Commune de
Villard-Bonnot

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



Projet arrêté le 4 novembre 2025

Projet approuvé le 29 septembre 2026

Atelier-2
architectes - urbanistes

MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Le TOME 2 du Rapport de Présentation permet d'apprécier les méthodologies d'élaboration ainsi que les dispositions retenues pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que le volet règlementaire (règlement écrit et règlement graphique) du Plan Local d'Urbanisme, comme le stipule l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

TABLE DES MATIERES

1. Justification des choix retenus pour etablir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 5

1.1 Le parti d'aménagement justifiant le projet d'aménagement et de développement durables 5

1.2 Justification des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sa traduction reglementaire.....6

2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 38

2.1 Le bilan des surfaces du PLU : vers une consommation d'espaces maitrisée.....38

2.2. Les potentiels de developpement urbain.....39

2.3 La justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 43

2.3.1 La consommation d'espaces passée.....43

2.3.2 La consommation d'espace future 47

2.4 La compatibilité du PLU avec la loi Climat et Résilience.....50

3. Justification des choix retenus pour l'elaboration de la traduction reglementaire.....54

3.1 La délimitation des zones et les regles associées 54

3.1.1 Les zones urbaines dites les zones U 57

3.1.2 Les zones agricoles dites les zones A 92

3.1.3 Les zones naturelles dites les zones N.....104

3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones.....108

3.2.1 Qualité architecturale, environnementale et paysagère.....108

3.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 109

3.2.3 Stationnement 111

3.2.4 Equipements et réseaux.....113

3.3 Les éléments de sur-zonage.....115

3.3.1 La prise en compte des risques naturels 115

3.3.2 Les emplacements réservés 120

3.3.3 Les linéaires commerciaux 122

3.3.4 La prise en compte des espaces a valeur ecologique 123

3.3.5 La prise en compte du patrimoine bâti 126

3.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 127

3.4.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.....127

3.4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques 129

4. Articulation du PLU avec les plans et programmations de rang supérieur 131

4.1 L'articulation du PLU avec le SCoT de la Grande Région de Grenoble 132

4.1.1 Les objectifs du SCoT en matiere de développement urbain.....132

4.1.2 Les objectifs du SCoT en matière de diversification de l'offre en logements 134

4.1.3 Les objectifs du SCoT en matière de modération de la consommation foncière 135
4.1.4 Les objectifs du SCoT en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers 135
4.1.5 Les objectifs du SCoT pour lutter contre l'étalement urbain 138
4.1.6 Les objectifs du SCoT en matière de développement commercial 139
4.1.7 Les objectifs du SCoT en matière de développement économique 140
4.2 L'articulation du PLU avec le PLH de la Communauté de Communes Le Grésivaudan 141

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 LE PARTI D'AMENAGEMENT JUSTIFIANT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le parti d'aménagement résulte du diagnostic établi sur Villard-Bonnot et présenté dans le TOME 1 du Rapport de Présentation. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques propres de la ville. Il a permis de faire ressortir les atouts et les contraintes qui se posent au territoire et d'établir les enjeux de demain. C'est sur cette base, assortis des volontés communales, que les élus ont établi leur projet politique.

La collectivité porte plusieurs objectifs qui ont guidé le travail d'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Améliorer la qualité du cadre de vie en valorisant l'environnement et le paysage.** La commune de Villard-Bonnot est l'une des plus denses du Grésivaudan. Dans ce contexte, la préservation des espaces non-bâtis et des ouvertures paysagères est cruciale pour conserver, voire renforcer, la qualité du cadre de vie de Villard-Bonnot. Cet objectif doit apparaitre comme un fil conducteur du document d'urbanisme.
- **Mieux maîtriser le développement de la ville, en cohérence avec ses équipements.** Positionnée au cœur d'un territoire dynamique, tant d'un point de vue démographique qu'économique, Villard-Bonnot intègre un bassin de vie où la pression foncière est forte et les besoins en logements nombreux. Il convient d'accompagner le plus qualitativement possible l'évolution du tissu bâti et rendre la densité acceptable.
- **Poursuivre la stratégie concernant les secteurs de renouvellement urbain.**
- **Mieux intégrer les modes doux au sein de l'espace communal.** Commune au profil de village-rue, Villard-Bonnot peut donner l'image d'une « ville dortoir » à ses habitants, tant les flux de voitures qui la traverse sont denses. Les élus ont à cœur de mieux relier les différents quartiers via des mox doux, notamment pour pallier le manque d'espaces publics de rencontre et favoriser le lien social. Ils souhaitent également mailler ce futur réseau avec les communes voisines.
- **Tenir compte des enjeux de la transition énergétique**. Les récents évènements climatiques amène les élus de Villard-Bonnot à être plus sensibles aux questions de transition environnementale et climatique et la commune doit aujourd'hui s'engager dans cette nécessaire transition.

Grâce à des ateliers thématiques qui ont été réalisés à l'automne 2023, les élus de la ville de Villard-Bonnot ont construit leur projet, à travers une approche qui s'est voulu globale et transversale.

S'appuyant sur les objectifs inscrits dans la délibération motivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se structure de la façon suivante :

AXE 1. METTRE EN COHERENCE LE DEVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AVEC L'ARMATURE DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. Maîtriser les dynamiques de construction et organiser le développement du territoire

ORIENTATION 2. Valoriser la diversité et promouvoir la qualité de l'habitat

AXE 2. ASSURER LES CONDITIONS D'UNE VIE DE PROXIMITÉ

ORIENTATION 1. Maintenir les fonctions d'une ville vivante et attractive

ORIENTATION 2. Mettre en place les conditions d'une mobilité durable et apaisée

AXE 3. VALORISER LE CADRE PAYSAGER DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. Retravailler la qualité du cadre urbain

ORIENTATION 2. Préserver l'écrin paysager enveloppant la ville

AXE 4. ŒUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION 1. S'engager dans le développement d'une ville plus durable pour la santé et la sécurité de tous

ORIENTATION 2. Préserver la trame verte et bleue du territoire

ORIENTATION 3. Protéger et valoriser les ressources naturelles du territoire

1.2 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il s'agit dans cette partie de justifier l'ensemble des orientations et objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'en préciser leur traduction réglementaire. En effet, les orientations et objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découlent des enjeux issus du diagnostic et trouvent leur traduction dans les outils réglementaires du PLU : OAP, règlement graphique et règlement écrit.

AXE 1. METTRE EN COHERENCE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AVEC L'ARMATURE DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. MAÎTRISER LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE		
OBJECTIFS DU PADD	**JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS**	**MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE**
S'ENGAGER DANS UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RAISONNÉ ET RAISONNABLE ➥ S'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et raisonnable	Commune périurbaine de deuxième couronne, Villard-Bonnot se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération grenobloise. Ainsi, la pression urbaine que connait le territoire est forte et a entrainé de profonde mutation au cours des dernières années : renforcement de la construction, augmentation de la densité, intensification du trafic routier, … Si la ville souhaite poursuivre son développement, celui-ci se doit d'être maîtrisé afin de préserver le cadre de vie de la commune, gage de son attractivité. Les élus du territoire affichent ainsi leur volonté de s'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et raisonnable permettant de conforter la vocation résidentielle de Villard-Bonnot et d'accueillir dans les meilleures conditions, de nouvelles populations qui souhaitent s'installer sur le territoire.	*La justification détaillée des potentiels de développement urbain fait l'objet d'un chapitre spécifique présenté en point 2 du présent rapport.* Afin de s'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et raisonnable, il est nécessaire de « contenir » et « d'encadrer » la dynamique de production de logements. Par conséquent, la commune souhaite assurer son développement futur sur les seuls espaces encore disponibles au sein de son enveloppe urbaine c'est-à-dire les dents creuses, les divisons parcellaires potentielles et les espaces de renouvellement urbain. Le potentiel constructible qu'offre l'enveloppe urbaine de la commune a été réalisée selon une approche fine : elle permettrait d'accueillir entre 591 logements à 791 logements. Parallèlement, la remobilisation des logements vacants, grâce aux différents outils mis en place (notamment OPAH) devraient également contribuer à alimenter la production de logements. Par conséquent, le zonage du PLU tel que défini et les disponibilités foncières identifiées permettent de répondre à l'objectif de développement de la commune.

ACCOMPAGNER DE MANIERE COHÉRENTE ET ÉQUILIBRÉE LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ➥ Optimiser la densité des centralités de Lancey, Brignoud et du secteur de la Mairie afin de favoriser la présence de logements et d'habitants à proximité des services et des commerces. Il s'agira dans ces secteurs de travailler sur les espaces urbanisés vétustes en remobilisant en priorité les friches et les logements vacants. ➥ Limiter l'impact de la densité sur les secteurs périphériques en adaptant les hauteurs, les gabarits et les volumes des constructions nouvelles au contexte urbain résidentiel.	L'attractivité du territoire s'est accrue au fil des années grâce aux atouts de son cadre de vie mais également aux nombreux équipements, services et activités que proposent Villard-Bonnot. Cependant, cette attractivité s'est traduite depuis quelques années par une croissance urbaine soutenue qui a fragilisé les équilibres de la ville : des opérations denses, et parfois peu qualitatives, sont venues s'immiscer dans les tissus urbains plus aérées, et s'inscrivent en rupture avec l'environnement bâti, dégradant ainsi la qualité et le cadre de vie des habitants. C'est en ce sens, que la commune souhaite aujourd'hui accompagner de manière cohérente et équilibrée son développement.	La déclinaison du zonage en 3 zones urbaines principales a permis d'inscrire des règles de densité différentes qui soient adaptés à chaque secteur de la commune. A travers les règles de hauteur et d'implantation des constructions, un gradient de densité a ainsi été mis en place entre les secteurs les plus centraux de la ville qui doivent accueillir en priorité le développement urbain de demain car proche des commodités, et les secteurs plus périphériques dans lesquels la densité doit être maîtrisée. Ainsi, la zone Ua, qui se dessine autour des secteurs les plus centraux de la ville , à savoir Brignoud, Lancey et le secteur de la Mairie, la hauteur est limitée à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Grâce à la mobilisation du secteur de la Gare et de la friche des Papeteries, qui pourront accueillir entre 410 et 610 logements, c'est bien la centralité de Lancey qui accueillera la majeure partie du développement urbain de la ville au cours des prochaines années, tel qu'inscrit au PADD. L'objectif visant à reconquérir d'anciens sites industriels aujourd'hui délaissés est prioritaire pour la collectivité. Il s'agit d'objectif de moyen et long terme en raison de la lourdeur des opérations préalables (déconstruction, dépollution, travaux de gestion hydraulique, …). Cependant, le projet de PLU entend bien mettre en place les conditions permettant à terme à ces projets ambitieux d'aboutir.

		Dans la zone Ub, qui regroupe les secteurs mixtes situés en continuité des centralités, la hauteur est abaissée à 12 mètres. Les constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Enfin, dans la zone Uc, qui regroupe les secteurs les plus résidentiels de la ville, la hauteur est limitée à 9 mètres. Les constructions devront s'implanter à 4 mètres des voies et emprises publiques et à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
➥ Préserver des espaces de respiration et de biodiversité pour une meilleure maîtrise de la densification et des enjeux bioclimatiques.	L'exigüité du territoire et la rareté de la ressource foncière ne doit pas conduire à une bétonisation du territoire : par cet objectif, il s'agit de préserver une complémentarité espace bâti / espace non bâti, de limiter l'imperméabilisation des sols ou encore des îlots de chaleur.	Face à une densification qui se veut de plus en plus importante, la commune souhaite préserver des espaces de respiration et de biodiversité dans son tissu bâti. Afin de répondre à cet objectif, le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Plus spécifiquement, le règlement développe des règles en ce qui concerne le traitement des espaces libres en imposant d'une part la plantation d'arbres selon la taille du tènement foncier et d'autre part une surface minimale d'espaces en pleine terre. Ces règles sont complétées par des orientations inscrites dans l'OAP « Continuités écologiques » qui dédie un chapitre spécifique au développement de la nature en ville.

➥ Veiller à la bonne adéquation entre développement urbain et capacité des réseaux d'assainissement.	Au-delà des objectifs de densité, le développement de la ville nécessite de prendre en compte la capacité des infrastructures et des réseaux. (secs et humides). Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration Grenoble / Aquapole, qui collecte les effluents de 55 communes. Elle dispose d'une capacité nominale de 650 000 Equivalent Habitant (EH). En 2023, le débit moyen arrivant à la station était de 208 102 m³/j, avec une charge maximale en entrée de 445 416 EH, pour un débit de référence retenu de 323 545 m³/j. Elle produit 8 276 tMS/an (tonnes de matières sèches). Depuis 2016, une production de méthane (équivalent de la consommation de gaz annuelle d'environ 3 000 foyers ou 80 bus) est injectée dans le réseau de gaz de GRDF qui permet une réduction de plus de 50% en tonnage des boues.	Le développement programmé au sein de l'enveloppe urbaine permet un raccordement des futures constructions aux réseaux. La station de traitement Aquapole possède une capacité résiduelle de l'ordre de 200 000 EH supplémentaires pouvant être raccordés, et est conforme à la fois en performance et en équipement. La disponibilité des capacités de traitement à la STEP de Grenoble / Aquapole permettrons d'absorber les perspectives de développement de la commune de Villard-Bonnot et donc les effluents supplémentaires.
➥ Concilier développement de l'habitat et circulation en sécurisant les circulations et développant les modes doux.	Avec une morphologie en « ville rue », le développement de Villard-Bonnot s'est structuré autour de la RD523, qui concentre l'ensemble des circulations. Face à des parcours piétons et cycles peu sécurisés et continus, de nombreux habitants continuent à privilégier le recours systématique à la voiture individuelle plutôt que d'opter pour des modes de déplacement plus vertueux. Pour autant, les besoins en déplacements motorisés doivent aujourd'hui être limités pour s'articuler avec les ambitions durables du territoire et lutter contre les nuisances. Ainsi, parallèlement au développement de la commune, qui va engendrer une augmentation des flux véhicules, il est	Avant la révision générale du PLU, un Plan Local de Déplacement a été élaboré par les élus. L'OAP thématique « Mobilité » intègre l'ensemble de cette démarche qui retranscrit plusieurs actions opérationnelles en faveur du développement des mobilités douces.

	nécessaire de proposer de nouvelles alternatives en matière de déplacement.	
➥ S'assurer de la capacité des équipements publics à accueillir de nouvelles populations et de nouveaux besoins.	Si les équipements présents sur la commune répondent aux besoins actuels de la population, l'objectif de développement démographique que s'est fixé la commune et les nouvelles formes d'organisation sociale (comme le télétravail) pourront entrainer des besoins supplémentaires et/ou complémentaires en équipements auxquels la commune se doit de répondre.	La réponse à cet objectif est traduite dans l'ensemble des pièces règlementaires du PLU, notamment les règlements écrits et graphiques qui permettent de consolider les différentes fonctions de la ville. Les équipements structurants du territoire (lycée, collège, équipements sportifs) font l'objet d'un zonage spécifique dans le règlement graphique du PLU (zonage Ue) qui autorise uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics. Ce zonage doit permettre de conforter ces espaces qui doivent uniquement être dédiés aux équipements. En sus, afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics dans le tissu urbain de la ville, et/ou de faciliter la rénovation, la réhabilitation et/ou l'extension des équipements existants, les zones Ua, Ub autorise la plupart des équipements publique (à l'exception des équipements sportifs).

ORIENTATION 2. VALORISER LA DIVERSITÉ ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE L'HABITAT		
OBJECTIFS DU PADD	**JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS**	**MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE**
RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE TOUTES LES CATÉGORIES DE LA POPULATION ET FAIRE DE VILLARD-BONNOT UNE VILLE POUR TOUS ➥ Maintenir et renforcer la diversité du parc de logements afin de proposer des logements pour toutes les catégories de la population : o Répondre aux besoins des jeunes et des ménages décohabitant ; o Répondre aux besoins des familles ; o Renforcer l'offre à destination des personnes vieillissante ; o Rechercher des types de logements évolutifs dans le temps.	Caractéristiques des villes « urbaines », le parc de logements de Villard-Bonnot est composé d'autant de logements collectifs que de maisons. Cette ventilation quasi égalitaire entre habitat individuel et habitat collectif s'explique pour partie par le passé ouvrier de la commune et les politiques menées par les industriels pour loger leurs salariés (cités ouvrières). Par ailleurs, l'exiguïté du territoire communal peut également encourager le développement d'habitat alternatif à la maison individuelle, plus économe en foncier. En lien avec la diversité de ce parc, la diversité des surfaces de logements semble bien répartie à l'exception des très petites typologies de type T1 qui restent minoritaires. Cependant, il est possible d'observer une forte tension sur les logements de type T3 et T4, qui apparaissent insuffisants par rapport à la demande familiale, et un déséquilibre entre une offre de « grands logements » qui est supérieure au volume de « grands ménages ».	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent l'un des outils permettant d'assurer une diversification de l'offre de logements puisqu'elles permettent d'imposer la réalisation de typologies bâties particulières (logements individuels, logements groupés, logements collectifs ou intermédiaires). Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été inscrites sur le territoire. Chaque OAP propose une programmation permettant une diversification des formes bâties. Les secteurs de dents creuses et de divisons parcellaires identifiés accueilleront vraisemblablement, au vu de leur surface, des logements individuels ou groupés. Par conséquent, les OAP privilégient la construction de logements collectifs. Cette typologie proposera en priorité de « petites unités » d'habitation qui permettront d'une part de présenter une nouvelle solution d'habitat aux personnes vieillissantes qui souhaiteraient rester sur la commune, et d'autre part répondre aux besoins des jeunes couples, des primo-accédants et/ou des ménages décohabitant.
➥ Répondre aux besoins de toutes les catégories sociales en poursuivant la création de logements sociaux et abordables.	La commune dispose d'un taux de logements sociaux intéressant : au 1er janvier 2024 la commune compte 715 logements sociaux soit 21,77% du total des résidences principales. Ce taux, lui permet de répondre à ces obligations légales. *L'article 55 de loi SRU impose 25% de logements sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants intégrés dans une unité urbain ou un*	Le projet de la commune inscrit une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc., outil qui permet d'imposer la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux. Ainsi, il est attendu pour les opérations de logements collectifs de 10

	EPCI de plus de 50 000 habitants. Villard-Bonnot est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Depuis le décret n°2023-325 du 25 avril 2023, les communes astreintes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20%. Ainsi l'objectif de production de logements sociaux est atteint pour la commune. Ainsi, au regard du parc social développé sur la commune, les enjeux résident avant tout dans la diversification de cette offre (logements en accession sociale à des ménages primo accédants). Afin de capter de nouvelles populations, il est essentiel de jouer sur l'offre de logements et la diversité des produits.	logements et + la création de 30% de logements sociaux financés par des prêts aidés de l'état.
➥ Répondre aux besoins des publics spécifiques comme les gens du voyage.	Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des populations présentant des besoins spécifiques. La loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage modifié par la loi n°2017-86 du 27 Janvier 2017 Egalité Citoyenne et par la loi n°2018-957 du 7 Novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites impose aux communes de plus de 5000 habitants une obligation d'accueil des gens du voyage , complété par la prise de compétence obligatoire des EPCI, pour la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien des aires d'accueil. La commune de Villard-Bonnot disposait d'une aire d'accueil de 24 emplacements située à proximité de la RD165, dans le secteur de la Bâtie, qui a été fermée pour des raisons sanitaires. Afin de répondre à ses obligations réglementaires, un nouvel emplacement doit être ciblé dans le cadre du PLU.	La commune devant répondre à ces obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage, une zone spécifique Agv (STECAL) a été inscrite au règlement graphique.

RENFORCER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE ➥ Intervenir sur le parc de logements existant et encourager les réhabilitations. ➥ Porter une attention particulière à la qualité des futures opérations qui devront s'insérer dans le tissu existant, répondre aux nouvelles exigences de performance énergétiques et environnementales, et aux critères modernes d'habitabilité.	Au cours des dernières années, la commune de Villard-Bonnot a observé sur son territoire une accélération des projets de constructions neuves. La période récente a fait place à un développement urbain parfois peu qualitatif et une densité jugée trop importante en rupture avec les formes urbaines territoire. L'objectif de Villard-Bonnot est bien de maîtriser les dynamiques constructives à l'œuvre sur le territoire afin d'assurer un développement plus qualitatif qui favorise une densité acceptable. C'est pourquoi, le PADD fait de la qualité urbaine un objectif à part entière : les projets d'aménagement à venir devront témoigner d'une qualité suffisante pour ne pas altérer le cadre de vie du territoire.	Afin de renforcer et promouvoir la qualité résidentielle, le règlement écrit du PLU développe des règles en ce qui concerne les performances énergétiques des constructions, la qualité architecturales, environnementale et paysagère des constructions, ainsi que des règles en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Le règlement développe également des règles de hauteurs et d'implantation qui jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine, puisqu'elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions. La hauteur et l'implantation des constructions modèlent les paysages urbains et donnent à la ville sa physionomie d'ensemble. A travers son document d'urbanisme, la commune dispose de peu d'outils pour intervenir directement sur la réhabilitation du parc de logements dégradés ; Cependant, D'autres dispositifs et outils que le PLU, tel que l'OPAH ou la convention ORT, devraient permettre de répondre à cet objectif.

