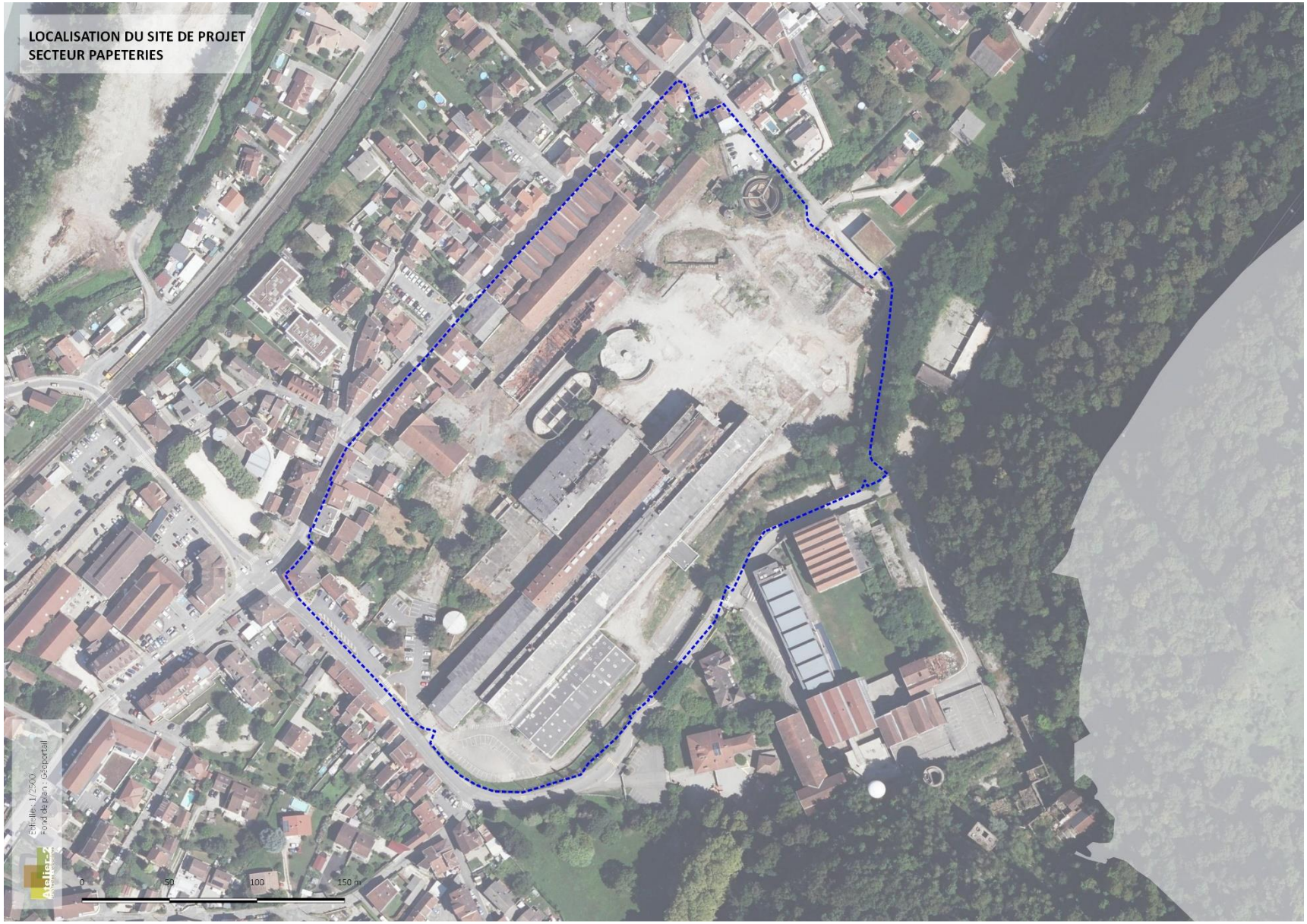
LE SITE ET SON CONTEXTE

Le site des Papeterie, friche industrielle de propriété communale, apparait comme une grande enclave urbaine qui renforce les effets de coupure et isole toute une partie centrale et stratégique de la ville. Le renouvellement urbain du site représente une belle opportunité pour renouveler la structure urbaine de Lancey. L'objectif de la commune est donc de s'emparer de cette friche et de l'intégrer pleinement à la stratégie d'aménagement spatiale de Villard-Bonnot.