AXE 2. ASSURER LES CONDITIONS D'UNE VIE DE PROXIMITÉ

ORIENTATION 1. MAINTENIR LES FONCTIONS D'UNE VILLE VIVANTE ET ATTRACTIVE

OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
MAINTENIR ET DÉVELOPPER UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE DE PROXIMITÉ ➥ Affirmer le secteur commercial de Lancey en tant que polarité majeure à l'échelle de la Villard-Bonnot, en s'appuyant sur le site des Papeteries. ➥ Conforter le secteur commercial de Brignoud dans une logique d'offre de proximité. ➥ Renforcer la diversité commerciale et développer une offre complémentaire. ➥ Créer des conditions d'implantation attractives pour les porteurs de projet.	La commune de Villard-Bonnot apparait comme un pôle commercial de proximité pour ses habitants. L'offre commerciale se structure autour des centralités de Lancey et de Brignoud. Le diagnostic a mis en évidence une densité commerciale intéressante et une répartition équilibrée des activités. Si la polarité de Lancey apparait comme un pôle complet qui va être amené à se renforcer dans les prochaines années avec le réaménagement de la Gare et le réinvestissement du site des Papeteries, la polarité de Brignoud reste sous l'influence de Crolles et laisse apparaitre quelques signes de fragilité (turn-over, vacance commerciale, locaux inadaptés, …) .	Le PLU développe une trame de protection des linéaires commerciaux qui figure au plan de zonage : cette trame a été inscrite sur les alignements commerciaux identifiés sur les polarités de Lancey et de Brignoud. Ces linéaires ont pour but d'interdire en rez-de-chaussée, le changement de destination des cellules commerciales et de services identifiés. Le zonage du PLU permet également de répondre aux différents objectifs inscrits. Les polarités de Lancey et de Brignoud font l'objet d'un zonage spécifique Ua au règlement graphique, alors que les secteurs situés en continuité sont inscrits en zone Ub. Dans ces deux zones, et afin de favoriser la mixité des fonctions, et notamment les commerces et services de proximité nécessaires au quotidien des habitants, les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont autorisées. En sus, les OAP Gare de Lancey et Papeteries développent des orientations qui répondent également aux objectifs inscrits dans le PADD en matière de développement commercial. Sur le secteur de la Gare de Lancey, il est notamment précisé que l'ancien bâtiment industriel Gamm Vert doit être réinvesti par des commerces, bureaux et services en lien avec le futur

		réaménagement et développement de la Gare. L'OAP précise que l'offre proposée devra être proportionnée au rayonnement du quartier et complémentaire avec les commerces d'ores et déjà présents à Lancey. Sur le secteur des Papeteries, qui pourrait accueillir un nombre conséquent de logements, il est nécessaire d'accueillir commerces et services.
AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL POUR QU'IL SOIT PLUS QUALITATIF ET ATTRACTIF ➥ Faciliter l'accès aux commerces et services en modes doux en développement des aménagements qualitatifs et attractifs aux piétons et cycles. ➥ Revoir la politique de stationnement afin de limiter les conflits d'usage.	Si l'offre commerciale participe à la création d'un espace urbain attractif, la qualité des espaces publics favorise également l'attractivité commerciale. Afin de maintenir une offre commerciale dynamique, l'ensemble des critères de commercialités doit être réuni. La commune souhaite ainsi améliorer l'environnement commercial de la ville en retravaillant la qualité des espaces publics. En ce sens, la commune souhaite engager des réflexions sur la mobilité et la gestion du stationnement notamment dans les centralités commerciales. L'objectif est de favoriser certains usages en développant une offre qui répond aux besoins des clients et des commerces et d'en limiter d'autres en favorisant sa rotation. Parallèlement, la commune sera vigilante/attentive, aux stationnements privés qui devra être suffisant et conserver cet usage afin de ne pas encombrer l'espace public.	Les aménagements souhaités par la collectivité en matière d'espaces publics seront globalement réalisés sur des emprises publiques et ne nécessitent pas par conséquent, de mobiliser des outils particuliers dans le PLU. Cependant, à travers son OAP thématique « Mobilité » la collectivité affiche tout de même ses intentions en matière de développement des mobilités douces. Parallèlement, le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne le stationnement.
CONFORTER L'ARMATURE DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ➥ Maintenir l'ensemble des services présents sur le territoire communal.	Les équipements publics et les services proposés sur le territoire communal sont nombreux et semblent répondre à la fois aux besoins des habitants résidant sur le territoire communal, mais également aux besoins des habitants d'un territoire plus élargi. On retrouve ainsi sur le territoire une offre de services aux particuliers	Les équipements et secteurs d'équipements structurants du territoire ont fait l'objet d'un zonage spécifique dans le règlement graphique du PLU. Ainsi, les équipements sportifs tel que les stades René Bœuf et Aristide Bergès, ainsi que les équipements scolaires tel que le lycée Marie Reynoard et le collège Belledonne

➥ Mutualiser et adapter les équipements communaux aux futurs besoins de la population. ➥ Renforcer et développer les équipements numériques.	intéressante, des équipements scolaires, socio-culturels et sportifs. Le confortement de cette offre, l'amélioration de la lisibilité des équipements, de leur qualité et de leur accessibilité tous modes, est apparu comme un enjeu du diagnostic, tout comme l'anticipation des besoins futurs pour la population. En effet, si les équipements répondent aux besoins actuels, l'objectif de développement que s'est fixé la commune et les nouvelles formes d'organisation sociale (comme le télétravail) pourront entrainer des besoins supplémentaires et/ou complémentaires en équipements auxquels la commune se doit de répondre.	ont été inscrits en zone Ue, zone qui autorise uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le règlement écrit de la zone Ue développe des règles souples afin de faciliter leur évolution. En sus, et afin de permettre et faciliter la réalisation de nouveaux équipements dans le tissu urbain de la ville, les zones Ua et Ub autorise la grande majorité des sous-destinations correspondant aux « équipements d'intérêt collectif et services publics », à l'exception des équipements sportifs.
SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ET L'ACTIVITÉ LOCALE ➥ Affirmer la vocation économique de la ZA de Grande Ile. ➥ Maintenir et développer la pépinière d'entreprise. ➥ Soutenir les activités économiques et artisanales plus diffuses.	Territoire historiquement industriel en perte de vitesse suite à la fermeture des papeteries, la commune de Villard-Bonnot connait une reprise de l'activité économique comme l'atteste le nombre d'emploi proposé sur le territoire. Ce constat s'explique en partie par la présence de la zone d'activités de Grande Ile et de la Pépinière d'entreprise Bergès en plein développement. Outre les zones d'intérêt communautaire, la commune de Villard-Bonnot comprend une zone artisanale, la zone du Vernet aujourd'hui stoppée dans son développement par la présence d'aléas liés aux risques de ruissellement. La commune également de deux sites de retraitement de matériaux : SEMADRAG (matériaux issus de carrières situées à Champ-près-Froges et La Pierre) et VICAT.	Le zonage du PLU tel que définit permet de répondre aux différents objectifs inscrits ci-contre, les différents secteurs économiques du territoire faisant l'objet de zonages spécifiques et propres permettant de répondre à leur spécificité. La zone d'activités de Grande Ile est inscrite en zone Ui1, les activités économiques développées en entrée de ville de Brignoud sont inscrites en zone Uii2, les activités extractives du territoire sont inscrites en zone Ui3, le parc photovoltaïque de Brignoud est inscrit en zone Ui4 et la Pépinière d'entreprise est inscrite en zone Ui5. Afin de soutenir les activités économiques artisanales plus diffuses, dans un objctif global de mixité de fonctions urbaines, le règlement écrit des zones Ua et Ub autorise les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « bureaux ».

➥ Protéger les terres agricoles. ➥ Soutenir et valoriser les activités maraichères.	L'agriculture et les espaces productifs qui y sont associés, jouent un rôle économique, support d'une activité créatrice de richesse. Si seulement 10% des surfaces communales ont un usage agricole et que le secteur ne fournit qu'une très faible part des établissements et des emplois, il reste néanmoins un secteur d'activité éminent du territoire. L'activité agricole développée est essentiellement tournée autour du maraichage et de l'horticulture avec des productions valorisée en circuits courts.	Les terres exploitées et utilisées par l'activité agricole ainsi que les exploitations, ont été inscrites en zone A au règlement graphique. Le règlement écrit de la zone A développe des règles strictes en ce qui concerne la constructibilité de cette zone, l'objectif étant de favoriser la préservation des terres et de n'autoriser que les constructions liées à cette activité. Parallèlement, le développement urbain de la ville étant contenu à son enveloppe actuelle, les espaces agricoles sont protégés.

ORIENTATION 2. METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ DURABLE ET APAISÉE		
OBJECTIFS DU PADD	**JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS**	**MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE**
REPENSER LE RESEAU VIAIRE ET SA QUALITÉ POUR UNE CIRCULATION PLUS APAISÉE ➥ Profiter du foncier des Papeteries pour revoir la circulation au sien du bourg de Lancey. ➥ Développer des zones de partage de la voirie et d'apaisement de la circulation. ➥ Réduire la place et l'impact de la voiture sur l'espace public en atténuant le caractère routier de certains axes et en rationnalisant l'emprise foncière des stationnements afin de laisser davantage de place aux espaces verts et aux modes actifs.	Le territoire de Villard-Bonnot est organisé autour de deux axes majeurs et structurants que sont la RD523 et la RD10. Si ces deux axes remplissent une fonction de desserte locale, ils génèrent également des flux de transit important qui entrainent des nuisances dans les espaces urbains qu'ils traversent et qui n'est pas sans conséquences sur la qualité du cadre de vie des habitants. A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune affiche sa volonté de venir accompagner le développement urbain du territoire en introduisant une réflexion sur les modes de déplacements et la trame viaire. En ce sens, la ville cherche ainsi à apaiser les circulations sur son territoire en proposant un nouveau schéma de voirie qui permettrait d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces traversés	Le PLU n'est pas un document de planification de la mobilité en tant que tel. Les outils pouvant mettre en œuvre réglementairement ces objectifs sont donc limités. De plus, il est à noter qu'une partie des aménagements prévus et souhaités par la collectivité peuvent être réalisés sur des emprises ou des terrains publics et ne nécessitent pas de mobiliser des outils particuliers dans le PLU. L'OAP thématique « Mobilité » développée dans le cadre du PLU s'attache à accompagner l'aménagement de l'espace public pour une sécurisation et visibilité des déplacements modes doux afin d'accorder davantage de place aux piétons et cycles et renforcer la place qui leur est réservée. Parallèlement l'OAP thématique « Continuités écologiques » permet un renforcement des dispositions qualitatives via des orientations développées autour du végétal. La commune a également mobilisé plusieurs emplacements réservés pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement de poche de stationnement qui permettront de libérer de l'espace public le long de la RD523 et ainsi créer des voies piétonnes et cycles. Quelques emplacements réservés
DÉVELOPPER LES MOBILITÉS DOUCES ➥ Poursuivre le maillage du territoire en cheminements piétons et en réseau cycle en assurant leur cohérence et continuité. ➥ Faciliter l'accès aux modes aux pôles générateurs de déplacements.	Assurer les conditions d'une vie de proximité nécessite de s'interroger sur les déplacements modes doux qui doivent être aisés, agréables et sécurisés. C'est ce que Villard Bonnot souhaite proposer à travers son projet de manière à ce que les déplacements soient plus accessibles et plus attractifs. Comme l'a souligné le diagnostic, la commune de Villard-Bonnot est structurée autour de la RD523 qui concentre à la fois de nombreux flux mais également les principaux pôles générateurs de déplacements	

➥ Prévoir des itinéraires de substitution à la route départementale en imaginant des itinéraires parallèles qui irrigueraient le territoire et au-delà. ➥ Développer les itinéraires de promenades et de balades en facilitant l'accès à la nature en améliorant et valorisant les connexions entre les espaces habités et les berges de l'Isère à travers la plaine.	(services, équipements, commerces, …). Cette concentration de l'urbanisation sur un « corridor » relativement plat crée un contexte favorable à l'usage des modes actifs. Cependant, par les flux générés par cet axe, les déplacements quotidiens ne sont pas sécuritaires et des liaisons alternatives à la RD523 doivent être identifiées. Pour répondre à l'ambition générale que s'est fixée la commune de mettre en place les conditions d'une mobilité durable et apaisé, il apparait nécessaire d'engager une politique volontariste des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, d'autant que la ville dispose de nombreux atouts. Au-delà des modes de déplacements actifs, s'est également le report sur d'autres solutions alternatives tel que le train et les transports en commun que la ville souhaite encourager à travers son projet.	ont également été inscrits pour l'aménagement de continuités piétonnes et cycles parallèle à la RD523. L'article 7 du règlement écrit développe des règles en ce qui concerne les obligations en matière de stationnement les véhicules motorisés et des cycles. Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisés ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées tout en recherchant un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à la voiture individuelle. Les normes de stationnement vélo inscrites dans le règlement écrit du PLU traduisent l'ambition d'un développement de cet usage . L'OAP inscrite sur la Gare de Lancey et le zonage spécifique inscrit sur la Gare de Brignoud (Ug) traduit bien la volonté des élus de développer ces secteurs.
APPUYER LA MOBILITÉ DE DEMAIN SUR L'OFFRE FERRÉE ET DE TRANSPORT EN COMMUN ➥Développer les gares de Lancey et de Brignoud. ➥ Encourager la pratique de l'intermodalité en faisant des gares de véritables pôles d'échanges et de services. ➥ Adapter les espaces publics au développement de l'offre en transport en commun.		

AXE 3. VALORISER LE CADRE PAYSAGER DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. RETRAVAILLER LA QUALITÉ DU CADRE URBAIN

OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
RENFORCER LA QUALITÉ DU PAYSAGE URBAIN ➥ Renforcer la qualité des espaces publics. ➥ Accompagner le réinvestissement des logements vacants et le traitement de l'habitat dégradé. ➥ Retrouver une identité architecturale. ➥ S'assurer de l'intégration cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions aux tissus bâtis existants. ➥ Recomposer les paysages abîmés des entrées de ville.	La commune de Villard-Bonnot souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants, en opérant un changement qualitatif du paysage urbain. Il s'agit ici de tenir compte des éléments du diagnostic urbain et paysager qui ont mis en évidence les atouts et les faiblesses d'un territoire, historiquement industriel et qui s'est développé autour d'un axe routier central.	Les différentes pièces et règles du PLU concours à atteindre cet objectif global et transversal. L'OAP thématique « Continuités écologiques » projette plusieurs orientations sur le « Développement de la nature en ville » et développe, en ce sens plusieurs principes d'aménagement qui ont pour objectifs de renforcer la qualité des espaces publics : concevoir des espaces de stationnement perméables et végétalisés, Intégrer les voiries dans la trame végétale, végétaliser en confortant l'existant, … D'une manière générale, c'est bien par opportunité que les espaces publics de quartier seront requalifiés en particulier pour accompagner des opérations de constructions / réhabilitation. Les OAP sectorielles, notamment celle développée sur le site des Papeteries, concourent également à répondre à cet objectif puisqu'elle développe les ambitions de la collectivité à réinvestir ce secteur : sa requalification doit notamment permettre de « traiter de l'habitat dégradé », de « renforcer la qualité des qualités des espaces publics », et de « recomposer les paysages abimés des entrées de ville ».

		En ce qui concerne plus particulièrement l'identité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions aux tissus bâtis existants, le règlement écrit, à travers l'article dédié à l'aspect extérieur des constructions, a été travaillé pour assurer une cohérence globale à l'échelle de la commune tout en tenant compte des spécificités de chaque secteur. Parallèlement, d'autres dispositifs et outils que le PLU, ont été mis en place par la collectivité, tel que l'OPAH et la convention ORT, et qui permettront de répondre à cet objectif.
METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE A TRAVERS SON PATRIMOINE ➥ Identifier et protéger les ensembles bâtis représentatifs de l'identité du territoire. ➥ Préserver le patrimoine bâti ponctuel.	Traduisant la riche histoire industrielle du territoire, le site des Papeteries de Lancey est partiellement inscrit au monument historique. Au-delà du site inscrit, la commune dispose de nombreux édifices qui font partie intégrante du patrimoine communal. De nombreux bâtiments ou constructions présentent des détails qui témoignent des activités passées, des différents niveaux sociaux ou d'époques de construction, et constituent le paysage urbain de la commune. On retrouve ainsi sur le territoire l'ensemble du patrimoine lié aux activités industrielles : les cités ouvrières, le dortoir et réfectoire des Papeteries, … ; un patrimoine plus caractéristique autour des maisons de contre-maître et d'industriels, les maisons bourgeoises, ou encore les châteaux et manoirs.	Le règlement graphique du PLU identifie à l'aide d'une trame spécifique l'ensemble des cités ouvrières du territoire, ainsi qu'une série de bâtiments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'objectif étant de protéger les ensembles et bâtis les plus remarquables du territoire. Afin de préserver ces témoignages, des règles spécifiques sont inscrites en cas de rénovation et réhabilitation afin de respecter les implantations bâties, les volumétries, les détails et spécificité architecturales, … Même si l'objectif est d'assurer la préservation du patrimoine bâti, il ne s'agit pas non plus de figer ces éléments. L'objectif est de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine, inscription dans le contexte et modernité. C'est cet équilibre qui est recherché par les règles inscrites entre protection et intégration de nouveaux usages / besoins (énergies, isolations, …)

<table>
<tr><th colspan="3">ORIENTATION 2. PRÉSERVER L'ÉCRIN PAYSAGER ENVELOPPANT LA VILLE</th></tr>
<tr><th>OBJECTIFS DU PADD</th><th>JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS INSCRITS</th><th>MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE</th></tr>
<tr><td>PRÉSERVER LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE

➥ Renforcer et réaffirmer la présence de l'eau dans le territoire comme élément participant à la qualité paysagère et environnementale du site :
o Protéger l'Isère et ses berges ;
o Valoriser dans leur traversée urbaine, les ruisseaux du Vorz, de Laval et de la Combe de Lancey.

➥ Préserver et protéger les contreforts de Belledonne qui diffusent une image naturelle au territoire.

➥ Protéger les espaces agricoles de la plaine et les éléments paysagers qui la ponctuent.</td><td rowspan="2">La situation géographique et topographique de la commune, ainsi que l'occupation des sols permettent de définir trois grandes unités paysagères aux ambiances très contrastées : les contreforts de Belledonne, le piémont habité et la plaine de l'Isère, que le diagnostic territorial s'est attaché à décrire.

A l'Est du territoire, alors que le relief s'élève, les contreforts boisés de Belledonne diffusent une image naturelle au territoire. Les ruisseaux de Laval, de Vorz et du Mont incisent profondément les versants de Belledonne pour former des combes encaissées particulièrement visibles depuis les contreforts de Chartreuse. Venant buter contre ce relief, les dernières constructions sont venues s'installer au pied de ces contreforts sans toutefois les grignoter . La préservation de cet espace naturel et le maintien de la lisière forestière en pied de contrefort apparait comme un enjeu majeur.

Entre la voie ferrée et le pied des contreforts de Belledonne le piémont est largement marqué par son urbanisation formant une continuité urbaine quasi continue le long de la RD523 qui traverse le territoire. Ici se mêle une juxtaposition de formes et de morphologie urbaines formant une mosaïque complexe. La RD523 apparait comme une rue corridor qui offre peu de dégagement visuel. La délimitation et le maintien de coupures vertes et paysagères dans ce tissu apparait alors comme un enjeu.</td><td rowspan="2">Les éléments constitutifs du grand paysage naturel du territoire (contreforts de Belledonne, plaine de l'Isère, Parc de Miribel, Cône du Manival) ont été inscrits en zone A ou N au Plan Local d'Urbanisme, des zones qui développent des règles strictes en matière de constructibilité.

En sus le projet de PLU développe une OAP thématique « Continuités écologiques » dont la troisième thématique est de « Intégrer et améliorer le cycle de l'eau». L'orientation « Mettre en valeur la présence de l'eau » développe des principes d'aménagement qui doivent permettre d'intégrer l'eau comme composante des aménagements.</td></tr>
<tr><td>OUVRIR LA VILLE SUR LE GRAND PAYSAGE ET RENFORCER LA QUALITÉ DES VUES

➥ Préserver le parc de Miribel comme élément structurant du paysage.
➥ Préserver le cône du Manival identifié au SCoT en maintenant les coupures d'urbanisation entre Villard-Bonnot, Saint-Ismier et Bernin.</td></tr>
</table>

➥ S'assurer de l'intégration cohérente et respectueuse des nouvelles constructions à la topographie du territoire. ➥ Travailler les franges urbaines pour une transition qualitative entre les espaces agro-naturels et les espaces urbains.	Enfin, peu présente sur la commune, la plaine de l'Isère est enserrée ente la rivière et la voie ferrée. Les espaces agricoles alternent avec des peupleraies alors que la forêt alluviale n'est presque plus présente, limitée à un cordon entre la rivière et la digue. Les entreprises de retraitement de matériaux occupent plusieurs hectares et ne participent pas à la valorisation de ce secteur. Cette dernière unité paysagère est peu visible et peu accessible : seul le Quai des Négociants qui longe l'Isère offre des vues sur le cours d'eau.	La préservation des vues et le maintien des ouvertures paysagères passent par une bonne intégration des constructions à leur environnement. Ainsi, le règlement écrit développe des règles en ce qui concerne les mouvements de terrain et l'intégration des constructions : *l'implantation et le volume de la constructions autorisées doivent être prévus de façon à limiter leur impact dans le paysage. La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terrain : la construction s'adaptera au terrain naturel et non l'inverse. Les mouvements de terrain créant un relief artificiel sont interdits.* Le règlement développe également des règles de hauteurs et d'implantation qui jouent un rôle essentiel dans l'organisation urbaine, puisqu'elles constituent un paramètre fondamental de la volumétrie des constructions. La hauteur et l'implantation des constructions modèlent les paysages urbains et donne à la ville sa physionomie d'ensemble. L'OAP « Continuités écologiques» inscrite dans le cadre du PLU permet de répondre à l'objectif de traitement des franges urbaines, puisqu'elles développent plusieurs orientations d'aménagement stratégiques en ce sens. Les franges représentent à la fois séparation et connexion entre un espace urbain et un espace agricole ou naturel. Par conséquent, les lisières méritent un traitement soigné. Elles occupent un linéaire important et sont, pour la plupart du temps, fortement perceptibles dans le paysage. L'OAP précise dans plusieurs de ces orientations, des principes

		d'aménagement afin de gérer les transitions et créer des lisières naturelles et qualitatives.

AXE 4. ŒUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

ORIENTATION 1. S'ENGAGER DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE VILLE PLUS DURABLE POUR LA SANTÉ ET LA SECURITÉ DE TOUS

OBJECTIFS DU PADD	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS	MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS ➥ Localiser les lieux d'urbanisation et le niveau de leur développement en fonction des risques. ➥ Ne pas accentuer les risques naturels en s'appuyant sur le concept de la « ville perméable »	La construction d'une ville plus durable et respectueuse de l'environnement, nécessite de protéger les personnes et les biens des nuisances, des risques et des pollutions. La commune de Villard-Bonnot est concernée par plusieurs risques naturels qui contraignent le développement du territoire : le risque d'inondation de l'Isère encadré par le PPRi, le risque de crue rapide des rivières et des torrents, le risque d'inondation en pied de versant, le risque de ruissellement ou encore le risque de glissement de terrain identifiés par la carte des aléas. Une part importante des secteurs urbanisés est concernée par des aléas faibles à moyens et quelques secteurs par des aléas forts. Face à ces constats, le PADD souligne le besoin de conciliation entre les enjeux d'aménagement, de dynamisme territorial et la prévention des risques.	Au vu de l'étendue des risques, qui impactent directement les secteurs urbanisés, il est apparu complexe, dans le zonage du PLU, de reprendre le tracé des zones de risques et le contour des secteurs à risque fort. Le Code de l'Urbanisme prévoit que « *les documents graphiques font apparaitre s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels […] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ». Par conséquent, le règlement graphique du PLU affiche une trame spécifique reprenant les secteurs constructibles sous conditions et inconstructibles en raison de risques naturels identifiés à la carte des aléas et retranscrit en classe de risque (cf voir chapitre 3.3.1 Prise en compte des risques naturels). Le règlement graphique affiche également par transparence les contours du PPRi et de la carte R.111-3. Le règlement écrit, dans ces dispositions générales, développe un chapitre spécifique sur les risques naturels en précisant qu'il convient de se rapporte aux annexes du PLU (pour les règles du PPRi et de la carte R111-3) ou au document 4.1.2 Règlement des risques naturels.

		Au-delà de l'intégration et de la prise en compte du PPRi, de la carte R.111-3 et de la carte des aléas retranscrite en classe de risque, le renforcement des espaces végétalisés tel que le prévoit le règlement écrit du PLU, à travers la mise en place d'un coefficient de pleine terre et de règles concernant la gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle), sont autant de mesures d'intégration du risque qui doivent concourir à sa prise en compte.
➥ Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et industriels en n'installant aucune activité à risque dans les secteurs densément peuplé et d'habitat. ➥ Prendre en compte les nuisances sonores dans les choix de localisation résidentiel ou d'équipements sensibles.	Au-delà des risques naturels, la ville est concernée par des risques technologiques liés principalement au transport de matières dangereuses. En sus, si l'environnement sonore de la ville est globalement préservé, Villard-Bonnot reste en revanche soumise à des nuisances qui sont essentiellement liées aux infrastructures de transports routiers (RD523 et voie ferrée).	En ce qui concerne les risques technologiques et industriels, le règlement précise pour chaque zone du PLU, les constructions autorisées, autorisées sous conditions et les constructions interdites. Ainsi, dans les zones urbaines mixtes, et notamment les zones Ua, Ub, Uc, les constructions industrielles ne sont pas autorisées afin de limiter les risques, mais également les nuisances que pourraient générer ce type d'installation (nuisances sonores, olfactives, visuelles, …). De plus, dans les zones concernées par le passage d'une canalisation le règlement écrit précise que : *« Pour toutes constructions, occupations et utilisation du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique différenciant les zones d'effets létaux significatifs, de premiers effets létaux et d'effet irréversibles, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte ».*

➥ Agir pour réduire la pollution de l'aire afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire l'empreinte carbone du territoire. ➥ S'inscrire dans une approche globale de gestion des déchets.	Le diagnostic du territoire a révélé une qualité de l'aire globalement bonne sur le territoire. Trois polluants restent cependant marquants : les particules en suspension (PM10) produites par les chauffages, la circulation routière et l'industrie, les oxydes d'azote (NOx) essentiellement produits par la circulation routière, et l'ozone (O3).	Afin de réduire l'empreinte carbone du territoire le PLU mobilise plusieurs outils et cherche à agir sur plusieurs leviers : la rénovation énergétique des bâtiments à travers la mise en place de règles sur les performances énergétiques des constructions, le développement des mobilités douces à travers l'OAP thématique « Mobilité ». Un chapitre spécifique du règlement écrit est dédié à la gestion des déchets. Conformément à la loi sur la transition énergétique et la croissance verte, il est précisé que tout projet d'ensemble à vocation d'habitat devra inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage.
S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET PROMOUVOIR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ➥ Favoriser le développement des énergies renouvelables. ➥ Engager une réflexion sur la mise en place d'un réseau de chaleur urbain et étudier l'opportunité de développement un réseau de froid. ➥ Engager une réflexion sur l'éclairage public afin de concilier enjeux de sobriété énergétique et qualité de nuit pour la faune et les usagers.	Les enjeux énergétiques, climatiques et de sobriété foncière sont devenus des défis majeurs de l'aménagement durable du territoire. Alors que les ressources en énergie fossile s'amenuisent, que le dérèglement climatique porte des effets lourds de conséquences, les documents d'urbanisme doivent intégrer ces enjeux et prendre en considération ces défis qui s'imposent à nos sociétés. Le diagnostic du territoire a notamment mis en avant la consommation d'énergie sur la commune de Villard Bonnot qui s'élève à 129 GWh en 2021. Le secteur résidentiel représente 46% de cette consommation énergétique. La réduction des consommations énergétique passe à la fois par des actions de sobriété	Un chapitre spécifique du règlement écrit est dédié aux « Performances énergétiques des constructions ». D'une manière générale, le règlement précise que « *les constructions devront s'adapter aux caractéristiques du terrain naturel et prendre en compte les contraintes du site en vue de rechercher une bonne qualité environnementale* ». Un paragraphe spécifique à ce chapitre développe les attentes de la collectivité en matière de production d'énergie renouvelables. La volonté des élus est de diversifier les modes de production en utilisant l'ensemble des technologies disponibles. La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire est une technologie efficiente qui répond aux enjeux d'intégration paysagère. Le règlement du PLU ne

➥ Encourager la rénovation thermique et énergétique des bâtiments afin de réduire leur consommation. ➥ Soutenir la construction de bâtiments économes en énergie en encourageant les constructions bioclimatiques et passives.	(moins consommer) et d'efficacité (mieux consommer). Dans le secteur résidentiel, la construction de logements performants en énergie et la rénovation des logements existants et une première porte d'entrée vers une réduction des consommations d'énergie, d'autant que la vulnérabilité énergétique des ménages est un enjeu bien présent sur le territoire avec 23,3% des ménages en situation de précarité énergétique. Le diagnostic a également mis en avant la production d'énergie sur le territoire qui s'élève à 61,7 GWh. Elle est à 84% liée à la production hydroélectrique présente sur la commune. En revanche, le développement du solaire (thermique et photovoltaïque) est encore très limité, malgré un potentiel intéressant. Le territoire communal possède également un potentiel favorable à la géothermie. Face à ces constats, et afin de répondre à l'urgence des défis environnementaux, le PADD développe des objectifs particuliers en ce qui concerne la transition énergétique.	s'oppose pas à leur mise en place mais cherche à assurer leur intégration en réglementant l'implantation des panneaux pour tenir compte de la qualité des paysages. Afin d'atteindre les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, il est indispensable d'agir sur le parc existant. En ce sens, les projets de rénovation doivent être encouragés. Le règlement écrit ne s'oppose pas à la mise en place de dispositifs spécifiques (isolation thermique, mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, …) sous réserve de la prise en compte du paysage et des caractéristiques architecturales des bâtiments. A travers son document d'urbanisme, la commune dispose finalement de peu d'outils pour intervenir directement sur la rénovation thermique du parc de logements. Cependant, d'autres dispositifs et outils que le PLU, tel que l'OPAH, devraient permettre de répondre à cet objectif. Le règlement écrit développe une série de recommandations qui reprennent les principes d'architecture bioclimatique, permettant à la fois une meilleure efficacité énergétique et thermique et un meilleur confort au sein des constructions. Cette recommandation est assortie de conseil en principe

➥ Tendre vers des bâtiments communaux autonome en énergie.		d'implantation pour optimiser le confort des constructions en été comme en hiver. Ces principes permettent d'encourager la mise en œuvre d'une architecture adaptée aux évolutions du climat. Les équipements publics bénéficient bien souvent de vastes toitures qu'il convient d'équiper en priorité. L'ambition est donc de les alimenter grâce à l'énergie produite par la centrale du Vors et/ou de les doter d'installation photovoltaïque, permettant ainsi de participer à l'atteinte de l'objectif d'un territoire plus sobre en énergie. Les grands secteurs d'équipements publics bénéficient d'un classement en zone Ue facilitant la mise en œuvre de cette action.

ORIENTATION 2. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE		
OBJECTIFS DU PADD	**JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS**	**MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE**
PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ COMME PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE ➥ Préserver le cordon boisé des contreforts de Belledonne. ➥ Préserver les cours d'eau qui descendent de Belledonne. ➥ Protéger et restaurer les zones humides le long de l'Isère et leur espace de bon fonctionnement. ➥ Préserver les cœurs de nature plus « ordinaires », qu'ils soient naturels ou agricoles.	Le territoire de Villard-Bonnot dispose d'une richesse naturelle reconnue. L'Etat Initial de l'Environnement a mis en évidence la trame verte et bleue du territoire. Le territoire communal est notamment concerné par 1 ZNIEFF de type I « Boisements alluviaux de l'Isère, de Pontcharra à Villard-Bonnot » et 2 ZNIEFF de II « Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble » « Contreforts occidentaux de la Chaine de Belledonne ». La commune compte également 1 espace naturel sensible dont une partie occupe le bois des Comté et les bords de l'Isère. En sus, trois zones humides sont identifiées. Ces ensembles forment des réservoirs de biodiversité dont la fonctionnalité écologique est à maintenir ou à restaurer. L'Isère, le ruisseau de Vorz et le ruisseau de la Combe de Lancey sont identifiés comme des corridors aquatiques au titre de la trame bleue et sont à préserver. Les différentes sous-trames des milieux boisés, humides, prairiaux et agricoles jouent quant à eux le rôle de « connecteur ». Ainsi, au regard de leur fonctionnalité écologiques l'objectif est de préserver ces espaces à enjeux majeurs pour la biodiversité et sa sauvegarde. Si l'Etat Initial de l'Environnement a mis en avant la richesse naturelle du territoire, il n'en demeure pas moins que des éléments fragmentent les continuités écologiques (infrastructures de transports, développement de l'urbanisation et obstacles à	Les boisements de la commune, correspondant majoritairement aux contreforts de Belledonne et identifiés comme réservoirs de biodiversité, les cœurs de nature « ordinaires », qu'ils soient naturels ou agricoles, ont été inscrits en zone naturelle N ou agricole A selon leur propriété, zones qui développent des règles strictes en matière de constructibilité. Ces espaces qui participent largement à la trame verte du territoire sont ainsi protégé de toutes nouvelles constructions et tout mitage. Les seules constructions autorisées, au-delà des exploitations agricoles et forestières, sont les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation. Les cours d'eau du territoire ont été inscrits en zone naturelle N au PLU. Au-delà de ce zonage, les zones humides identifiées à l'inventaire départemental font l'objet d'une trame de protection spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En sus des dispositions règlementaires retranscrites dans le règlement écrit et graphique, le projet de PLU développe une OAP thématique «Continuités écologiques» dont la première thématique est de « Protéger, renforcer et valoriser les continuités écologiques ». Plusieurs orientations et principes d'aménagement sont ainsi développés autour de la préservation et de restauration de la sous-trame des
PRÉSERVER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ➥ Préserver les corridors écologiques liés aux cours d'eau du territoire et notamment à l'Isère, au ruisseau du Vorz et la partie aval du ruisseau de la Combe de Lancey. ➥ Assurer la perméabilité écologique du territoire en renforçant les liens entre les coteaux de Belledonne et		

la plaine de l'Isère en faisant pénétrer la trame verte et bleue dans l'espace urbain.	l'écoulement des eaux). Aussi pour assurer le lien entre les côteaux de Belledonne et la plaine de l'Isère, il convient de travailler sur la perméabilité du tissu urbain.	milieux boises, des milieux aquatiques et humides, et des milieux agricoles. En sus, dans une deuxième thématique « Développer la nature en ville », cette OAP développé une série d'orientations et de principes favorisant la perméabilité écologique du territoire.

ORIENTATION 3. PROTÉGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELS DU TERRITOIRE		
OBJECTIFS DU PADD	**JUSTIFICATION DES OBJECTIFS INSCRITS**	**MISE EN ŒUVRE REGLEMENTAIRE**
PRÉSERVER DURABLEMENT LES SOLS ET LE SOCLE NATUREL ➥ S'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 65% par rapport aux fic dernière années.	Si les sols ont été longtemps considérés comme un matériaux support de construction de bâtiments ou d'infrastructures, ils rendent des services essentiels à la viabilité des sociétés humaines et répondent à de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif de zéro artificialisation nette et les ambitions pour y parvenir obligent les collectivités à dépasser la prise en compte des sols dans leur seule dimension surfacique et à considérer davantage les propriétés de cette ressource. A travers son PADD, et notamment cette objectif, les élus de la ville souhaite s'engager vers un mode de développement plus sobre, dont les leviers d'actions permettront d'améliorer la qualité de vie des populations. Les évolutions sociétales des 50 dernières années ont impulsé le développement d'un étalement urbain continu de l'urbanisation. Ces évolutions entraînent des conséquences multiples sur nos sociétés et nos modes de vie : augmentation des émissions de gaz à effet de serre, réchauffement climatique, érosion de la biodiversité, dégradation des paysages, augmentation de l'artificialisation des sols, … et nécessitent d'accélérer la transition de notre modèle de développement. Au cours des 10 dernières années, entre janvier 2015 et décembre 2024, la commune a consommé 17 hectares de foncier (1,7 hectares/an). Parmi ces 17 hectares	*La justification détaillée des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fait l'objet d'un chapitre spécifique présenté en point 2 du présent rapport.* Afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de réduire la consommation d'espace, le PLU a fait l'objet d'une étude de densification qui a permis d'identifier les dents creuses, les divisions parcellaires et les potentiels de renouvellement urbain. Les potentiels constructibles qu'offrent le tissu urbain de la ville permettent de répondre à l'objectif d'un développement maîtrisé et cohérent que s'est fixé la commune. Le projet de PLU, établi sur 12 ans, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 12,3 hectares dont : - 9,1 hectares correspondant aux dents creuses et divisions parcellaires identifiées au sein des zones U ; - 3,2 hectares correspondant à trois secteurs d'extension à savoir : le pôle d'échange multimodal de Brignoud (12 146 m²), l'extension du cimetière (8329 m²), l'aire d'accueil des gens du voyage (11043 m²). Parmi ces 12,3 hectares fléchés dans le projet de PLU, 5,4 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le projet

	consommés, 15 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En cohérence avec les obligations règlementaires, le projet de développement de la commune ne doit pas entrainer une consommation foncière excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, et doit permettre de lutter contre l'étalement urbain.	de la commune, rapporté à une période équivalente, permet de modérer de 41% la consommation d'espaces globale et de 67% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif inscrit au PADD est donc atteint.
➥ S'engager dans la lutte contre l'artificialisation des sols : o Maintenir et protéger les espaces verts existants o Renforcer et favoriser la végétalisation voire la renaturation des espaces publics et privés ➥ Prendre en compte les sols dans la définition des secteurs de développement.	Le diagnostic a révélé que les espaces de nature dans les zones urbanisées les plus denses restent minoritaires sur le territoire communal : la couverture arborée et herbacée couvre 46% des espaces urbanisés du territoire. Face à la pression urbaine que connait la commune, la commune souhaite s'engager dans une moindre artificialisation des sols. L'objectif des élus est donc de favoriser l'aménagement d'espaces urbains plus verts moins sujet aux îlots de chaleur.	Le règlement écrit développe plusieurs règles et mobilise plusieurs outils pour répondre à ces objectifs. Un coefficient de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols, est inscrit. La mise en place de coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : : la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. Ainsi, des coefficients de pleine terre sont inscrits en zone Ua, Ub et Uc. Ce coefficient est réglementé en fonction de la superficie du tènement foncier et des valeurs propres à chaque zone sont attribuées afin de prendre en compte le contexte urbain et les objectifs de renaturation.

PROTÉGER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU ➥ Préserver les nappes aquifères et les milieux naturels en limitant les impacts des rejets sur ces milieux aquatiques. ➥ Dimensionner le développement urbain et économique du territoire au regard du bon état quantitatif de la ressource ➥ Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible ou favoriser la rétention des eaux. ➥ Donner la priorité aux économies d'eau en encourageant la mise en place de système de récupération des eaux de pluie.	Dans un contexte de changement global, la durabilité des territoires et de leur aménagement est directement contrainte par la ressource en eau, sa quantité et sa qualité. L'Etat Initial de l'Environnement met en avant un chapitre spécifique dédié aux milieux aquatiques et à la ressource en eau. En ce qui concerne les eaux superficielles, les ruisseaux de la Combe de Lancey et de Vorz sont en bon états. Le ruisseau de Laval et de l'Isère du Bréda au Drac ont un état écologique moyen et l'Isère à un mauvais état chimique. Les principales pressions à l'origine du risque de non atteinte du bon état 2027 sont principalement les altérations du régime hydrologique, de la morphologie et de la continuité écologique. Avec un impact plus moyens, les pollutions par les nutriments urbains et industriels impactent l'ensemble des cours d'eau communaux. La question de la ressource en eau est centrale pour le développement urbain puisqu'elle en est une condition sine qua non. La Communauté de l'eau portée par l'EP SCoT de la Région Urbaine Grenobloise a réalisé une étude Bilan Besoins Ressources (BBR) à l'échelle du périmètre du SCoT en 2016. Un plan de sécurisation (avec une fiche par territoire) a été engagé en 2017. Un bilan besoins-ressources quantitatif (état 2013 et prospectives 2030), qualitatif, ainsi qu'une étude de la vulnérabilité a été réalisés à l'échelle du Grésivaudan.	Bien que la commune ne soit *a priori* pas en déficit d'eau potable, le PLU répond aux enjeux de raréfaction des ressources en eau du fait du changement climatique en favorisant une recharge quantitative des nappes grâce à l'infiltration. La préservation des zones humides contribue également à la régulation du grand cycle de l'eau. Le règlement écrit développe des règles spécifiques en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées qu'elles soient domestiques ou non domestiques. Dans le premier cas, il est précisé que *les constructions ou les installations générant des eaux usées doivent être raccordées à un réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, dès lors que le projet est desservi par le réseau. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pourra être autorisé, à condition de respecter la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC.* En ce qui concerne les eaux usées non domestiques, le règlement précise que *les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé (industriel ou*

	Les hypothèses prises pour 2030 (baisse ou maintien des consommations unitaires domestiques) indiquent que des problématiques quantitatives seront d'actualité sur certaines collectivités du Grésivaudan. Cependant, la commune de Villard-Bonnot ne fait pas partie des collectivités identifiées comme présentant un bilan besoins-ressources déficitaires ou à surveiller. Bien que les données soient anciennes, l'absence de Zone de répartition des eaux sur la commune semble confirmer ce constat. Conscients que la disponibilité en eau potable est un facteur majeur du développement, la commune affiche la volonté de préserver le bon état quantitatif et qualitatif des ressources, dans le contexte du changement climatique.	*autre). Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui peuvent le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.* Parallèlement, un paragraphe spécifique est dédié à la gestion des eaux pluviales. *En parallèle à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Villard-Bonnot réalise un zonage d'assainissement des eaux pluviales qui fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU.* Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'ouvrage d'infiltration suffisamment dimensionné. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ (risques naturels notamment) et au respect de la règlementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux. Un débit de rejet (5l/s/ha) est ainsi inscrit dans le règlement du PLU. En complément, le projet de PLU développe une OAP thématique « Continuités écologiques » dont la troisième thématique est de « Intégrer et améliorer le cycle de l'eau ». Plusieurs orientations et principes d'aménagement sont ainsi développés autour de la

		gestion des eaux pluviales et de la mise en valeur de la présence de l'eau.

2. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1 LE BILAN DES SURFACES DU PLU : VERS UNE CONSOMMATION D'ESPACES MAITRISEE

Zones	PLU 2017		Zones	PLU 2026	
	Superficie	%		Superficie	%
ZONES URBAINES	**274,4 ha**	**47,3 %**	**ZONES URBAINES**	**276,7 ha**	**47,2 %**
Zone Um-a	84,7 ha		Zone Ua	47,3 ha	
Zone Um-b	117,9 ha		Zone Ub	41,3 ha	
-	-		Zone Uc	100,2 ha	
Zone Um-g	2,2 ha		Zone Ug	4,1 ha	
Zone Ui	58,6 ha		Zone Ui	70 ha	
-	-		Zone Ue	13,8 ha	
Zone Us	10,9 ha		-	-	
ZONES A URBANISER	**7,4 ha**	**1,3 %**	**ZONES A URBANISER**	**0 ha**	**-**
AU-a	0,66 ha		-	-	-
AU	6,7 ha		-	-	-
ZONES AGRICOLES	**127 ha**	**21,9 %**	**ZONES AGRICOLES**	**129,7 ha**	**22,1 %**
A	127 ha		A	128,6 ha	
-	-		Agv	1,1 ha	
ZONES NATURELLES	**171 ha**	**29,5 %**	**ZONES NATURELLES**	**179,5 ha**	**30,6 %**
N	171 ha		N	179,5 ha	

Le projet de PLU a permis de classer plus de 50% du territoire en zone agricole A et naturelle N. Les zones urbaines couvrent 47% du territoire.

2.2. LES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le PREMIER AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « METTRE EN COHERENCE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AVEC L'ARMATURE DU TERRITOIRE », la commune se fixe pour première Orientation de *« Maîtriser les dynamiques de construction et organiser le développement du territoire ».*

Commune périurbaine de deuxième couronne, Villard-Bonnot se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération de Grenoble. La pression urbaine que connait le territoire est forte et a entrainé de profonde mutation au cours des dernières années : renforcement de la construction, augmentation de la densité, intensification du trafic routier, … Face à ces constats, la commune souhaite *« s'engager dans un développement résidentiel raisonné et raisonnable ».* Si la ville souhaite poursuivre son développement, celui-ci se doit d'être maîtrisé afin de préserver le cadre de vie de la commune, gage de son attractivité. La commune souhaite ainsi s'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif qui permet de conforter sa vocation résidentielle et d'accueillir dans les meilleures conditions, de nouvelles populations qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Par conséquent, la commune souhaite assurer son développement futur sur les seuls espaces encore disponibles au sein de son enveloppe urbaine c'est-à-dire les dents creuses, les divisons parcellaires potentielles et les espaces de renouvellement urbain ; ainsi que sur la remobilisation des logements vacants grâce aux différents outils mis en place (notamment OPAH et ORT).

Le potentiel constructible qu'offre l'enveloppe urbaine de la commune a été réalisée selon une approche fine. Au sein des zones urbaines (U) du PLU, qui correspondent aux espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole et forestier du territoire ainsi que les corridors et les continuités écologiques, ont été identifiés les dents creuses, les divisons parcellaires potentielles et les secteurs de renouvellement urbain.

Méthodologie. Délimitation de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces prioritaires de développement pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors et continuités écologiques. La délimitation de l'enveloppe urbaine tient compte des risques et des trames environnementales. Elle a été délimitée au regard de la quantité, de la densité et de la continuité de l'urbanisation, au regard des voies de circulation et des réseaux d'accès. Cette enveloppe urbaine intègre l'ensemble des terrains déjà bâtis, les terrains non bâtis entourés de terrains bâtis ou d'équipements.

Méthodologie. Prise en compte des dents creuses

Les dents creuses représentent des unités foncières d'un seul tenant non construites à ce jour, directement accessibles par les voies et entourées sur au moins trois de leurs côtés d'espaces bâtis, et pouvant accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s). Au vu de la taille modérée des dents creuses identifiées qui ont toute une superficie inférieure à 2500 m², il n'est pas apparu nécessaire de fixer une limite de surface à partir desquels l'on en vient à considérer qu'une unité foncière ne constitue plus une dent creuse.

Méthodologie. Prise en compte des divisions parcellaires

Les divisions parcellaires représentent le détachement d'une partie d'une unité foncière déjà bâti, présentant une configuration intéressante (en termes d'accessibilité, implantation de la construction initiale sur le terrain, …) permettant d'accueillir une ou plusieurs nouvelle(s) construction(s). Au vu des tendances passées, les unités foncières de + de 1200 m² et présentant une configuration intéressante pour accueillir une nouvelle construction ont été identifiées : accessibilité, implantation de la construction initiale sur la parcelle, ….

Ainsi, au sein des zones urbaines du PLU sont identifiés :

- **LES POTENTIELS DE DENSIFICATION** c'est-à-dire les dents creuses et les divisions parcellaires qui représentent un potentiel constructible d'environ **151 logements.** Ce potentiel constructible a été établi au cas par cas et tient compte :
    - des risques naturels largement présents sur le territoire et qui limitent la constructibilité / densification de certains secteurs ;
    - des règles de prospect et du coefficient de pleine terre inscrits au règlement écrit et qui ont pour objectif d'encadrer la densification du tissu résidentiel, en cohérence avec l'orientation inscrite au PADD de « *limiter l'impact de la densité sur les secteurs périphériques » ;*
    - de la configuration des terrains : la grande majorité des potentiels de densification identifiés sont des divisions parcellaires. La plupart de ces fonds de jardin se présentent sous la forme de lanières, qui, à l'application des règles de prospect, ne permettent pas toujours une densification du tissu.

  Les disponibilités foncières identifiées représentent avant tout des divisions parcellaires. Leur potentiel constructible s'avère particulièrement complexe à quantifier, leur urbanisation restant largement dépendante de la volonté des propriétaires à redécouper leur parcelle et la manière dont le découpage sera réalisé. Sur ces secteurs, la méthodologie retenue privilégie la construction de logements individuels / groupés, d'autant que la majorité de ces disponibilités (près de 70%) représentent des surfaces inférieures à 1000 m². Au regard des tendances passées, la superficie moyenne des terrains retenue est d'environ 600 m²[1].