La valeur stratégique de ce foncier justifie la volonté des élus d'étudier et de cadrer les aménagements futurs qui devront répondre aux objectifs suivants :

- Accueillir un projet mixte alliant logements, services et équipements ;
- Organiser l'aménagement futur autour d'espaces publics qualitatifs venant renforcer la centralité de Lancey ;
- Mettre en lien le secteur en amont du site d'OAP (boulodrome et musée) avec le secteur en aval (rue commerçante et gare) en assurant la perméabilité piétonne du secteur ;
- Proposer une alternative à l'avenue Aristide Bergès ;
- Respecter et mettre en valeur le bâti le plus significatif ;
- Transformer la contrainte des risques naturels en un atout paysager majeur via l'aménagement d'une plage de dépôt.

Compte-tenu de son ancienne affectation et de la présence des risques naturels identifiés à la carte des aléas de 2024, la réalisation des présents objectifs reste dépendante des études qui sont à conduire sur le site. Des aménagements hydrauliques sur le torrent du Lancey doivent notamment être réalisés par le SYMBHI afin de sécuriser le site. *La constructibilité résiduelle du site suite à ces travaux ne pouvant être anticipée, la levée de ces contraintes nécessitera l'élaboration d'une cartographie des aléas intégrant les effets des travaux réalisés, laquelle permettra d'identifier, le cas échéant, des secteurs susceptibles de présenter des conditions de constructibilité.* Parallèlement une mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) urbain a été mise en place à un niveau stratégique et opérationnel, de façon à assurer la bonne mise en œuvre concomitante des différents projets qui pourraient se développer sur le site.


LOCALISATION DU SITE DE PROJET
SECTEUR PAPETERIES
Echelle : 1/2500
Fond de plan : Géoportail
0
50
100
150 m

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION ET LA PROGRAMMATION

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ DURABLE ET APAISÉE

Le site des Papeterie apparait comme une grande enclave urbaine qui renforce les effets de coupure et isole toute une partie centrale et stratégique de la Lancey. Afin de relier entre eux les secteurs périphériques à la friche (la gare, les commerces existants sur la RD523, l'espace Bergès, le centre de Villard-Bonnot), le projet urbain devra prévoir des perméabilités piétonnes à travers le tissu bâti et favoriser ainsi les espaces dits « traversant ».

La commune souhaite également profiter de ce foncier pour revoir la circulation au sein du bourg de Lancey. La RD523, entre l'Avenue des Papeteries et la Rue Lucette Olivier, est particulièrement contrainte et l'emprise public de la voie nettement restreinte. Cette configuration ne permet pas un aménagement qualitatif à destination des modes actifs. En ce sens, la commune souhaite engager une réflexion en étudiant la possibilité de créer une nouvelle voirie au sein du site des Papeteries permettant de libérer l'espace public à destination des piétons et cycles le long de l'Avenue Aristide Bergès.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL

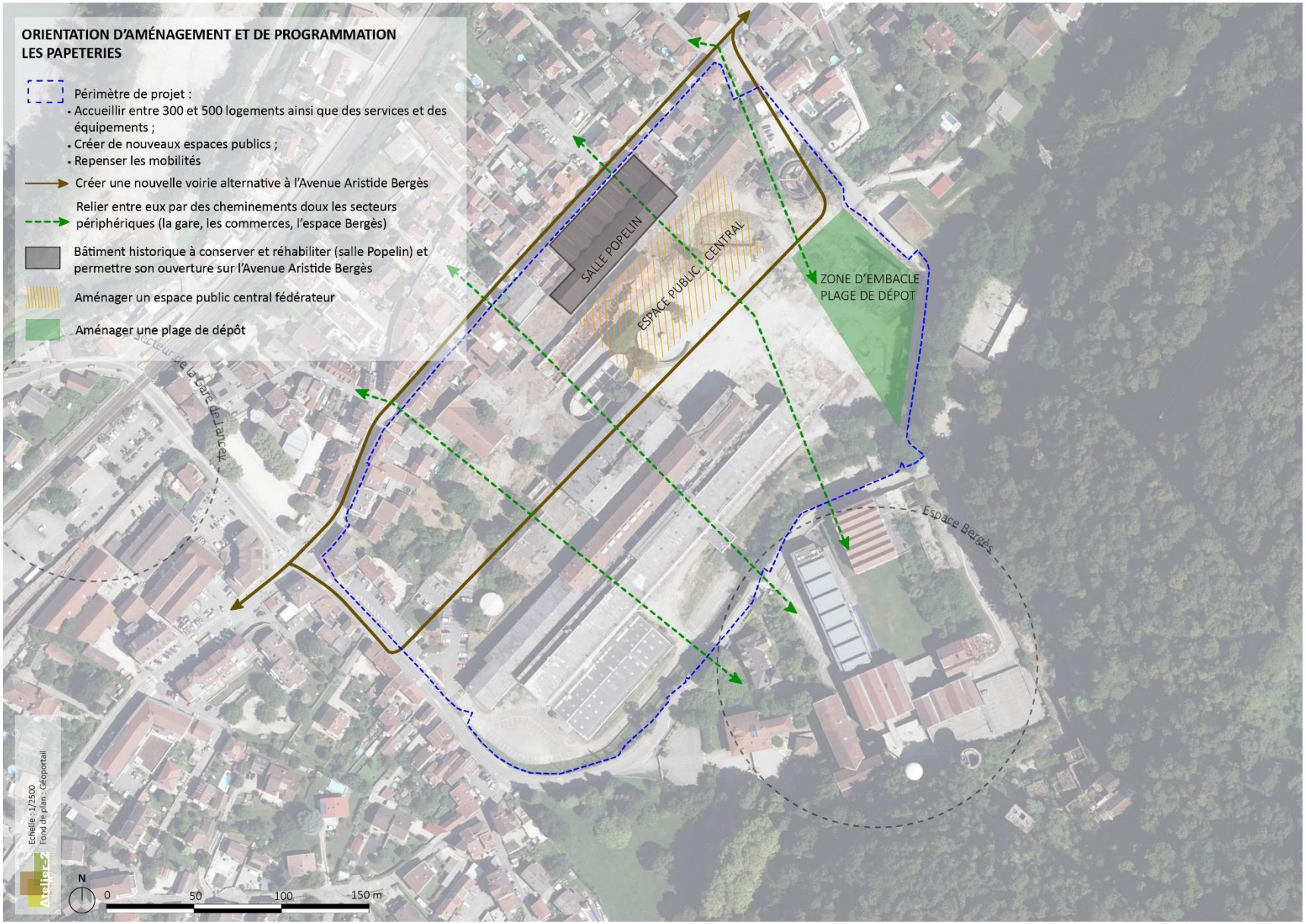
Le site des Papeteries présente des bâtis industriels significatifs qui revête une valeur patrimoniale et retrace l'histoire de la ville. Certains d'entres eux, comme la salle Popelin, devront être conservés et mis en valeur : selon le programme défini, ils trouveront un nouvel usage qui permettra de conserver l'esprit des lieux.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS EN MATIERE DE LOGEMENTS, DE COMMERCES, DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

Au vu de la localisation du site et de sa superficie, l'objectif de la commune est d'accueillir un projet mixte alliant logements, services, commerces et équipements. Il est notamment attendu la réalisation de 300 et 500 logements (potentiel constructible établi sur la base d'une première étude d'aménagement réalisée en 2021) et l'aménagement de surfaces commerciales, de services et d'équipements suffisantes permettant de répondre aux besoins des habitants. L'ensemble du projet se construira autour d'espaces publics qualitatifs, fédérateurs (type place) et largement végétalisés.

AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE

Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale du site. L'ensemble du projet se construira autour d'espaces publics qualitatifs, fédérateurs (type place) et largement végétalisés. Les continuités piétonnes devront s'accompagner d'une trame verte participant à la création de continuités écologiques au sein du quartier. Il conviendra de transformer la contrainte des risques naturels en un atout paysager par l'aménagement qualitatif d'une place de dépôt.


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
LES PAPETERIES
Périmètre de projet :
• Accueillir entre 300 et 500 logements ainsi que des services et des équipements ;
• Créer de nouveaux espaces publics ;
• Repenser les mobilités
Créer une nouvelle voirie alternative à l'Avenue Aristide Bergès
Relier entre eux par des cheminements doux les secteurs périphériques (la gare, les commerces, l'espace Bergès)
Bâtiment historique à conserver et réhabiliter (salle Popelin) et permettre son ouverture sur l'Avenue Aristide Bergès
Aménager un espace public central fédérateur
Aménager une plage de dépôt
SALLE POPELIN
ESPACE PUBLIC CENTRAL
ZONE D'EMBACLE
PLAGE DE DÉPOT
Secteur de la Gare de Lancey
Espace Bergès
Atelier 2
Echelle : 1/2500
Fond de plan : Géoportail
N
0
50
100
150 m

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – GARE DE LANCEY

LE SITE ET SON CONTEXTE

Le secteur de Lancey est un secteur mixte marqué à la fois par la présence d'équipements structurants tels que la gare, l'école ou encore la bibliothèque, par une concentration d'activités et de services situés le long de la RD523, mais également par de larges secteurs d'habitats aussi bien collectifs qu'individuels.

Au sein de cette polarité, le secteur à proprement parlé de la gare représente un secteur de renouvellement urbain stratégique.

La gare de Lancey a été mise en service en 1864 sur la ligne Grenoble <> Montmélian, quelques années avant l'installation des Papèteries. Son rôle était avant tout lié au transport des marchandises en lien avec l'activité papetière. Des marqueurs de cette histoire sont encore bien présents avec des bâtiments d'activités caractéristiques. En 1996, la gare est fermée en raison d'une faible fréquentation et pour diminuer les temps de parcours entre Grenoble et Chambéry. Elle est cependant réouverte en 2005 grâce au développement des emplois dans le secteur. Si l'espace même de la gare a été rénové afin de permettre sa réouverture, ces abords ont peu évolué depuis l'époque des Papèteries avec la présence de vastes entrepôts et zones de stockages peu adaptés et qui offrent aujourd'hui d'importantes opportunité de développement urbain.

Parallèlement, la fréquentation de la gare ne cesse d'augmenter depuis ces dernières années et devrait encore se renforcer avec le projet de renouvellement du site des Papeteries et l'augmentation de la fréquence des trains dans le cadre du projet Service Express Régional Métropolitain (SERM). Le fonctionnement actuel de la gare ne permet pas de répondre à cette hausse : l'accès à l'équipement tous modes confondus n'est pas aisé alors que l'offre de stationnement est saturée et semble insuffisante.

Dans ce contexte la commune souhaite définir une stratégie visant à accompagner la mutation progressive du quartier gare et permettre son renouvellement urbain. Les principaux objectifs poursuivis par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- Renforcer la polarité gare et permettre l'accueil de fonctions urbaines mixtes ;
- Renforcer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics aux abords de la gare et tendre vers l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal ;
- Développer un nouveau quartier résidentiel et une mixité sociale ;
- Proposer une densification qualitative des espaces en portant une attention particulière au respect de l'environnement bâti et à l'intégration dans le paysage urbain des futures opérations.