  En sus des divisions parcellaires, 14 dents creuses ont été identifiées. Seuls 3 secteurs présentent des surfaces supérieures à 1000 m² et sur lesquels il est possible d'envisager des opérations d'ensemble plus conséquente : le nombre de logements potentiel a donc été estimé en fonction de la typologie bâtie qu'il serait préférable de favoriser au vu du contexte urbain. Pour les dents creuses inférieures à 1000 m², il a été appliqué la même méthodologie que pour les divisons parcellaires à savoir une superficie moyenne de terrain de 600 m² par logements individuel / groupé.

- **LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN** connu et identifié à ce jour. Il s'agit notamment des secteurs des Papeteries, de la Mairie et de la Gare de Lancey, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

  Le diagnostic a mis en évidence l'exiguïté du territoire communal et l'importance des contraintes auxquelles il doit faire face (risques naturels et technologiques notamment). En conséquence, l'objectif visant à reconquérir des secteurs de renouvellement urbain et notamment d'anciens sites industriels aujourd'hui délaissés est prioritaire pour la collectivité. Il s'agit d'objectif de moyen et long terme en raison de la lourdeur des opérations préalables (déconstruction, dépollution des sites concernés, travaux de gestion hydraulique, procédures administratives associées, …). Cependant, le projet de PLU entend bien mettre en place les conditions permettant à termes ces projets ambitieux d'aboutir.

  Le secteur de la Gare de Lancey pourrait dégager un potentiel constructible d'environ **110 logements** et le secteur de la Mairie un potentiel foncier d'une **trentaine de logements**. **Le secteur des Papeteries**, de propriété communale, est aujourd'hui soumis à un risque naturel de crue : ce secteur est inconstructible à la carte des aléas réalisé en 2024. Des aménagements hydrauliques sur le torrent du Lancey doivent être réalisés par le SYMBHI afin de sécuriser le site : le calendrier prévisionnel de ce projet rpévoit une livraison finale de l'ouvrage sur l'ensemble du linéaire jusqu'à l'Isère en 2032. Les travaux seront phasés, ce qui pourrait conduire à une réalisation anticipée de la section traversant le site Bergès, avec un horizon estimé entre 2028 et 2030. 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

[1] *Pour rappel, au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains urbanisés pour de la maison individuelle est de 582 m².*

présenter des conditions de constructibilité. Parallèlement la commune, la Communauté de Communes et le SYMBHI se sont associés afin de confier à la SPL ISERE AMENAGEMENT une mission d'Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) urbain, qui 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. Les objectifs de la mission OPC d'ISERE AMENAGEMENT sont les suivants :

- Réaliser les études urbaines, patrimoniales et paysagères aux fins d'établir un plan guide d'aménagement du site élargi des papèteries nécessaire à :
  - La préfiguration du déclassement des ruines ;
  - La réalisation des aménagements nécessaires à la sécurisation du torrent de Lancey dans sa partie amont du point de la Pologne et de l'aménagement urbain du site des papèteries.
- Définir les contraintes, les prescriptions techniques (patrimoniales et géotechniques) nécessaires à la définition pour la réalisation de la plage de dépôt amont du projet hydraulique ;
- Réaliser l'étude de faisabilité d'une voie de la RD523 entre le carrefour de Lancey, l'avenue des papèteries et le point de la Pologne sur le site des papèteries ;
- Réaliser une étude de diagnostic permettant de limiter l'emprise risques liée aux chutes de blocs sur le site Bergès ;
- Réalisation d'étude du confortement du point de la RD523 franchissant le ruisseau du Lancey dans le cadre du projet d'aménagement hydraulique du SYMBHI ;
- Permettre au projet du SYMBHI de démarrer ses études d'avant-projet (en amont et à l'aval du Pont de la Pologne).

Pour aboutir au plan guide d'aménagement, une consultation sous la forme d'un appel à idée a été réalisé. Le groupement porté par INTERLAND a été retenu et démarre actuellement les études (2026/2027). L'ambition globale de la mission est de réussir à construire un projet d'ensemble cohérent, capable de relier les parties hautes et basses du site et d'intégrer pleinement le site Bergès dans le fonctionnement urbain de la commune.

Cette étude d'aménagement, à travers la réalisation de scénarii permettant d'alimenter les réflexions communales, doit être réalisée et sera intégrée ultérieurement au PLU à travers une OAP. L'objectif de la commune en matière de développement urbain sur ce site est clair : accueillir entre 300 et 500 logements, un potentiel constructible établi sur la base d'une première étude d'aménagement réalisée en 2021.

Ainsi, les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie permettront de réaliser entre 591 et 791 logements. Il convient de considérer cette production de logements comme un ordre de grandeur, une hypothèse. Depuis plusieurs années, le tissu bâti de la ville tend à se renouveler par la réalisation d'opération de démolition / reconstruction. Si trois secteurs de renouvellement urbain ont été ciblés (secteur de la Mairie, secteur des Papeteries et secteur de la Gare de Lancey), d'autres secteurs, non identifiés à ce jour et difficiles à quantifier, pourront contribuer à alimenter la production de logements[2], tout comme le réinvestissement du parc de logements vacants.

La carte ci-dessous permet de localiser l'ensemble des dents creuses, divisions parcellaires et secteurs de renouvellement urbain identifiés. Une présentation détaillée disponibilité foncière par disponibilité foncière (surface, nombre de logements potentiel, …) est présentée en annexe de ce rapport.

[2] *Pour rappel, au cours des dix dernières années 58% de la production de logements a été réalisé par renouvellement du tissu urbain.*


ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIERES
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Potentiel divisible
Renouvellement urbain
Cadastre 03_2023
Fond de carte : Géoportail

2.3 LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet de développement de la commune ne doit pas entrainer une consommation foncière excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les disponibilités foncières identifiées au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de renouvellement urbain) permettent de répondre à l'objectif de développement de la commune. L'urbanisation de demain sera très largement réalisée dans le diffus : le principe de lutte contre l'étalement urbain affiché dans le Code de l'Urbanisme est ainsi respecté.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation […] justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Dans le dernier AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « ŒUVRER POUR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT», la commune se fixe pour troisième Orientation de « *Protéger et valoriser les ressources naturelles du territoire »* et se fixe pour objectif de *« Préserver durablement les sols et le socle naturel ».* Les choix de développement retenus par la ville visent à relever le défi d'une moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain, dans un objectif global de limiter l'impact de l'urbanisation sur les ressources du territoire. Villard-Bonnot s'inscrit ainsi dans une trajectoire de réduction de sa consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 60% par rapport aux dix dernières années.

2.3.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

En cohérence avec la réglementation en vigueur, une analyse de la consommation d'espaces passée a été réalisée.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation […] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Méthodologie

Cette analyse de la consommation d'espaces passée est établie sur la base du registre des permis de construire de la commune. L'ensemble des demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, …) accordés pour de la construction neuve et des aménagements, quel que soit leurs vocations (activités économiques, activités agricoles, habitats, équipements, infrastructures, …) et dont les travaux ont débuté sur la période ont été pris en compte. Les autorisations d'urbanisme accordées pour des constructions annexes (type garages, abris de jardin), pour des extensions de constructions déjà existantes ainsi que les projets réalisés par renouvellement urbain ne sont pas comptabilisés.

Ainsi, au cours des dix dernières années, entre janvier 2015 et décembre 2024, la commune a consommé 17 hectares de foncier (1,7 hectares/an) (Carte n°1 ci-dessous)

BILAN TOUTES DESTINATIONS		
Constructions neuves, toutes destinations, entre 2015 et 2024	**Surface non bâtie consommée**	**%**
Logement	2,3 ha	13,5%
Equipement public	8998 m²	5,3%
Construction à vocation économique	13,6 ha	80%
Constructions à vocation agricole	1974 m²	1,2%
TOTAL	**17 hectares**	**100%**

Parmi ces 17 hectares consommés, 15 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) (Carte n°2 ci-dessous).

Sont considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, les secteurs urbanisés au cours de la période situés en extension de l'enveloppe urbaine ainsi que les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et présentant avant l'autorisation d'urbanisme des caractéristiques naturels, agricoles ou forestières : parcelles déclarées à la PAC, parcelles présentant des surfaces enherbés ou boisés conséquentes sur la photo aérienne de 2014. Les espaces de jardin qui ont pu être urbanisés au cours de la période ou encore le comblement de certaines dents creuses insérées dans l'enveloppe sans caractéristiques naturels, agricoles ou forestières (présence d'aménagement spécifique, espace de friche ou résiduel, …) représentent une densification du tissu bâti et ne sont pas considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PASSÉE 2015-2024
Analyse réalisée à partir du registe des permis de construire communal
Consommation foncière à vocation agricole
Consommation foncière à vocation économique
Consommation foncière à vocation d'équipements
Consommation foncière à vocation d'habitat
Cadastre 03_2023
Fond de carte : Géoportail


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ENAF PASSÉE 2015-2024
Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)
Cadastre 03_2023
Fond de carte : Géoportail

2.3.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE FUTURE

Afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme permettent de réduire la consommation d'espaces tout en répondant aux objectifs de développement retenus par Villard-Bonnot, que ce soit en matière de développement démographique, économique et d'accueil de nouveaux équipements, la commune a analysé l'ensemble des disponibilités offertes par son enveloppe urbaine.

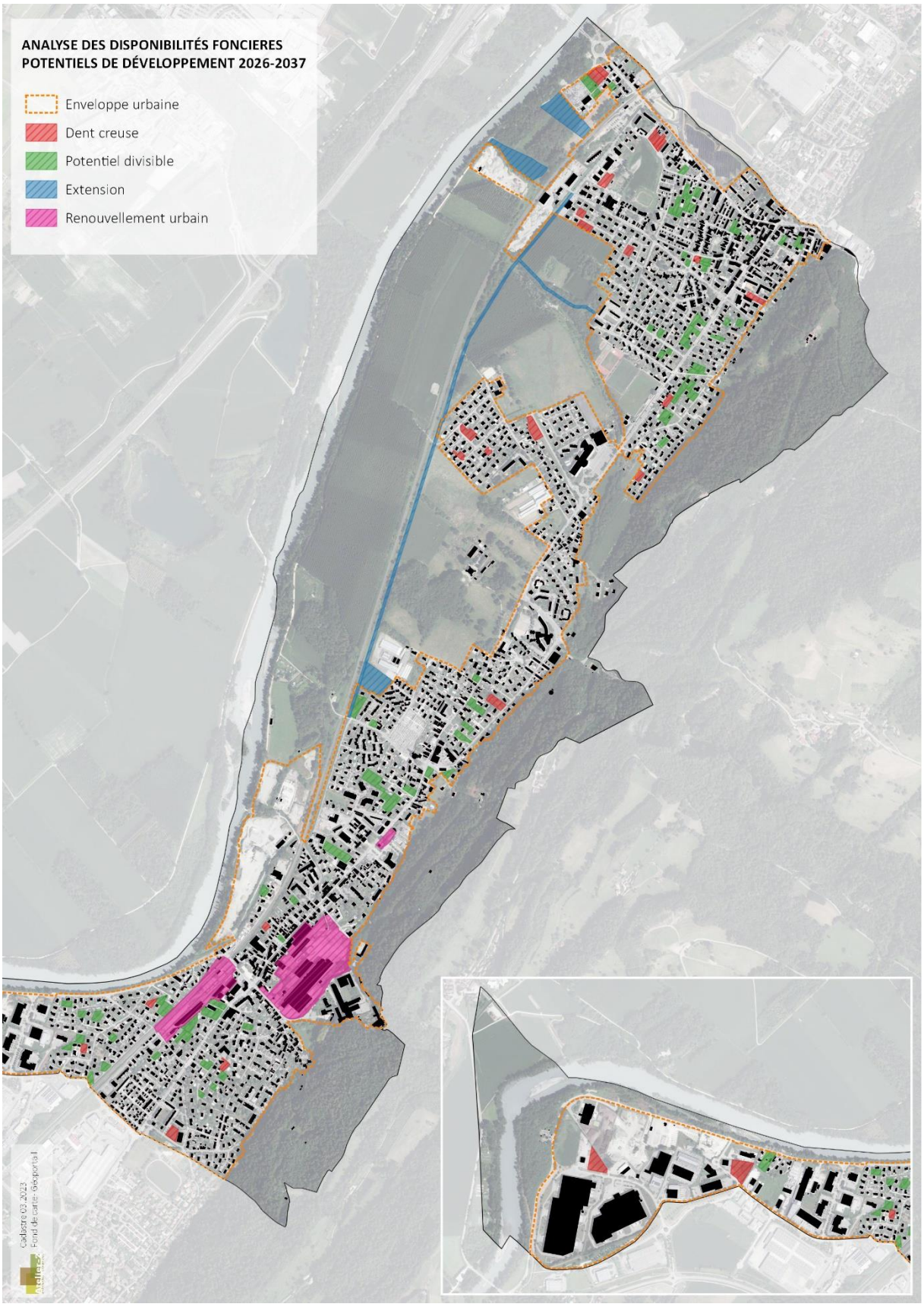
Le projet de PLU, établi sur 12 ans, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 14,7 hectares dont :

- 9,1 hectares correspondant aux dents creuses et divisions parcellaires identifiées au sein des zones U ;
- 5,6 hectares correspondant à quatre secteurs d'extension à savoir :
    - Le pôle d'échange multimodal de Brignoud (12 146 m²)
    - L'extension du cimetière (8 329 m²)
    - L'aire d'accueil des gens du voyage (11 043 m²)
    - Le tracé chronovélo (24 626 m²)

Parmi ces 14,7 hectares fléchés dans le projet de PLU, 7,7 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur la même méthodologie que celle développée pour la consommation d'espaces passée, chaque disponibilité foncière identifiée a fait l'objet d'une analyse fine afin de préciser si l'urbanisation de celle-ci consommera ou non un espace naturel, agricole ou forestier. *Un tableau récapitulatif est présenté en annexe de ce rapport de présentation.* En ce qui concerne les potentiels de densification (dents creuses et divisions parcellaires), ces derniers représentent des espaces résiduels ou des espaces de jardin d'agrément, de petites tailles, insérés dans le tissu bâti. Par conséquent, il a été considéré que l'urbanisation potentielle de ces disponibilités foncières ne consommera pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, à l'exception de quelques secteurs qui présentent des caractéristiques naturelles.

Ainsi, le projet de la commune, rapporté à une période équivalente, permet de modérer de 30% la consommation d'espaces globale et de 60% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

BILAN	**Consommation d'espaces globale**	**Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
Consommation foncière passée 2015-2024 (10 ans)	17 ha (soit 1,7 ha/an)	15 ha (soit 1,5 ha/an)
Consommation foncière future 2026-2037 (12 ans)	14,7 ha (soit 1,2 ha/an)	7,7 ha (soit 0,6 ha/an)
MODERATION DE LA CONSOMMATION	**30%**	**60%**


ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIERES
POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT 2026-2037
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Potentiel divisible
Extension
Renouvellement urbain
Cadastre Q3_2023
Fond de carte - Géoportail


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS FUTURE 2026-2037
Enveloppe urbaine
Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)
Cadastre Q3_2023
Fond de carte - Géoportail

2.4 LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été définitivement adoptée à l'été 2021. La loi prévoit expressément d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. L'artificialisation des sols est définie comme l'altération de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La lutte contre l'artificialisation des sols passe notamment par une renaturation des sols qui consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Cet objectif doit être recherché à travers la revalorisation des friches, la surélévation des bâtiments existants et en privilégiant les formes innovantes et durables d'aménagements et de requalification urbaines. Pour cela, la loi adoptée prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Cet objectif se traduit dans les PLU par le fait qu'il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

Ainsi, et d'après le registre des permis de construire communal, la ville de Villard-Bonnot a consommé 23,2 hectares entre janvier 2011 et décembre 2020. Parmi ces 23,2 hectares consommés, 20,3 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de l'occupation réelle du sol et de son utilisation avant 2011 *(cf voir cartographies ci-dessous).*

METHODOLOGIE

Il est à noter qu'aucune définition précise des ENAF n'a été apportée par le législateur ou le pouvoir réglementaire. L'article 194 de la loi Climat et résilience indique que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. » En l'absence d'éléments supplémentaires, il a été décidé de s'inspirer du fascicule précité en ayant recours à la méthode « des faisceaux d'indices » pour qualifier un ENAF.

Ainsi, la consommation effective d'ENAF doit être entendue comme la création et l'extension effective d'espaces urbanisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. A l'inverse, l'urbanisation de secteurs au sein de l'enveloppe urbaine ne représente pas de consommation d'ENAF au vu du contexte urbain de la commune : absence de rupture avec le bâti environnant, espaces attenants déjà bâtis sur au moins trois côtés, présence d'aménagements spécifiques, … Ainsi, constitue des ENAF, les espaces urbanisés qui se situent en périphérie de l'enveloppe urbaine et ne sont pas entourées sur au moins deux de leurs côtés d'espace bâtis, ou qui ont fait préalablement l'objet d'une exploitation agricole déclarée au titre de la PAC. Certaines parcelles, de superficie importante (supérieure à 2500 m²) et/ou présentant un réel caractère naturel, végétalisé ou boisé au regard de la photo aérienne de 2010-2011 peuvent être considérées comme des ENAF malgré leur situation au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, et grâce à cette méthodologie et à l'analyse des photographies aériennes de 2010-2011, des îlots PAC et de la localisation des projets, 20,3 hectares peuvent être considérés comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Par conséquent, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la ville de Villard-Bonnot pour la période 2021-2031 doit tendre vers 10,2 hectares (soit 1 ha/an).

L'analyse rétroactive des autorisations d'urbanisme entre janvier 2021 et décembre 2024 montre que la commune a d'ores et déjà consommé 4,5 hectares dont 4,1 hectares peuvent être considérés comme des ENAF qui doivent donc être déduit de l'enveloppe foncière 2021-2031, soit 6 hectares.

Le projet de PLU (2026-2037) prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 14,7 hectares dont 7,7 hectares peuvent être considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers, soit un rythme annuel de 0,6 ha/an *(cf voir cartographies ci-dessus).*

Ainsi, jusqu'en 2031, et en prenant en compte la consommation foncière déjà réalisée entre 2021 et 2024, se sont environ 7,7 hectares[3] d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourraient être consommés sur la première tranche d'application de la loi Climat et Résilience.

Le projet de PLU s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi puisqu'il permet une réduction de la consommation d'ENAF d'environ 62% à l'horizon 2031.

[3] [(0,6 ha x 6 ans) + 4,1 ha) = 7,7 ha.


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2020
Analyse réalisée à partir du registe des permis de construire communal
Consommation foncière à vocation agricole
Consommation foncière à vocation économique
Consommation foncière à vocation d'équipements
Consommation foncière à vocation d'habitat
Cadastre 03_2023
Fond de carte : Géoportail


ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ENAF 2011-2020
Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)
Cadastre 03_2023
Fond de carte : Géoportail

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3.1 LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES ASSOCIEES

Traduisant réglementairement les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le document graphique du Plan Local d'Urbanisme détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols. Ce document, aussi appelé le zonage, couvre l'ensemble du territoire communal et fait l'objet d'un découpage en trois grands types de zones :

- Les zones urbaines dites les zones U
- Les zones agricoles dites les zones A
- Les zones naturelles dites les zones N

La déclinaison de ce zonage en 9 secteurs doit permettre de répondre aux enjeux du territoire qui ont été identifiés par la ville et qui, pour certains, ont été un préalable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chaque zone ainsi délimitée, le règlement écrit définit les conditions d'occuper et d'utiliser le sol. L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'Urbanisme, soit des objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement se structure autour de trois grands chapitres :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Ce premier chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « que puis-je construire ? ».

La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi l'article 1 développe toutes les destinations qui sont interdites dans chaque zone du PLU. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone et/ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites. Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ce deuxième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment puis-je construire ?».

L'article 4 du règlement écrit permet de développer des règles en ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions, règles qui participent à la définition de la forme urbaine. Cet article est donc destiné à garantir l'intégration de tout projet dans l'environnement urbain de la commune, à maintenir et préserver certaines vues, à protéger ou à faire évoluer les caractéristiques morphologiques de chaque zone. Autrement dit, les règles de volumétrie et d'implantation donnent à la ville sa physionomie d'ensemble et confère à chaque quartier son identité. A ce titre, les règles de gabarit s'avèrent particulièrement utile afin d'avoir une meilleure maitrise des formes autorisées. Le développement urbain de la ville se faisant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la densification apparait comme l'un des enjeux majeurs du territoire. Cet article doit ainsi garantir une densification qualitative et acceptable des espaces.

- Dans l'ensemble des zones du PLU, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture en cas de toiture à pan et à l'acrotère ou à l'attique en cas de toiture plate et terrasse. L'objectif de la commune est de favoriser la réalisation de toiture à pan s'intégrant davantage au tissu bâti. Le point de référence à l'égout de toiture favoriser en effet l'aménagement des combles qui sont prises dans la toiture et ne sont donc pas limitées par la règle hauteur mais uniquement contrainte par le pourcentage de pente des toitures qui est règlementé à l'article 5.
- En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, le règlement précise que la règle s'applique en tout point du bâtiment : sont exclus les débords de toiture et les balcons dans la limite de 1 mètre de dépassement.
- En ce qui concerne les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, celles-ci s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie (dépassées de toiture, balcons, …) excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative : dans ce cas, c'est bien le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'article 5 du règlement écrit permet quant à lui de définir les attendus en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions (aspect extérieur des constructions, performance énergétique des constructions, …). En complément de l'article 4, cet article a pour objectif d'assurer l'intégration des constructions à l'environnement, qu'il soit bâti ou naturel, ne pas dégrader et au contraire renforcer le cadre paysager de la commune.

Si l'article 5 s'attache aux constructions en tant que telle, l'article 6 permet de règlementer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (clôtures, traitement des espaces libres, des espaces de stationnement, …). Cet article incite à la maîtrise des espaces libres : sa règlementation cherche à favoriser l'aménagement d'espaces qualitatifs. Les règles développées doivent répondre à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces libres, de favoriser la création d'espaces verts et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Enfin, c'est également dans ce deuxième chapitre, par l'intermédiaire de l'article 7, que les règles de stationnement sont développées.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce troisième chapitre du règlement écrit doit permettre de répondre à la question « comment dois-je me raccorder ? ».

Les articles 8 et 9 définissent ainsi les modalités de raccordement des constructions à la voirie, aux réseaux secs et aux réseaux humides.

L'objectif des paragraphes développés ci-dessous est de présenter, justifier l'ensemble du zonage ainsi que les règles spécifiques qui y sont associées et notamment les règles d'usage des sols (destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions) et les règles de densité (hauteur, implantation des constructions, emprise au sol). A quelques exceptions, d'autres règles sont identiques quelques soient la zone : les règles concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions, les règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, les règles concernant le stationnement et les règles concernant les équipements et réseaux. Elles sont présentées et justifiées au chapitre suivant « 3.2 Les règles communes à l'ensemble des zones ».

3.1.1 LES ZONES URBAINES DITES LES ZONES U

Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classé en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Aussi, les zones urbaines peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, des équipements ou bien des zones mixtes. La zone urbaine correspond à la partie urbanisée et urbanisable de Villard-Bonnot dans laquelle les constructions peuvent se réaliser ou se modifier en fonction des caractéristiques propres à chaque secteur, et à condition de prendre en compte les règles qui s'imposent au document d'urbanisme, notamment en matière de risque naturel.

Le document graphique identifie 10 zones urbaines :

- La **zone Ua,** zone urbaine mixte des centralités de Brignoud et Lancey ;
- La **zone Ub**, zone urbaine mixte à vocation résidentielle dominante ;
- La **zone Uc**, zone urbaine résidentielle ;
- La **zone Ug,** zone spécifique correspondant à la gare et au pôle d'échange multimodal de Brignoud ;
- La **zone Ui1** , zone dédiée aux activités économiques correspondant à la ZA de Grande Ile ;
- La **zone Ui2**, zone dédiée aux activités économiques développées en entrée de ville de Brignoud ;
- La **zone Ui3**, zone dédiée aux activités extractives ;
- La **zone Ui4,** zone correspondant au parc photovoltaïque de Brignoud
- La **zone Ui5** , zone dédiée aux activités économiques des Papeteries
- La **zone Ue,** zone dédiée aux équipements culturels, sportifs et scolaires


Ui2
Ub
Ug
Ui4
Ui3
Ue
Ub
Ui2
Ua
Uc
Ue
Uc
Uc
Ue
Uc
Ub
Ue
Uc
Ub
Ui3
Ue
Ua
Uc
Uc
Ui5
Ui1
Uc
Ue

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond à une zone urbaine mixte des centralités de Brignoud et de Lancey.

SUPERFICIE DE LA ZONE

47,3 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ua identifie spécifiquement les secteurs bâtis des centralités de Brignoud et de Lancey caractérisées par une densité bâtie et une mixité des fonctions urbaines. Ainsi le périmètre de la zone Ua enveloppe les constructions qui correspondent aux principes de la zone notamment en matière de hauteur et de densité : ces deux secteurs de la zone Ua constituent des ensembles cohérents au regard de leurs morphologies et des diverses fonctions qui sont établies (commerces, services, équipements, habitats). La délimitation de cette zone s'est également effectuée dans une perspective prospective afin de structurer et organiser les centralités : ces zones urbaines mixtes doivent être confortée voir se développer en accueillant une pluralité d'occupations.

Sur la centralité de Brignoud, la zone Ua se dessine autour du carrefour de Brignoud (croisement Avenue Robert Huant et RD523) et intègre les constructions situées de part et d'autre de la RD523 jusqu'à la Rue Désiré Granet jusqu'à la Rue Jacques Brel et la Rue de la Pépinière. Elle intègre également au-delà de la Rue Désiré Granet, l'ancien bâtiment de la Poste qui doit accueillir un futur cabinet médical ainsi que la salle Désiré Granet.



Sur la centralité de Lancey, la zone Ua est plus étendue. Au regard du tissu bâti, elle intègre ainsi les constructions situées de part et d'autre de la RD523, entre la Rue Dr Michaud, la Rue Auguste Bois, et la Rue Charles Bois. La voie ferrée et le côteau délimite la zone à l'Ouest et à l'Est. Ainsi, la zone Ua de Lancey intègre l'ensemble du quartier Gare, le site des Papeteries et le secteur situé autour de la Mairie.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Ua est une zone urbaine multifonctionnelle. Afin de maintenir cette mixité des fonctions tout en prenant en compte le cadre de vie des deux centralités, le règlement autorise les constructions à destination d'habitation (logements et hébergements), les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros et des autres hébergements touristiques qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone urbaine. En effet, en ce qui concerne spécifiquement l'activité commerciale, la volonté de la commune est de favoriser les commerces nécessaires au quotidien des habitants. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier dans ces centralités, les commerces dits de détail « et de proximité ». L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la zone Ua, à l'exception des équipements sportifs dont l'implantation doit être privilégiée dans des secteurs spécifiques. Les bureaux, les centres de congrès et d'exposition ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne sont également autorisés. En revanche, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaitre comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés. Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ua.

Au-delà des destinations et sous-destinations, le règlement écrit stipule deux éléments :

- Il est expressément autorisé les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) afin de permettre aux destinations autorisées dans la zone et répondant aux normes ICPE de s'implanter ou se conforter.
- Le règlement précise que « les nouvelles opérations collectives comportant au moins trois logements, correspondant à la sous-destination « logement » devront prévoir un cellier pour chaque logement de 2 m² de surface pour les studios, T1 et T2 et de minimum 3 m² pour les typologies au-delà. » La commune de Villard-Bonnot connait d'importante problématique de stationnement, qui se sont accrues au fils des années par la transformation des garages en « nouvelle pièce de rangement et/ou stockage ». Afin de limiter ce phénomène, la commune souhaite inciter les promoteurs immobiliers à réaliser des celliers afin que les garages ne soient pas condamnés.

MIXITÉ SOCIALE

L'article 55 de la loi SRU impose 25% de logements sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants intégrées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants. La commune de Villard-Bonnot est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2024, la commune compte 715 logements sociaux soit 21,77% du total des résidences principales et ne semble pas remplir cette obligation. Cependant, depuis le décret n°2023-325 du 25 avril 2023, les communes astreintes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20%. Si l'objectif de production de logements sociaux semble atteint pour la commune, elle souhaite continuer à proposer ce type de logements au sein des nouveaux programmes afin de maintenir à minima ce taux. Ainsi, la règle proposée permet d'imposer des logements sociaux (30%) pour les opérations nouvelles structurantes, c'est-à-dire les opérations de logements collectifs de 10 logements et +. La règle précise également que cette servitude s'applique aux travaux de réhabilitation des constructions existantes créant du logement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La zone Ua se caractérise par des volumes bâtis importants. C'est également dans cette zone qu'il convient de privilégier la densité, qui doit pour autant rester acceptable. Ainsi, le règlement autorise une hauteur des constructions à 15 mètres (contre 18 mètres dans le précédent document d'urbanisme, une hauteur des constructions jugées comme trop importante par les habitants). Cette hauteur doit permettre de maintenir une certaine harmonie de volume sans faire émerger de futures constructions dans le paysage urbain. Cependant, le règlement introduit une règle de hauteur relative définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé. Cette règle vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent (éviter l'effet couloir). Ainsi, la hauteur relative fixe un plafond à ne pas dépasser défini en fonction du recul de la construction à savoir : *« la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentés de 4 mètres (H≤L + 4). Toutefois, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeurs, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large ».* Le règlement précise que la hauteur n'est pas cependant pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

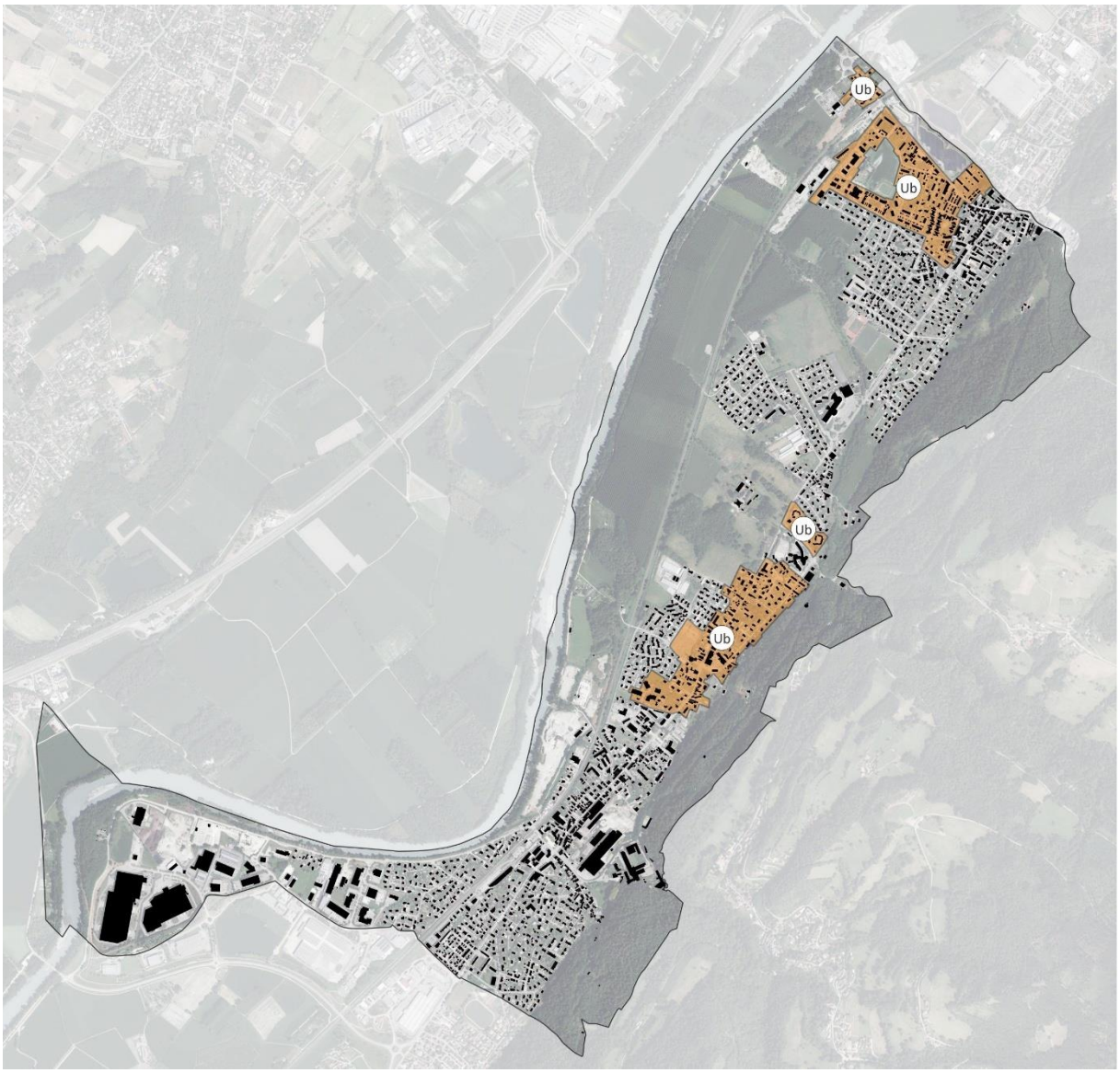
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies est hétérogène dans la zone Ua : parfois à l'alignement, notamment le long de la RD523, parfois en retrait. Par conséquent, l'implantation des constructions est laissée libres, mais reste conditionnée par la règle relative de hauteur définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé *(H≤L + 4).* Une règle spécifique est en revanche introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme par rapport aux voies, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est hétérogène dans la zone Ua : parfois d'une limite parcellaire latérales à l'autre, parfois sur une seule limite, parfois en retrait. Ainsi, la commune a souhaité mettre en place une règle « souple » qui permettra aux constructions de s'implanter dans une bande de 0 à 4 mètres : cela permettra aux porteurs de projet d'adapter autant que possible leur projet à la configuration du secteur. En revanche, une règle fixe est introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ZONE Ub	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Ub correspond à une zone urbaine mixte à vocation résidentielle.
	SUPERFICIE DE LA ZONE 41,3 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ub se dessine autour des secteurs situés en continuité des centralités de Brignoud et de Lancey. Ils présentent quelques fonctions urbaines complémentaires à la vocation résidentielle principale : se mélange ainsi des secteurs d'habitats pavillonnaires et des secteurs d'habitats collectifs. La zone Ub se caractérise par un tissu bâti hétérogène qui reste moins dense que celui de la zone Ua. Cependant, il s'agit de secteurs urbains qui offrent encore quelques opportunités foncières et possibilités de densification.

Dans le secteur de Brignoud, la zone Ub intègre les constructions situées entre l'Avenue Robert Huant, la Rue Désiré Granet et la Rue des Castors. Elle intègre également la poche urbaine située entre le rond point de Brignoud et la voie ferrée.



Dans le secteur de Lancey, la zone Ub intègre les constructions situées de part et d'autre de la RD523, du Nord-Est de la Mairie, jusqu'à l'Avenue de Belledonne.



JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Si la zone Ub se caractérise par une vocation résidentielle principale, elle reste tout de même une zone urbaine mixte accueillant quelques fonctions complémentaires ponctuelles. Ainsi, comme pour la zone Ua, le règlement autorise les constructions à destination d'habitation (logements et hébergements), les commerces et les activités de service à l'exception des commerces de gros et des autres hébergements touristiques qui n'ont pas vocation à s'implanter dans cette zone urbaine. En effet, en ce qui concerne spécifiquement l'activité commerciale, la volonté de la commune est de favoriser les commerces nécessaires au quotidien des habitants. En ce sens, les commerces de gros sont interdits. Il s'agit de privilégier, les commerces dits de détail « et de proximité ». L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la zone Ub, à l'exception des équipements sportifs dont l'implantation doit être privilégiée dans des secteurs spécifiques et des lieux de culte. Les bureaux, les centres de congrès et d'exposition ainsi que les cuisines dédiées à la vente en ligne sont également autorisés. En revanche, cette zone n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaitre comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés. Enfin, les exploitations agricoles et forestières sont interdites pour des logiques d'incompatibilité avec le caractère de la zone Ub.

Au-delà des destinations et sous-destinations, le règlement écrit stipule deux éléments :

- Il est expressément autorisé les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) afin de permettre aux destinations autorisées dans la zone et répondant aux normes ICPE de s'implanter ou se conforter.
- Le règlement précise que « les nouvelles opérations collectives comportant au moins trois logements, correspondant à la sous-destination « logement » devront prévoir un cellier pour chaque logement de 2 m² de surface pour les studios, T1 et T2 et de minimum 3 m² pour les typologies au-delà. » La commune de Villard-Bonnot connait d'importante problématique de stationnement, qui se sont accrues au fils des années par la transformation des garages en « nouvelle pièce de rangement et/ou stockage ». Afin de limiter ce phénomène, la commune souhaite inciter les promoteurs immobiliers à réaliser des celliers afin que les garages ne soient pas condamnés.

MIXITÉ SOCIALE

L'article 55 de la loi SRU impose 25% de logements sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants intégrées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants. La commune de Villard-Bonnot est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2024, la commune compte 715 logements sociaux soit 21,77% du total des résidences principales et ne semble pas remplir cette obligation. Cependant, depuis le décret n°2023-325 du 25 avril 2023, les communes astreintes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20%. Si l'objectif de production de logements sociaux semble atteint pour la commune, elle souhaite continuer à proposer ce type de logements au sein des nouveaux programmes afin de maintenir à minima ce taux. Ainsi, la règle proposée permet d'imposer des logements sociaux (30%) pour les opérations nouvelles structurantes, c'est-à-dire les opérations de logements collectifs de 10 logements et +. La règle précise également que cette servitude s'applique aux travaux de réhabilitation des constructions existantes créant du logement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Si la zone Ub est amenée à se densifier dans les prochaines années, celle-ci doit cependant être maîtrisée et acceptable, la zone Ub jouxtant les secteurs pavillonnaires de la commune ou le cadre de vie doit être préservé (zone Uc). La zone Ub présente des hauteurs bâties relativement hétérogènes allant de R+1 à R+4, une hauteur jugée comme trop importante par les habitants. Ainsi, la hauteur des constructions a été limitée à 12 mètres (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ou la hauteur n'est pas règlementée) : cette hauteur permet de préserver la morphologie du territoire tout en permettant une certaine densification verticale. Comme pour la zone Ua, le règlement introduit une règle de hauteur relative définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé. Cette règle vise essentiellement à garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent (éviter l'effet couloir). Ainsi, la hauteur relative fixe un plafond à ne pas dépasser défini en fonction du recul de la construction à savoir : *« la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentés de 4 mètres (H≤L + 4). Toutefois, lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeurs, la façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large ».*

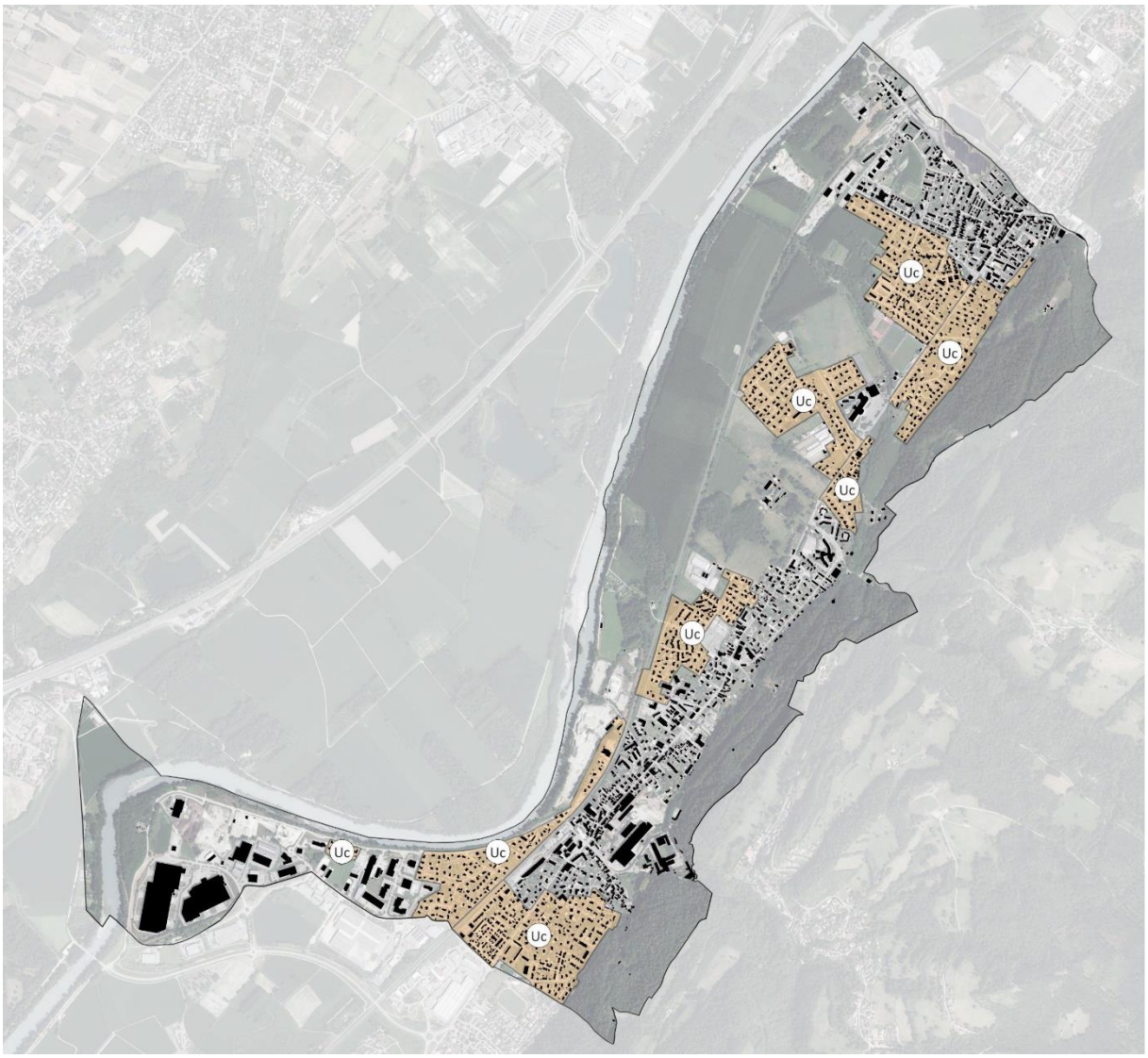
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies est hétérogène dans la zone Ub : parfois à l'alignement, parfois avec un retrait plus ou moins important. Par conséquent, la commune a souhaité mettre en place une règle large et « souple » qui permettra aux constructions de s'implanter dans une banse de 0 à 4 mètres. Cependant, l'implantation des constructions reste conditionnée par la règle relative de hauteur définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé *(H≤L + 4).* Une règle spécifique est introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Parallèlement à la règle de hauteur, et afin de maîtriser la densité future de cette zone, maintenir le cadre de vie et tenir compte de l'environnement urbain, le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \leq 4$ mètres). La règle de retrait est ainsi déterminée par la hauteur de la construction garantissant aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairement, ensoleillement, …). Pour autant, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions : en cas de construction simultanée de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction déjà en limite. Cette implantation est également autorisée pour les annexes isolées. Une règle spécifique est introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ZONE Uc	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Uc correspond aux secteurs résidentiels du territoire.
	SUPERFICIE DE LA ZONE 100,2 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Uc se dessine autour des secteurs urbanisés à dominante résidentielle : habitats pavillonnaires, qu'ils soient individuels ou groupés, et habitats collectifs. La commune souhaitant maintenir et préserver ce tissu bâti, il a donc été inscrit dans une zone spécifique. La zone Uc intègre ainsi les constructions des secteurs de La Contamine, de l'Enclos, de La Perrière, du Carré, du Berlioz, du Sabot.


Uc
PERRIERE
LA DUBOIS
PONT BASSET
MONT BEREY


Uc
Uc
Uc
Uc


Uc
Uc
Uc

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Uc est une zone urbaine plus « apaisée » que la zone Ua et Ub avec une diversité des fonctions moins marquée (voire inexistante). Cette zone doit accueillir en priorité des logements et quelques activités de services accompagnant le quotidien des habitants. Par conséquent, les constructions à destination d'habitation (logements et hébergements), sont autorisées. Dans une logique de « resserrer » et « concentrer » les fonctions commerciales dans les centralités, seules la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées : cela permettra notamment à des professions libérales de s'installer (avocat, médecins, architectes, …) Le commerce de détail est quant à lui interdit tout comme les centres de congrès et d'exposition, les équipements d'intérêt collectif et services publics qui restent incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public et des locaux techniques et industriels des administrations. Si les bureaux sont autorisés, la zone Uc n'a pas vocation à recevoir des activités économiques qui peuvent apparaitre comme nuisantes. Par conséquent, les constructions industrielles et les entrepôts ne sont pas autorisés. Enfin, seule l'extension des bâtiments agricoles existants sont autorisés : cela doit permettre de ne pas bloquer Les Ecuries du Berlioz dans leur développement.

Au-delà des destinations et sous-destinations, le règlement écrit stipule deux éléments :

- Il est expressément autorisé les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) afin de permettre aux destinations autorisées dans la zone et répondant aux normes ICPE de s'implanter ou se conforter.
- Le règlement précise que « les nouvelles opérations collectives comportant au moins trois logements, correspondant à la sous-destination « logement » devront prévoir un cellier pour chaque logement de 2 m² de surface pour les studios, T1 et T2 et de minimum 3 m² pour les typologies au-delà. » La commune de Villard-Bonnot connait d'importante problématique de stationnement, qui se sont accrues au fils des années par la transformation des garages en « nouvelle pièce de rangement et/ou stockage ». Afin de limiter ce phénomène, la commune souhaite inciter les promoteurs immobiliers à réaliser des celliers afin que les garages ne soient pas condamnés.

MIXITÉ SOCIALE

L'article 55 de la loi SRU impose 25% de logements sociaux sur les communes de plus de 3500 habitants intégrées dans une unité urbaine ou un EPCI de plus de 50 000 habitants. La commune de Villard-Bonnot est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2024, la commune compte 715 logements sociaux soit 21,77% du total des résidences principales et ne semble pas remplir cette obligation. Cependant, depuis le décret n°2023-325 du 25 avril 2023, les communes astreintes de l'unité urbaine de Grenoble voient leur obligation abaissée à 20%. Si l'objectif de production de logements sociaux semble atteint pour la commune, elle souhaite continuer à proposer ce type de logements au sein des nouveaux programmes afin de maintenir à minima ce taux. Ainsi, la règle proposée permet d'imposer des logements sociaux (30%) pour les opérations nouvelles structurantes, c'est-à-dire les opérations de logements collectifs de 10 logements et +. La règle précise également que cette servitude s'applique aux travaux de réhabilitation des constructions existantes créant du logement.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

La zone Uc correspond aux secteurs résidentiels de moindre densité, secteurs que les élus souhaitent préserver et maintenir. Par conséquent, et en cohérence avec la volumétrie des constructions de la zone, la hauteur est limitée à 9 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ou la hauteur n'est pas règlementée. Cette hauteur doit permettre de développer des logements individuels/groupés ainsi que de « petits » collectifs de type R+2 en cohérence avec le tissu existant.