LOCALISATION DU SITE DE PROJET
SECTEURGARE DE LANCEY
Echelle : 1/1800
Fond de plan : Géoportail
Atelier 2
0
50
100
150 m

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DE L'URBANISATION ET LA PROGRAMMATION

Afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle, le projet se structure autour de deux secteurs distincts : le secteur de la Gare et le secteur d l'Enclos.

LE SECTEUR GARE : VERS UN PÔLE D'ÉCHANGE MULTIMODAL

L'aménagement du secteur de la Gare doit être pensé comme un nouveau pôle d'échange multimodal. En ce sens les abords de la gare devront faire l'objet d'une attention particulière et d'aménagements spécifiques.

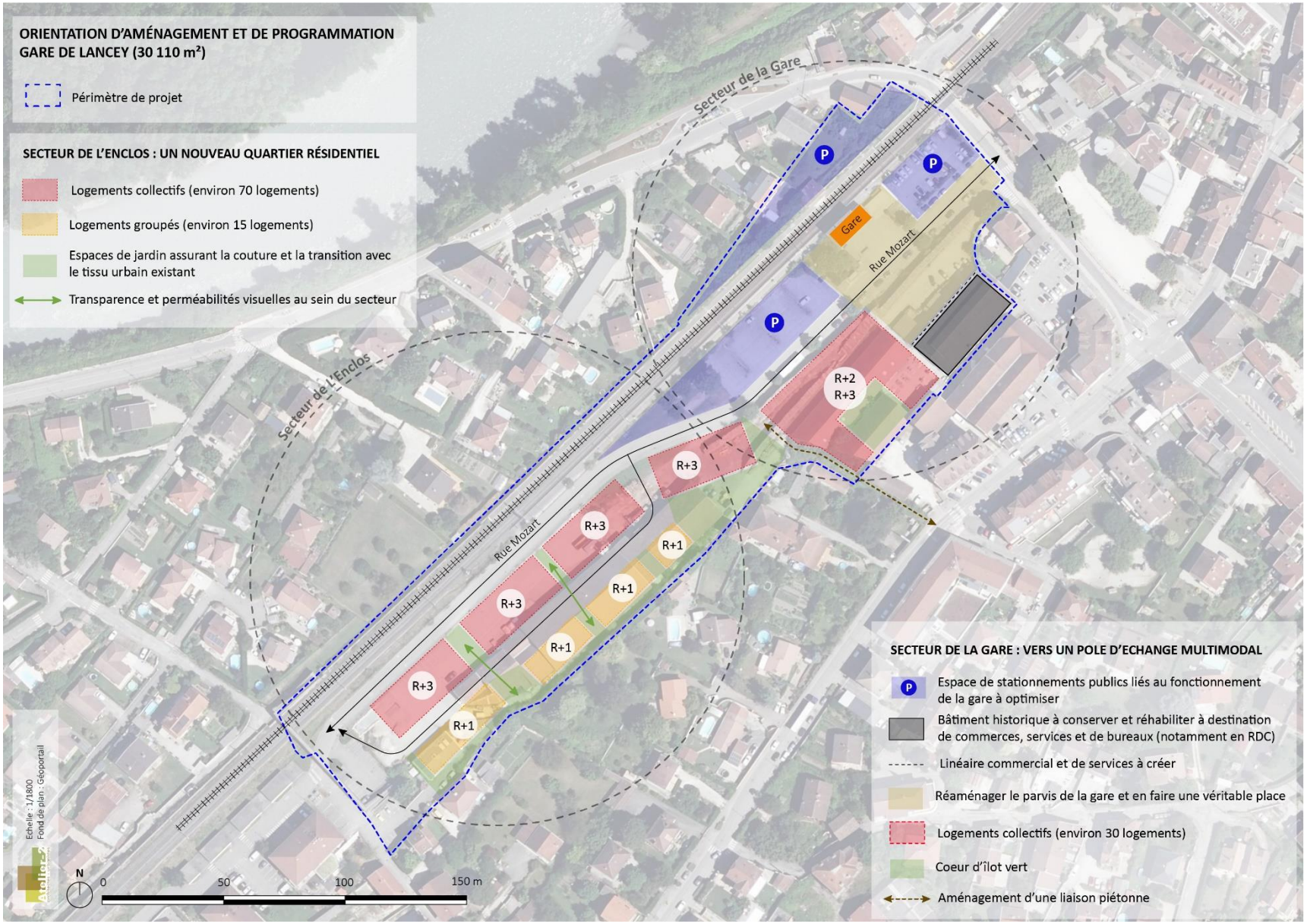
- Les espaces de stationnement liés au fonctionnement de l'équipement devront être optimisés et renforcés afin de répondre aux besoins de courtes, moyennes et longues durées.
- Les espaces publics devront être réaménagés de manière à être plus fonctionnels et agréables. Ils devront à la fois remplir une fonction de transport (organisation de la gestion des flux), une fonction urbaine (améliorer la lisibilité et l'intégration du pôle déchanges dans son environnement urbain) et une fonction de services. Ainsi, le parvis de la gare devra être mis en valeur, réaménagé et élargie afin d'en faire une véritable place assurant le lien entre le bâtiment de la gare et le bâtiment industriel historique (GammVert) qui doit être conservé et réinvesti par des commerces, bureaux, services. L'offre proposée devra être proportionnée au rayonnement du quartier et complémentaire avec les commerces d'ores et déjà présents à Lancey.
- Un nouveau cheminement piéton devra être aménagé et permettra de faire le lien entre la rue Mozart et la RD523.
- Le secteur de la gare devra accueillir une opération immobilière de logements collectifs de type R+2 à R+3 d'une trentaine de logements.