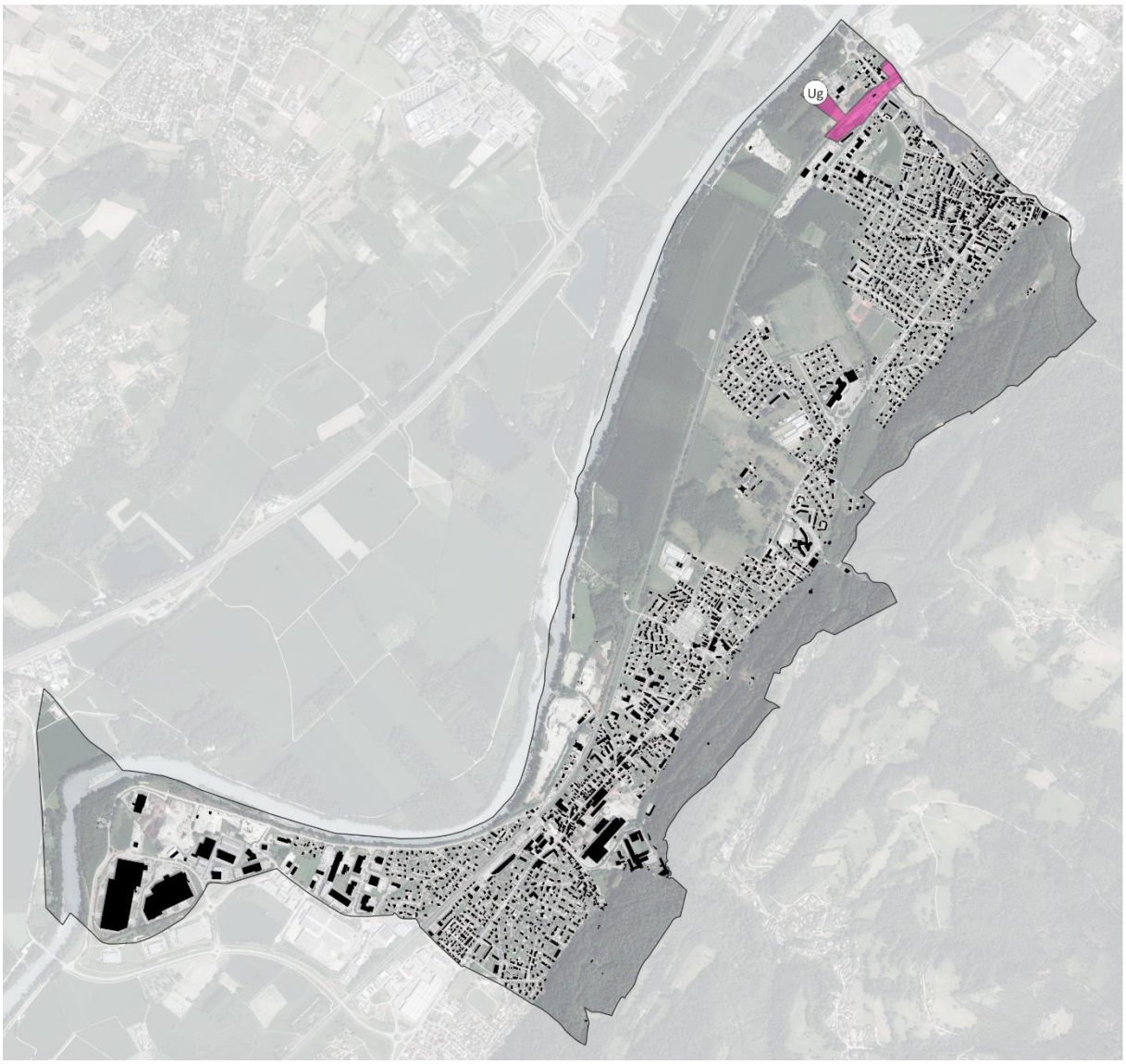
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans cette zone, les constructions se situent en retrait des voies et des emprises publiques. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Comme dans les zones Ua et Ub, une règle spécifique est introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone Uc est une zone qui n'est pas amenée à se densifier de manière trop importante. Par conséquent le règlement impose un retrait de constructions par rapport aux limites séparatives. Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2 \leq 4$ mètres). La règle de retrait est ainsi déterminée par la hauteur de la construction garantissant aux occupants des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairement, ensoleillement, …). Pour autant, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions : en cas de construction simultanée de bâtiments accolés ou pour s'accoler au mur aveugle d'une construction déjà en limite. Cette implantation est également autorisée pour les annexes isolées. Une règle spécifique est introduite pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ZONE Ug	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Ug correspond à la gare et au pôle d'échange multimodal de Brignoud
	SUPERFICIE DE LA ZONE 4,1 hectares



Le futur parking du pôle d'échange multimodal est concerné par la zone humide du « Bois du Comte ». Le projet de PEM doit faire l'objet d'une évaluation environnementale qui devra définir les mesures ERC adaptées au regard des enjeux environnementaux.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

La gare de Brignoud, située à proximité de Crolles et de Bernin, est une gare stratégique pour la desserte du Grésivaudan. Dans le cadre de l'augmentation du trafic ferroviaire prévue au projet Service Express Régional Métropolitain, la gare de Brignoud va prendre toute son importance. Afin d'améliorer l'intermodalité et les conditions de mobilité en lien avec la liaison modes actifs inter-rives, le SMMAG porte un vaste projet d'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Ce projet est à l'interface avec de nombreux projets en cours ou tout juste réalisés dans le secteur :

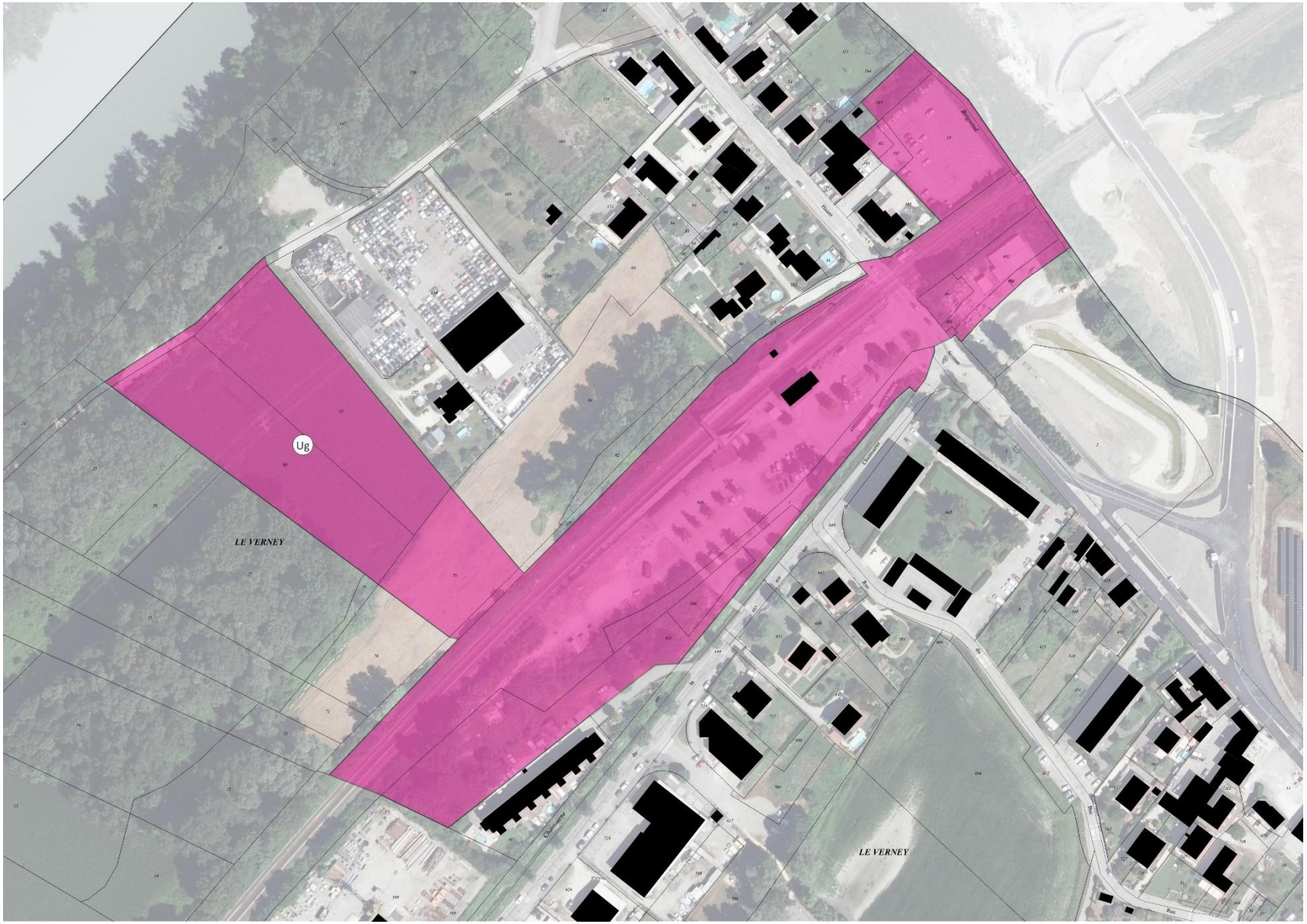
- Création d'un passage souterrain et d'une troisième voie en terminus ;
- Suppression du PN27 et reconstruction d'un nouveau pont ;
- Requalification de l'Avenue Robert Huant ;
- Liaisons piétons / cycles inter-rives Crolles <> Brignoud, Froges <> Brignoud.

L'avant-projet suivant a notamment été proposé.



- Côté Chartreuse, le projet consiste notamment à l'aménagement d'un espace de stationnement, de quais dédiés aux transports en commun ainsi que d'un parvis paysagé accueillant notamment des locaux vélos collectifs.
- Côté Belledonne, le projet consiste à l'aménagement de stationnement voiture et cycle.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le secteur même de la Gare ainsi que l'emprise des projets ont été inscrits dans zone spécifique Ug.


Ug
LE VERNEY
LE VERNEY
Bruyerol
Chemin
Rue
Rue

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

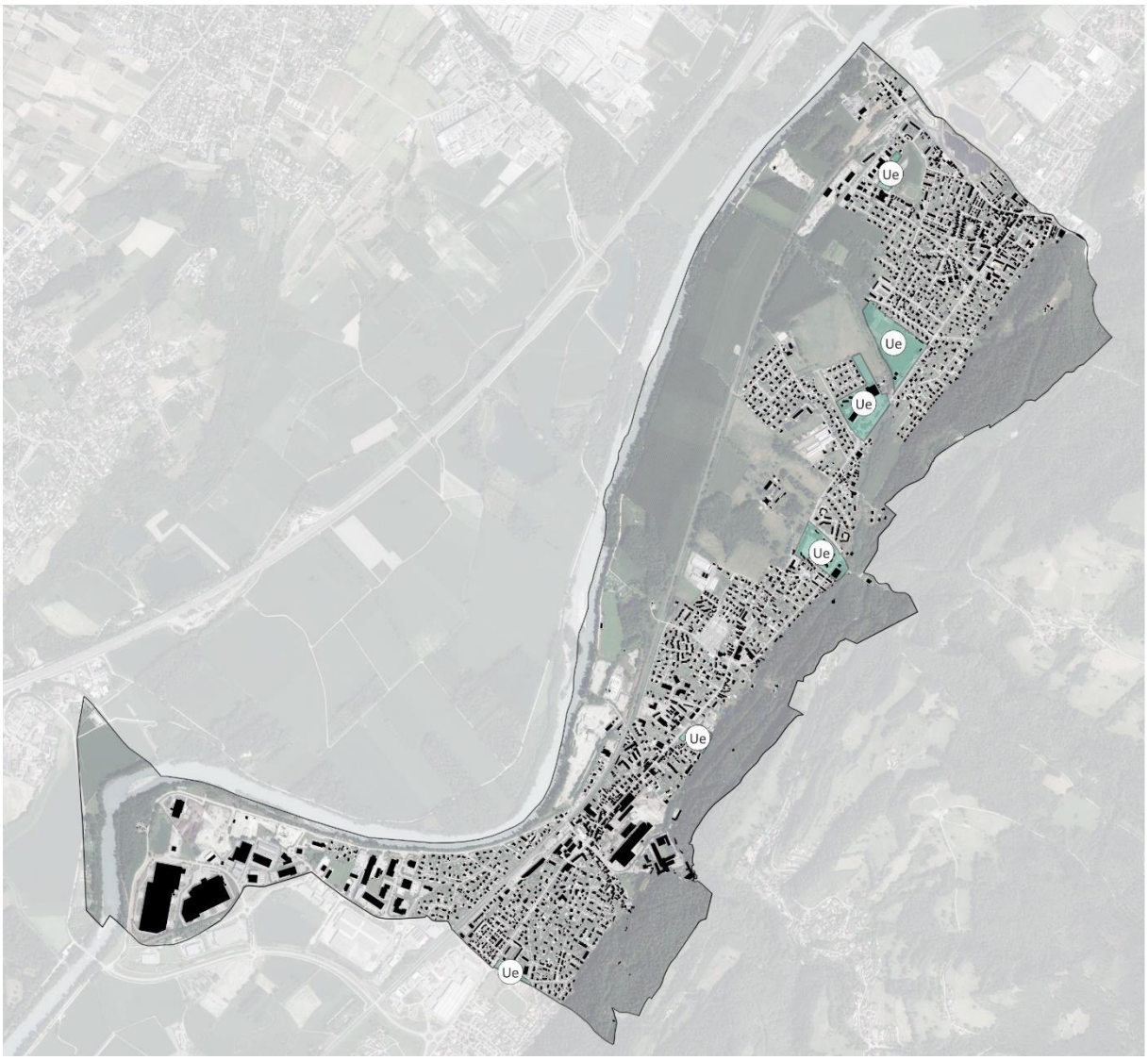
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec l'aménagement du futur pôle d'échange multimodal, il convient de proposer des services marchands. Ainsi, au-delà des constructions locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, et des locaux techniques et industriels des administrations publiques, constructions nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du site, il est apparu nécessaire d'autoriser l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux ou encore les cuisines dédiées à la vente en ligne. Ces typologies de constructions participeront à l'attractivité de la gare. En sus, le règlement autorise également les industries et les entrepôts à condition que ces constructions soient liées aux activités de la SNCF.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le règlement doit proposer des règles souples afin de ne pas contraindre l'aménagement du secteur : seule la hauteur des constructions a été limitée à 9 mètres, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ou la hauteur n'est pas règlementée. Les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

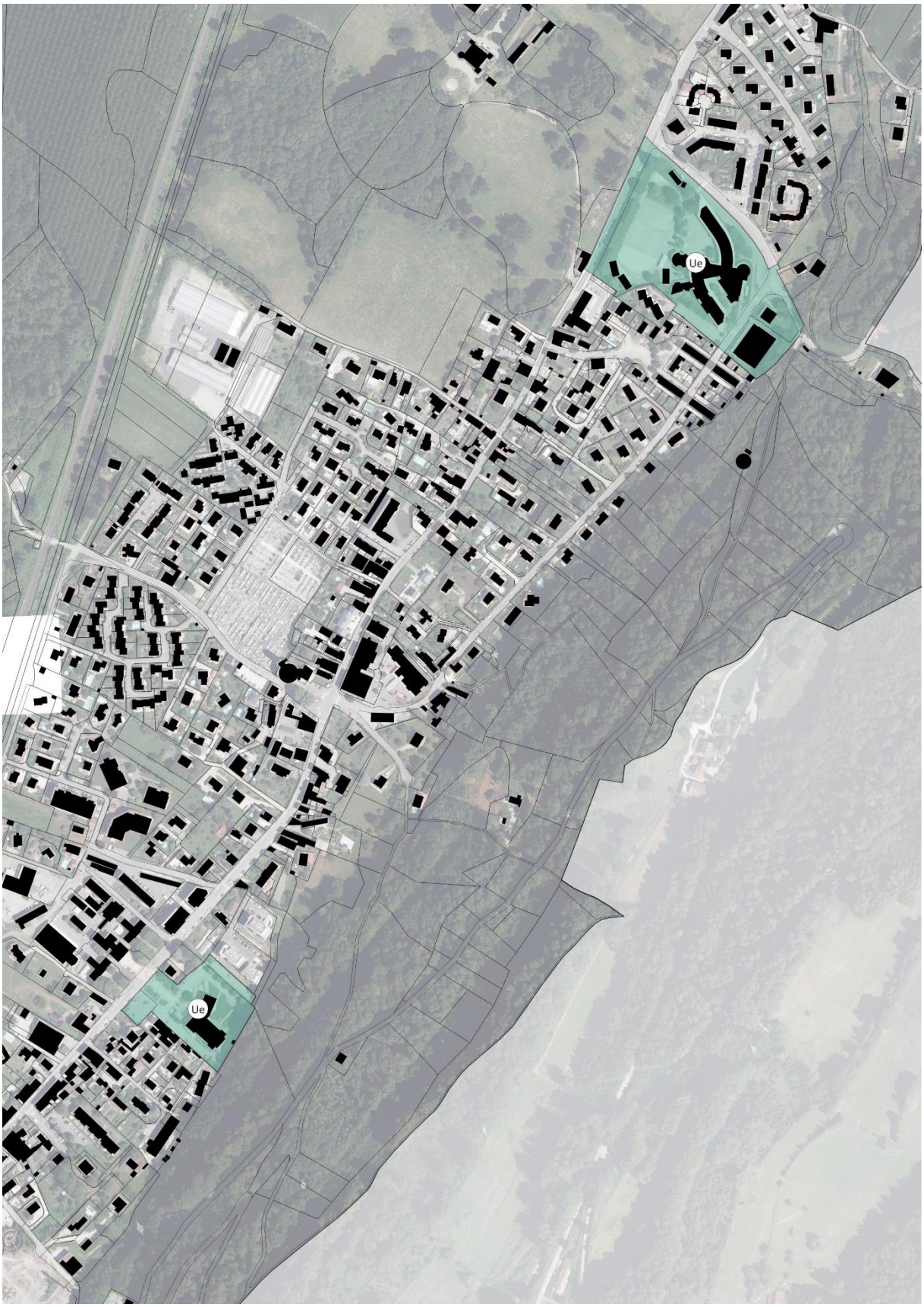
ZONE Ue	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Ue est une zone dédiée aux équipements sportifs et scolaires de Villard-Bonnot.
	SUPERFICIE DE LA ZONE 13,8 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone Ue identifie spécifiquement les secteurs qui accueillent des équipements collectifs et d'intérêt public : cette zone permet ainsi grâce à un règlement adapté, de répondre aux futurs besoins de la collectivité. Elle regroupe notamment l'espace culturel Aragon, les espaces récréatifs du Verney, le collège Belledonne, le lycée Marie Reynoard, les installations sportives René Bœuf et Aristide Bergès.


Ue
Ue
Ue


Ue
Ue


Ue

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

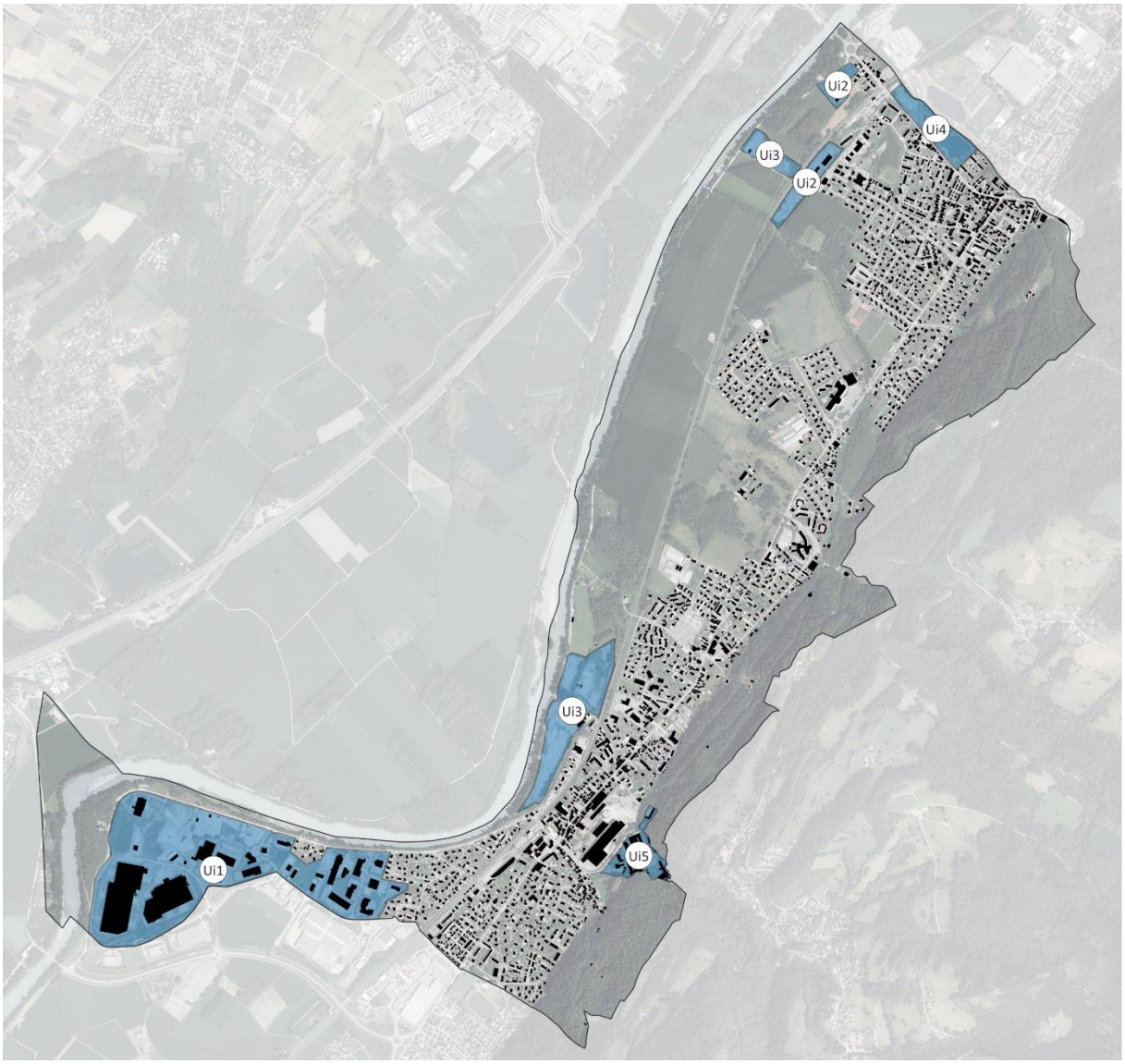
USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La zone Ue est une zone dédiée aux équipements communaux et intercommunaux. Par conséquent, le règlement définit des règles précises afin de maintenir ce caractère. Ainsi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et plus spécifiquement les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public. Est également autorisée la sous-destination « cinéma » afin de répondre aux besoins éventuels de l'espace Aragon.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

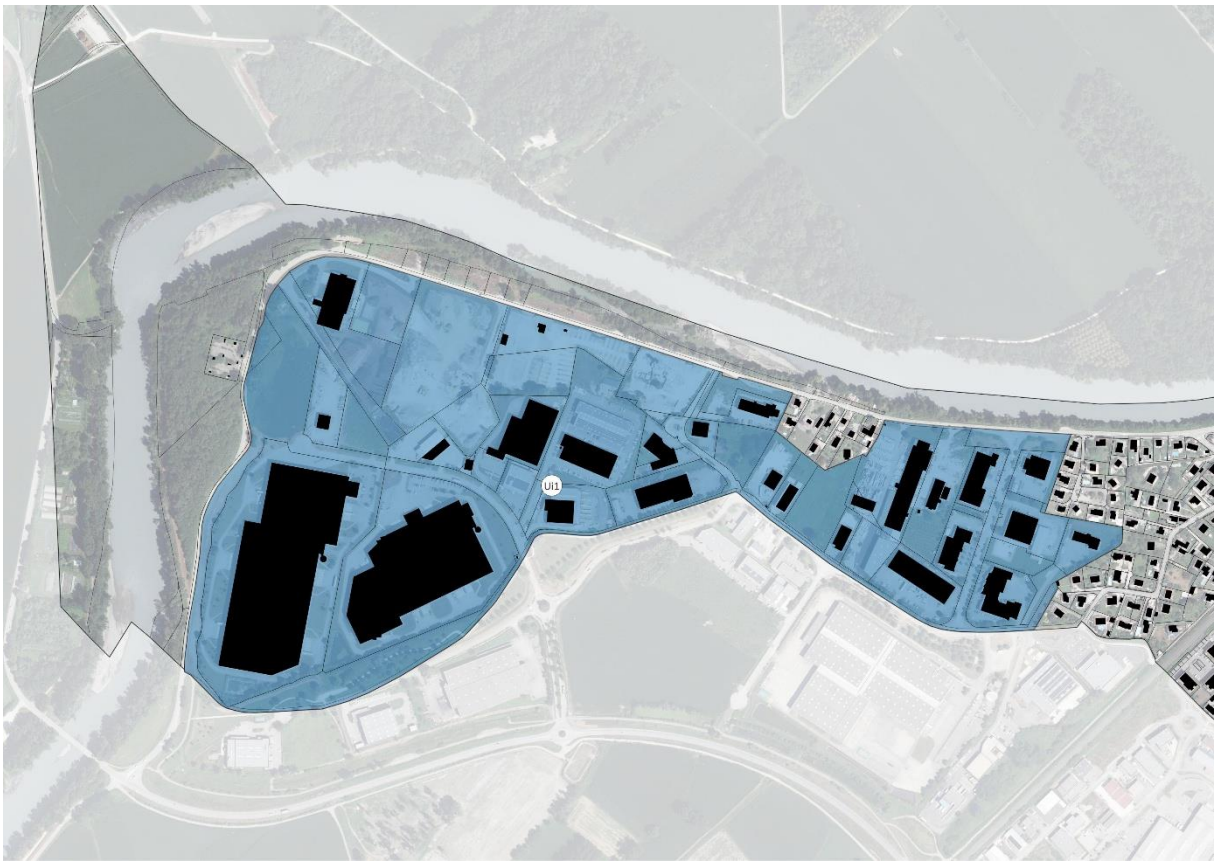
Le règlement doit proposer des règles souples afin de ne pas contraindre les futures constructions et aménagements et ainsi répondre aux besoins spécifiques des équipements. Par conséquent, la hauteur et l'implantation des constructions, que ce soit par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, ne sont pas réglementée.

ZONE Ui	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Ui est une zone spécifique dédiée aux activités économiques, artisanales et industrielles du territoire.
	SUPERFICIE DE LA ZONE 70 hectares

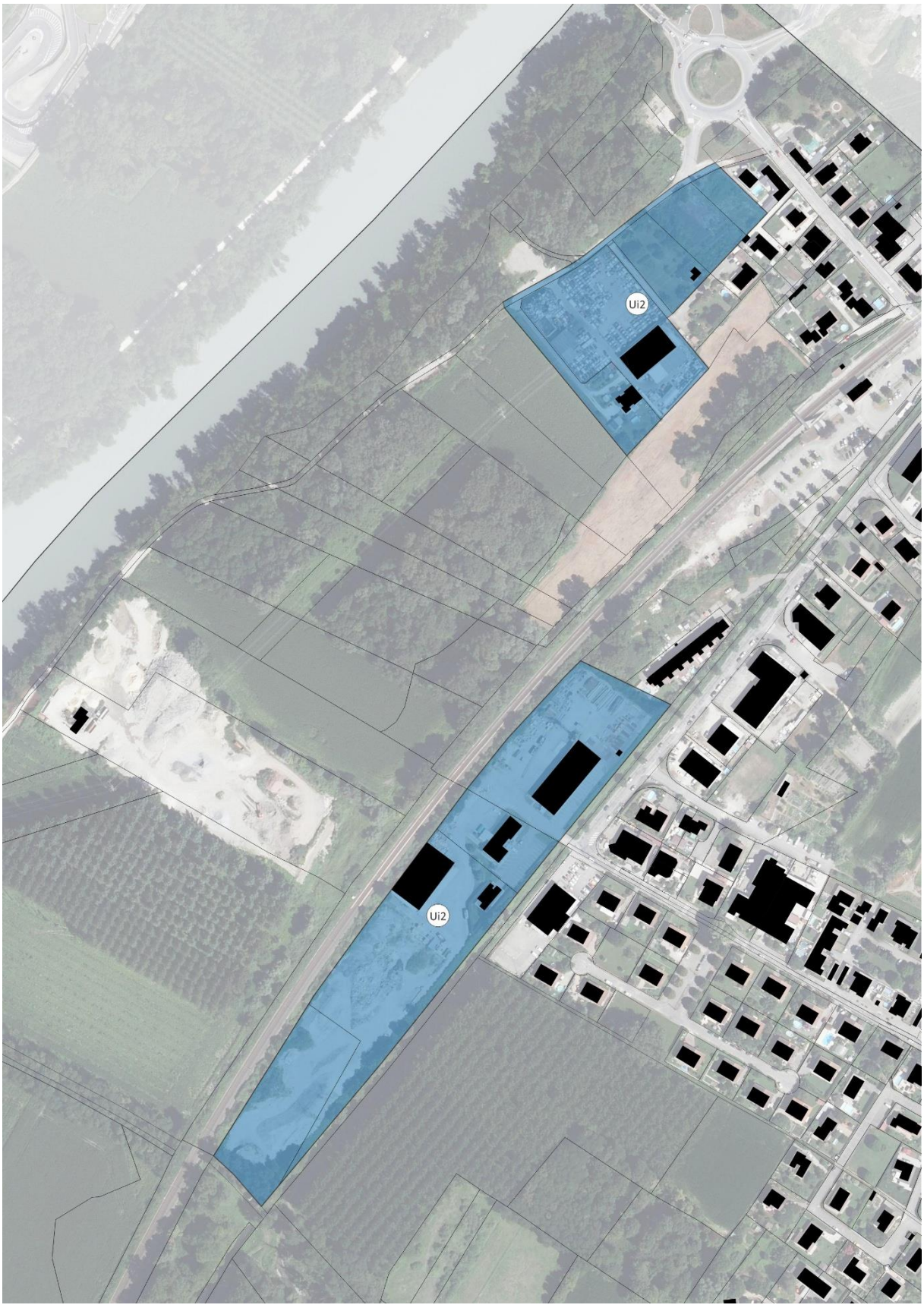


JUSTIFICATION DU ZONAGE

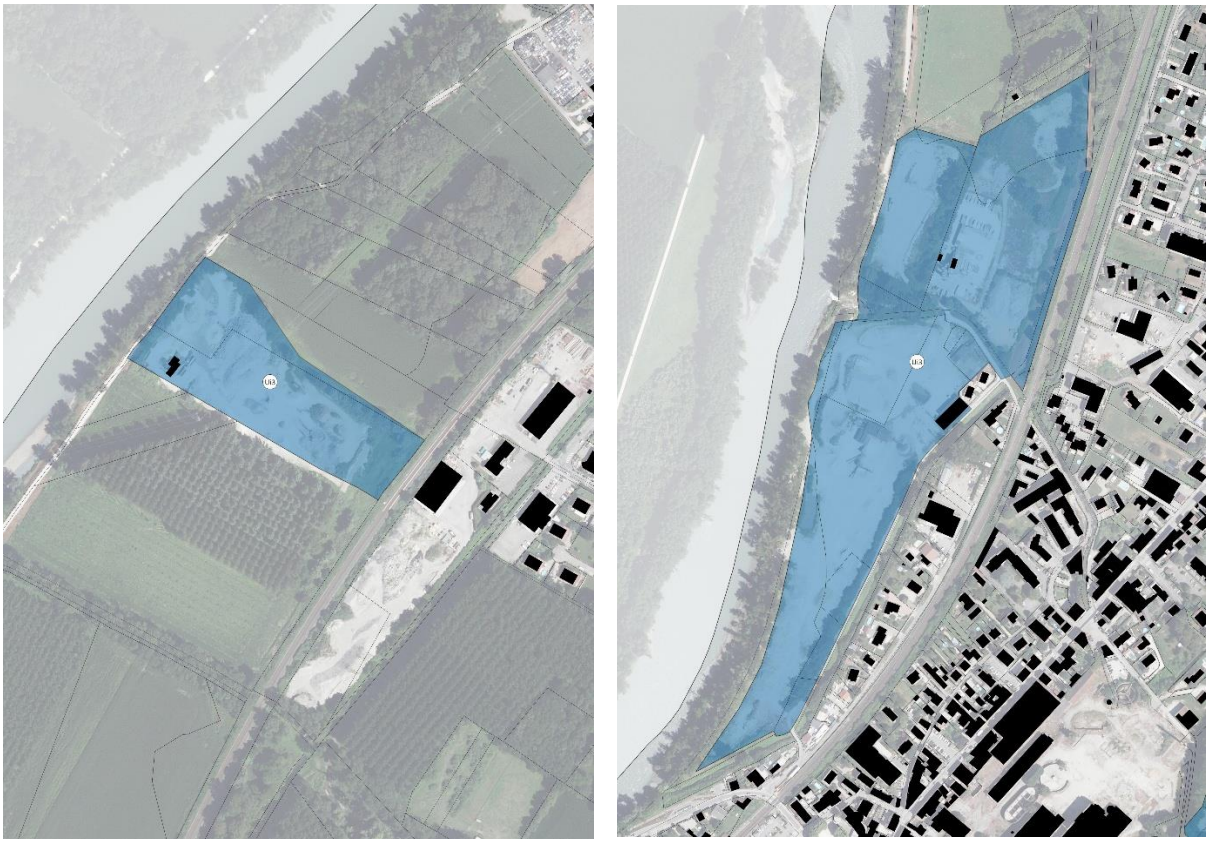
La zone Ui identifie spécifiquement les zones dédiées aux activités économiques, artisanales et industrielles du territoire. Elle identifie plusieurs secteurs qui ont chacun leurs spécificités.



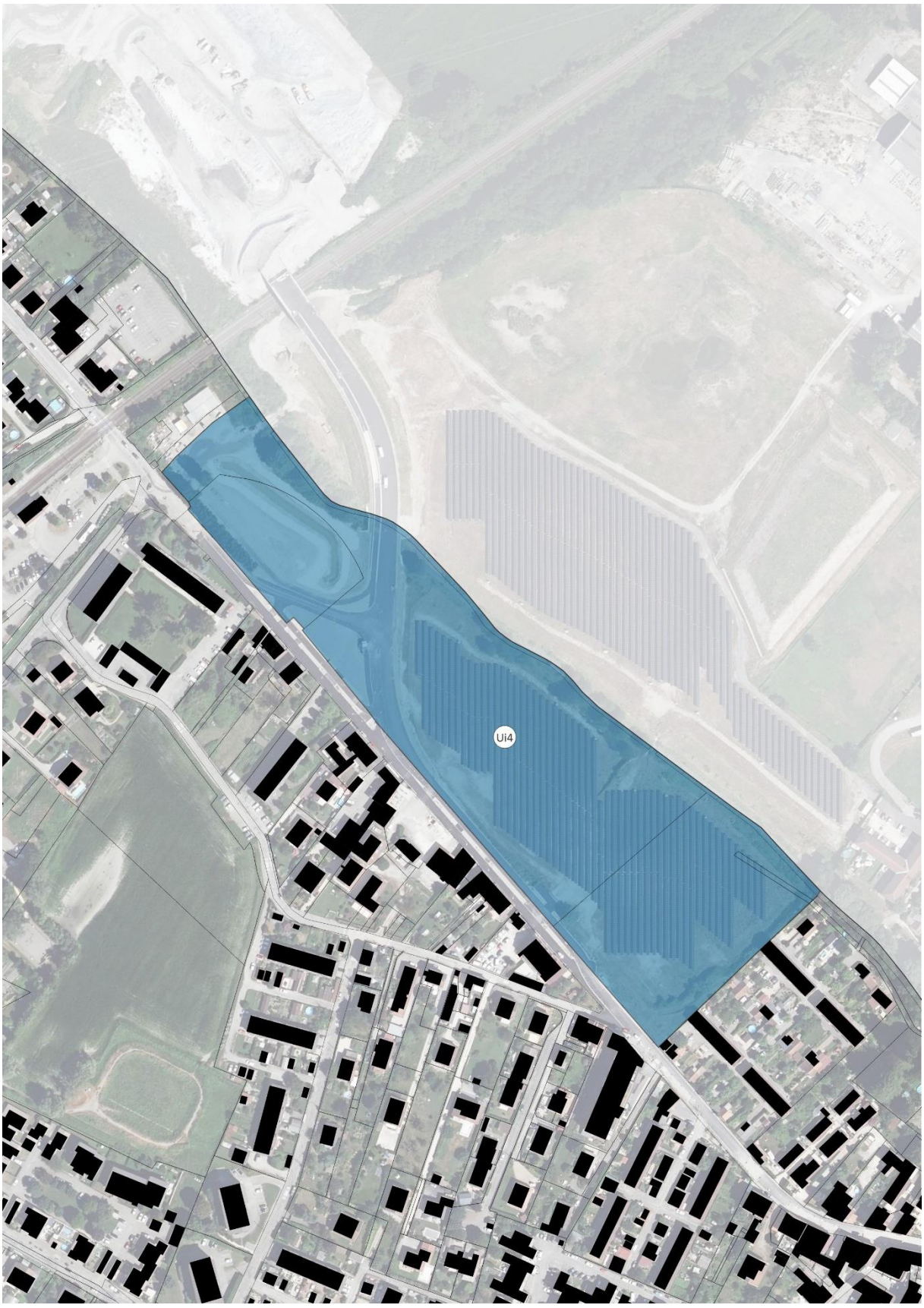
La zone Ui1 correspondant aux activités économiques de la ZA de Grande Ile : le zonage tient ainsi compte du périmètre de la ZAC. Les constructions pavillonnaires présentes le long de la Route de l'Isle et entourées par ls activités économiques de la zone ont été inscrites en zone Uc.



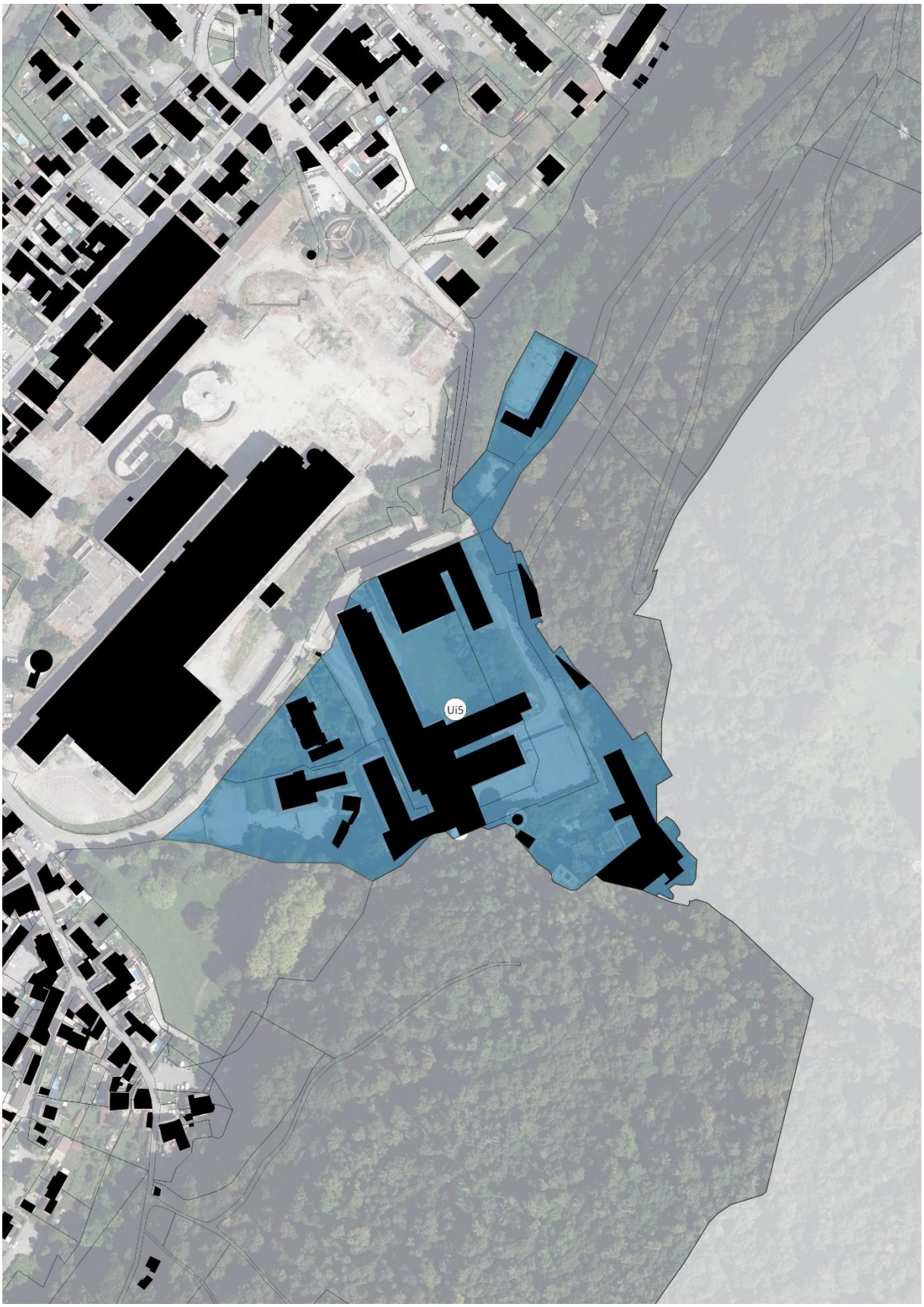
La zone Ui2 correspondant aux activités économiques développées en entrée de ville de Brignoud : elle se dessine ainsi autour de l'actuelle casse automobile de Brignoud, et des activités présentes le long de l'Avenue de la Chantourne ou l'on retrouve l'entreprise Moulin TP.



La zone Ui3 correspondant aux activités extractives du territoire que l'on retrouve dans la plaine de l'Isère.



La zone Ui4 correspond au parc photovoltaïque de Brignoud.



La zone Ui5 correspond au site économique des Papeteries sur lequel on retrouve une diversité d'activités aussi bien économique que publics.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les zones Ui sont des zones dédiées aux activités économiques et tertiaires du territoire. Par conséquent, et en fonction du caractère de chacune des zones, le règlement écrit autorise différentes destinations et sous-destination : celles qui sont autorisées doivent avant tout répondre aux besoins et au développement des entreprises. D'une manière générale, les exploitations agricoles et forestières ainsi que les logements sont interdits dans l'ensemble de ces zones, l'objectif étant de maintenir le caractère économique de ces secteurs et de limiter les conflits d'usage.

La zone Ui1 correspond à la ZA de Grande Ile, zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et de logistique. Par conséquent, le règlement autorise le commerce de gros, les industries, les entrepôts ainsi que les bureaux. Il autorise également quelques activités complémentaires : la restauration, la cuisine dédiée à la vente en ligne.

La zone Ui2 correspond aux activités économiques développées en entrée de ville de Brignoud : le règlement autorise uniquement les industries, les entrepôts et les bureaux. Il en est de même pour la zone Ui3 qui correspond aux activités extractives du territoire.

La zone Ui4 correspond spécifiquement au parc photovoltaïque de Brignoud : celui-ci a été aménagé sur l'ancienne friche industrielle d'Arkema, secteur soumis à des contraintes environnementales fortes empêchant tout aménagement. Ainsi, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.

La zone Ui5 correspond au site économique des Papeteries. On retrouve sur ce secteur (propriété CCLG) différentes activités aussi bien économiques que publiques. Ce secteur est en pleine restructuration : en cohérence avec le projet qui pourrait se réaliser sur le site des Papeteries aval, il convient de ne pas fermer le champ des possibles sur ce secteur. Ainsi, le règlement autorise une plus grande diversité des sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

D'une manière générale, la zone Ui autorise l'implantation de constructions aux gabarits et aux volumes importants. Par conséquent, et afin de ne pas bloquer l'installation de nouvelles activités le règlement développe des règles de hauteur spécifique pour chaque sous-secteur :

Dans la zone Ui1 la hauteur est limitée à 15 mètres sauf sur les tènements fonciers d'une superficie minimale de 10 000 m² ou la hauteur ne doit pas excéder 22 mètres : cette règle doit permettre de répondre aux besoins des entreprises qui s'implantent selon la taille du tènement.

Dans la zone Ui2, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Dans les zones Ui3 la hauteur des constructions n'est pas réglementée : cette règle souple doit permettre de répondre aux besoins des activités extractives qui peuvent nécessiter des constructions d'une hauteur bien spécifique et non connu à ce jour.

Dans la zone Ui4, la hauteur des constructions n'est pas règlementée, cette zone n'autorisant que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Enfin, dans la zone Ui5, la hauteur des constructions est limitée à 22 mètres, l'objectif étant de ne pas bloquer d'éventuels projet de construction non connu à ce jour et ainsi se laisser le champ des possibles dans le cadre du réaménagement global du site des Papeteries.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de permettre la densification de la zone, le règlement prévoit un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est nécessaire que les règles d'implantation inscrites poursuivent un objectif de sécurité publique en garantissant un passage autour des constructions. Par conséquent, et afin de tenir compte des volumes des futures constructions, le règlement développe une règle d'implantation fonction de la hauteur : les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de construction, sans être inférieure à 5 mètres. Cependant, deux règles dérogatoires sont introduites :

- Afin de permettre une certaine densification de ces zones, le règlement intègre une souplesse en autorisant l'implantation en limite séparative lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Afin de tenir compte de l'environnement bâti des zones d'activités et de préserver le cadre de vie des habitants, le règlement précise que lorsque la zone Ui jouxte la zone Ua, Ub ou Uc, il est attendu un recul de 5 mètres minimum.