LE SECTEUR DE L'ENCLOS : UNE NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL

L'aménagement du secteur de l'Enclos doit permettre la création d'un nouveau quartier résidentiel devant accueillir environ 80 logements. Ce futur quartier devra s'intégrer à l'environnement urbain et bâti du secteur et conserver un fonctionnement cohérent avec la gare. Une mixité des formes urbaines et des typologies bâties est attendue avec :

- La création d'environ 70 logements collectifs (R+3) le long de la Rue Mozart. Afin de ne pas créer un front bâti continu, il conviendra de ménager des respirations entre les îlots bâtis, sous la forme de zone tampon végétale qui pourront également servir de perméabilités piétonnes.
- La création d'environ 15 logements groupés (R+1) sur l'arrière. La couture urbaine avec les espaces résidentiels devra faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer une transition qualitative entre le site de projet et les constructions environnantes.

Au vu des conflits d'usage potentiel et de la saturation des stationnements autour de la gare, les stationnements privés liés au quartier résidentiel seront gérés au sein même du projet et des opérations.


ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
GARE DE LANCEY (30 110 m²)
Périmètre de projet
SECTEUR DE L'ENCLOS : UN NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL
Logements collectifs (environ 70 logements)
Logements groupés (environ 15 logements)
Espaces de jardin assurant la couture et la transition avec le tissu urbain existant
Transparence et perméabilités visuelles au sein du secteur
Secteur de la Gare
Secteur de l'Enclos
Gare
Rue Mozart
Rue Mozart
R+2
R+3
R+3
R+3
R+3
R+3
R+1
R+1
R+1
R+1
SECTEUR DE LA GARE : VERS UN POLE D'ECHANGE MULTIMODAL
Espace de stationnements publics liés au fonctionnement de la gare à optimiser
Bâtiment historique à conserver et réhabiliter à destination de commerces, services et de bureaux (notamment en RDC)
Linéaire commercial et de services à créer
Réaménager le parvis de la gare et en faire une véritable place
Logements collectifs (environ 30 logements)
Coeur d'îlot vert
Aménagement d'une liaison piétonne
Echelle : 1/1800
Fond de plan : Géoportail
Atelier-2
N
0
50
100
150 m