3.1.2 LES ZONES AGRICOLES DITES LES ZONES A

Article R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

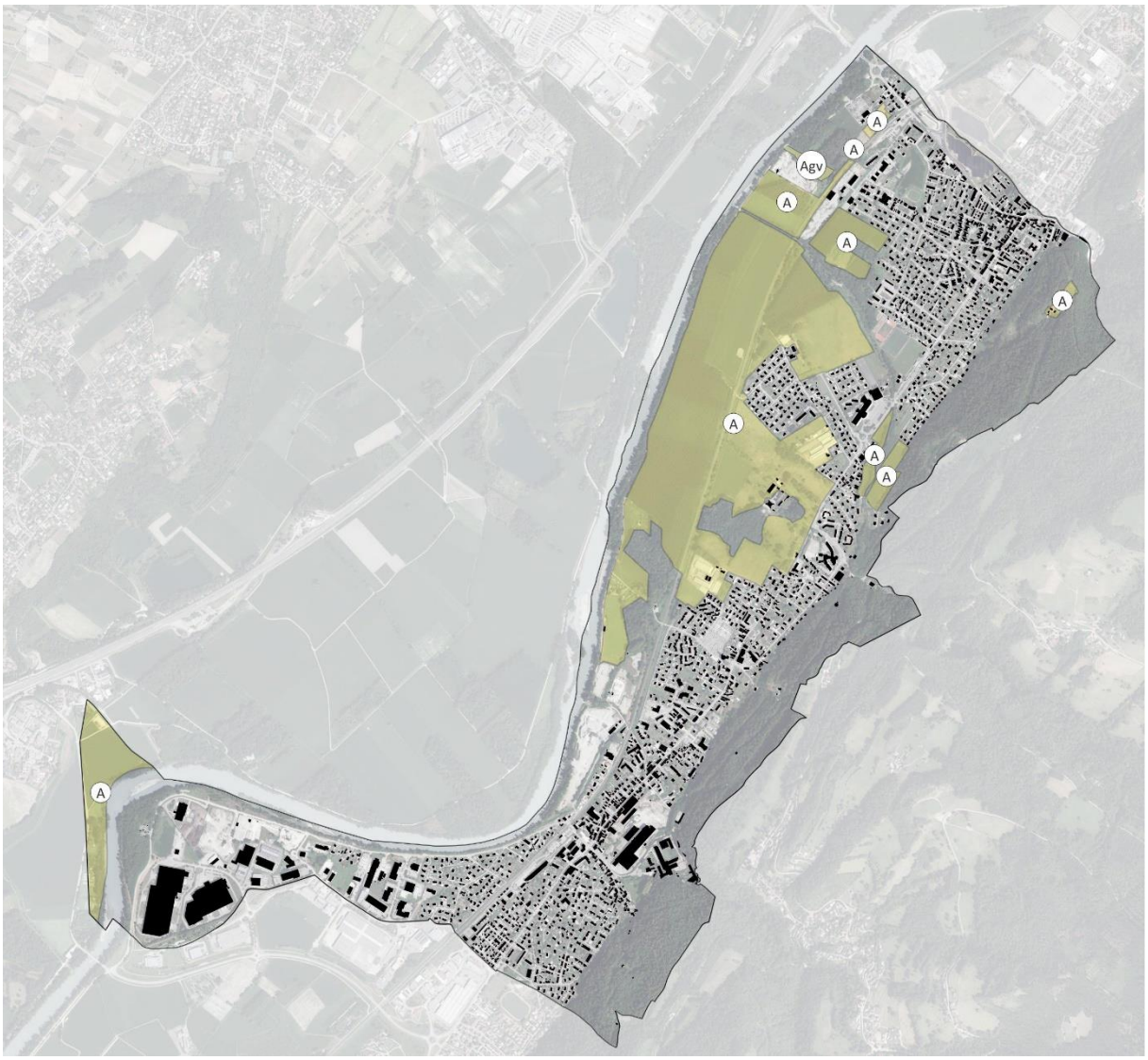
Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées […]

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie deux zones agricoles

- La **zone A,** qui correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ;
- La **zone Agv**, qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.



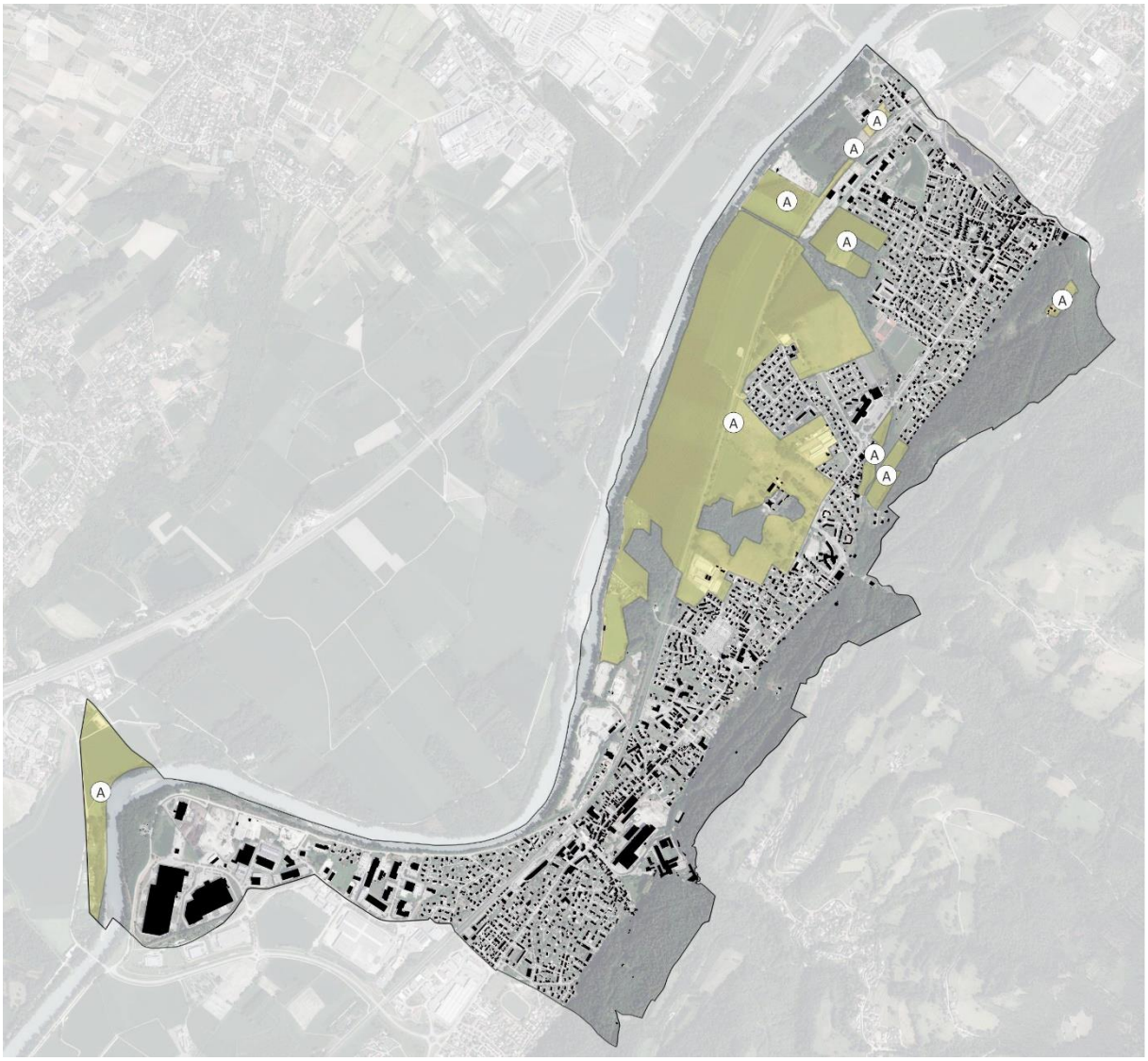
ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SUPERFICIE DE LA ZONE

128,6 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone A recouvre l'ensemble des terres exploitées du territoire afin d'affirmer leur vocation agricole, et permettre le développement de l'activité. La délimitation des zones A se base sur l'interprétation de photos aériennes, sur les données du Registre Parcellaire Graphique et sur le diagnostic agricole réalisé en 2023 dans cadre de la procédure. Sur cette base, les zones A ont ainsi été délimitées sur les secteurs exploités, qu'ils soient en pleine terre ou sur dalles, comme pour les activités horticoles et de pépinière.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, le règlement de la zone A développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse le foncier agricole et l'activité. Par conséquent toutes constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole sont interdites : seules les exploitations agricoles sont autorisées dans la zone A. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont strictement limitées à un usage de gardiennage et doivent constituer un local accessoire à l'activité : leur implantation et leur surface de plancher sont donc tout à fait limitées.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée à l'exception des logements de gardiennage, le règlement autorise toutefois l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette, disposition, permise par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Le règlement du PLU n'autorisant que les constructions à usage d'habitation à vocation de gardiennage, la hauteur de celle-ci est tout à fait limitée puisque ces constructions devront prioritairement répondre à des besoins spécifiques liés aux exploitations agricoles : par conséquent la hauteur est limitée à 6 mètres. Parallèlement, les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le règlement du PLU règlemente également la hauteur de ces constructions :

- la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale, l'objectif étant de limiter l'émergence d'une construction dans le paysage environnant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Afin de permettre l'installation des exploitations agricoles et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite leur hauteur à 12 mètres.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives

Dans cette zone les quelques constructions existantes se situent en retrait des voies et des emprises publiques, ainsi que des limites séparatives. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres dans le respect des morphologies observées. Le règlement introduit une règle différente pour les piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres des voies ainsi que des limites séparatives. Une règle dérogatoire est également introduite pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

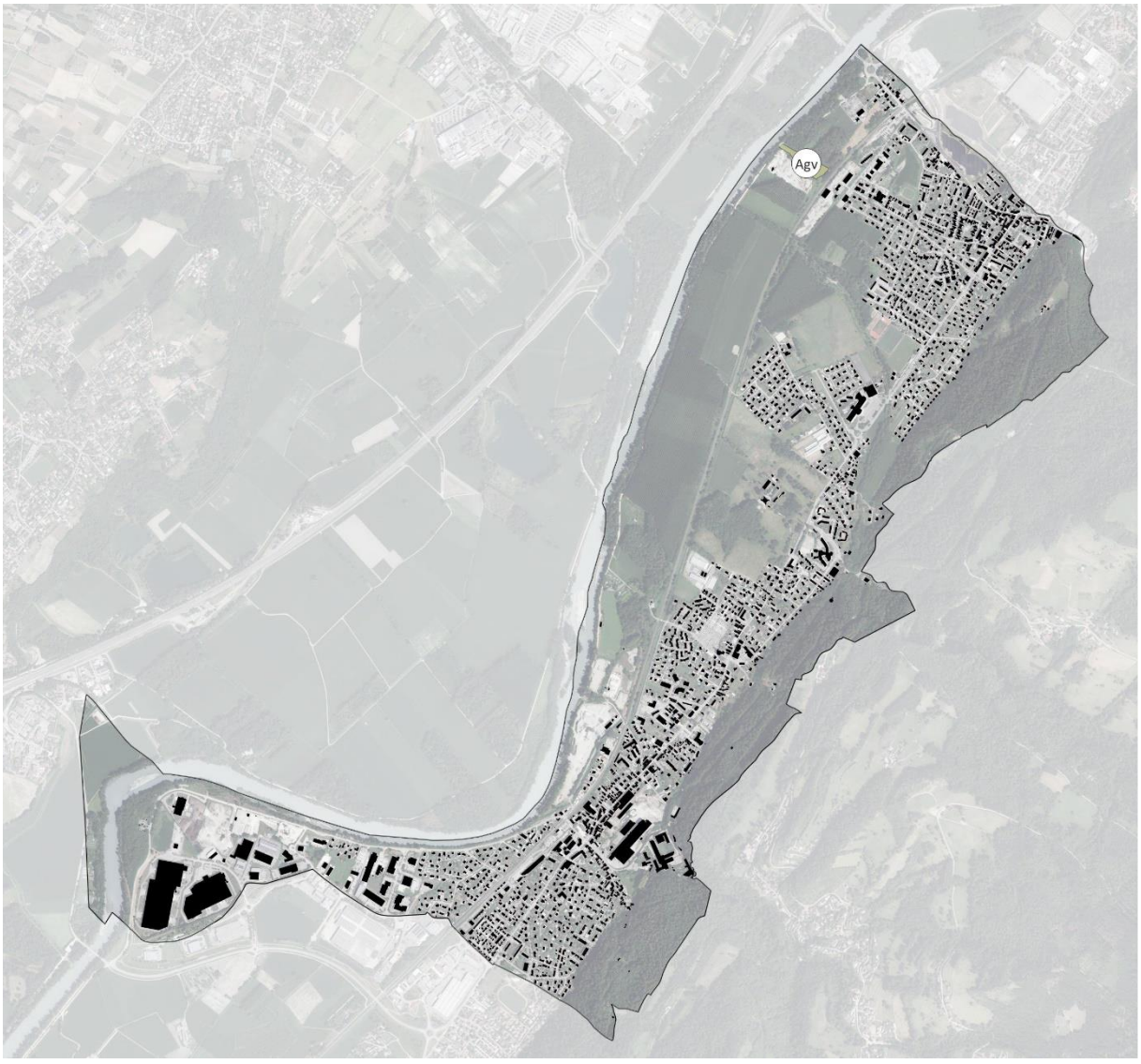
Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être maintenu pour l'activité agricole. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes isolées y compris les piscines

devront s'implanter dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale. La seule règlementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente : par conséquent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est règlementée.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone A sont règlementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations agricoles et forestières. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone A, notamment par des volumes secondaires : la surface des annexes et des extensions est limitée.

ZONE Agv	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone Agv correspond au secteur de la future aire d'accueil des gens du voyage (STECAL)
	SUPERFICIE DE LA ZONE 1,1 hectares (11 043 m²)

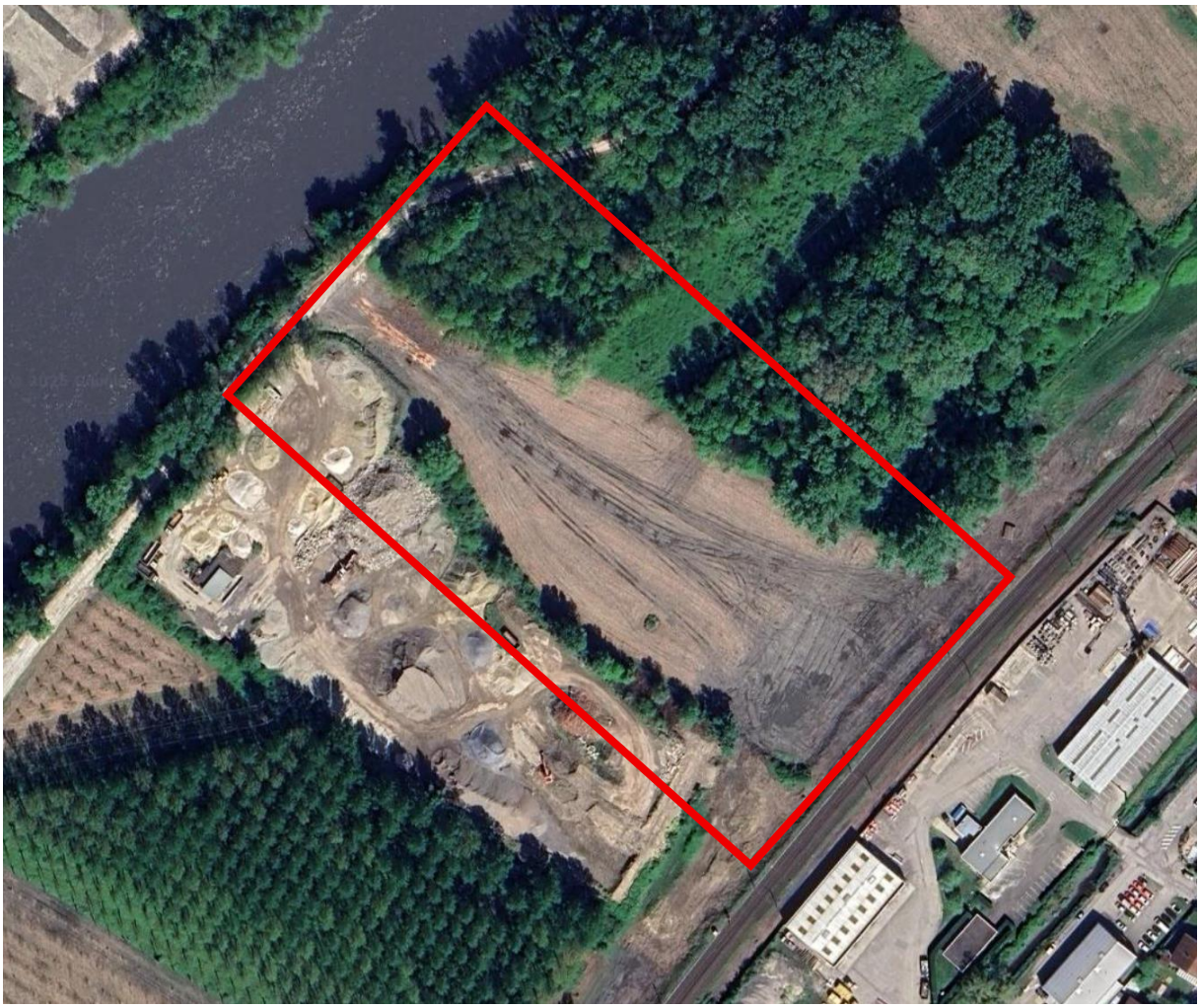


JUSTIFICATION DU ZONAGE

La loi n°2000-614 du 5 Juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage modifié par la loi n2017-86 du 27 Janvier 2017 Egalité Citoyenne et par la loi n°2018-957 du 7 Novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites vise à définir un équilibre d'une part, entre la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes, et d'autre part , le souci également légitime des pouvoirs publics, l'Etat et les élus locaux, d'éviter des installations illicites qui occasionnent des difficultés de cohabitation avec les populations locales. En outre, cette loi, en imposant aux communes de plus de 5000 habitants une obligation d'accueil des gens du voyage, complété par la prise de compétence obligatoire des EPCI, pour la création, l'aménagement, la gestion et l'entretien des aires d'accueil avec la possibilité d'inscrire au schéma une troisième catégorie d'équipements que sont les terrains familiaux, permet un sensible progrès dans la prise en compte de cette population.

La commune de Villard-Bonnot est aujourd'hui soumise à cette obligation. Si la commune disposait d'une aire d'accueil de 24 emplacements, située à proximité de la RD154 dans le secteur de la Bâtie, celle-ci a été fermée en 2020 pour des raisons sanitaires (procédure d'urgence sanitaire). Afin de répondre à ses obligations réglementaires, un nouvel emplacement doit être ciblé dans le PLU.

La Communauté de Communes du Grésivaudan, qui porte la compétence « aménagement et gestion des aires d'accueil et de grand passage » sur le territoire et la commune, ont identifié un site dans le secteur de Brignoud pour la réalisation de cet équipement. Le territoire de Villard-Bonnot est particulièrement contraint : les disponibilités foncières sont rares et sont pour la plupart soumises à des risques naturels, technologiques et/ou à des trames environnementales. Si les côteaux boisés ne peuvent accueillir un tel équipement pour des raisons d'accessibilité, la plaine de l'Isère est soumise aux risques naturels identifiées par le PPRi Isère Amont, qui classe une grande partie de la plaine en zone inondable inconstructible. La collectivité a cependant identifié un secteur autour des parcelles AT n°11, 12, 13, 14, 103 situées en continuité de la carrière et qui fait l'objet d'importants travaux de la SNCF dans le cadre de l'aménagement de la 3ème voies.







Vue sur le site de projet, Septembre 2025

Si ce secteur est constructible au regard des risques naturels (zone bleue du PPRi), il est identifié comme zone humide à l'inventaire départemental (zone humide « Bois du Comte » qui recouvre 16% du territoire).



Le secteur identifié ayant fait l'objet de nombreux remaniement lié au travaux de la 3ème voie SNCF, la collectivité a souhaité engager une expertise afin de confirmer / infirmer la présence de zone humide. Un passage sur le terrain le 29 septembre 2025 a été consacré à la réalisation de l'expertise. D'un point de vue pédologique, il s'est avéré que la grande majorité du site ciblé est non humide.



OAP Villard-Bonnot

Surface: 1,6 ha

Occupation du sol :
Friche (ancienne culture de maïs)

Trame verte et bleue :
Boisements alluviaux autour et cours d'eau de l'Isère

Zones humides :
Parcelle en grande partie non humide d'un point de vue réglementaire (sondages pédologiques). Quelques espèces de zones humides sont présentes sur la parcelle (Lythrum salicaria, Juncus effusus).

Cycle de l'eau :
Cours d'eau de l'Isere à proximité.

Paysage :
Vue dégagée autour sur les montagnes.

Energie et climat :
Présence d'une ligne à haute tension au dessus de la parcelle, et présence d'un pipeline à 80 cm de profondeur sous la parcelle.

Nuisances / santé :
Bruit et poussière : carrière, voie ferrée et casse automobile à proximité.

Risques :
Risque innondation du fait de la proximité avec l'Isère.

Transports et dépalcements :
Voie ferrée au droit de la parcelle (élargissement de la voie en cours y compris dans la parcelle).

Commentaires :
Zone presque entièrement non humide d'un point de vue réglementaire. La parcelle est une ancienne culture de maïs ce qui a pu induire des changements hydrologiques dans le sol. Cependant les habitats autour sont des peupleraies alluviales (habitat humide), donc la parcelle pourrait être occupée par un habitat humide s'il n'y avait pas eu de remaniements.

Source : Mosaique Environnement 2025
Fond : Google satellite
Réalisation : 29/9/2025

Echelle : 1:961

0 20 40 m

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Ainsi, le périmètre de la zone a été redessiné afin de tenir compte de cette expertise et de la nouvelle délimitation de la zone humide. Pour les secteurs qui n'ont pas été prospectés (zones en travaux) le contour de la zone humide de l'inventaire départemental a été maintenu. Ainsi, une partie du tracé de la zone humide (1200 m²) correspondant essentiellement à la future voie d'accès à l'aire, est inscrite en zone Agv. Si au vu des travaux réalisés par la SCNF, ce secteur n'est probablement plus humide, le règlement écrit de la Agv inscrit des mesures spécifiques qui doivent permettre de prendre en compte la zone humide.



Le projet prévoit la réalisation d'une aire de passage pour les séjours de 15 jours à 3 mois. Cette aire aura une capacité d'accueil de 24 caravanes, réparties en 12. Chaque emplacement aura une surface d'environ 200 m² et permettra l'accueil de 2 caravanes. Un édicule sanitaire (buanderie, douche WC d'aisance) selon les dimensions des édicules PMR SANIMODUL (5.3 x 2.4 par emplacement) est positionné pour 2 emplacements. Un local « poste de garde » d'environ 50 m² d'emprise au sol est prévu à l'entrée de l'aire. L'aménagement de cette aire inclut également la réalisation d'une micro-STEP. L'accès au site de projet se fera directement par le chemin qui longe le site et mène à la carrière.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En lien avec la vocation de la zone Agv, le règlement autorise, sous condition, la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Cette sous destination recouvre en effet les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination. Ainsi d'après le code de l'urbanisme, cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Le règlement écrit de la zone Agv autorise ainsi « *les aires d'accueil destinés à l'habitat des gens du voyage comportant les équipements et constructions nécessaires à leur fonctionnement.* »

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Ce STECAL est destiné à l'accueil des gens du voyage. A l'exception du poste de garde et des édicules sanitaire (buanderie, douche WC d'aisance) cette zone n'a pas vocation à accueillir de constructions mais uniquement des aménagements spécifiques. Ainsi, et en cohérence avec le projet développé, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives

Comme dans l'ensemble des zones du PLU, l'implantation des constructions à vocation d'équipements d'intérêt public et collectif n'est pas règlementée.

Emprise au sol des constructions

En ce qui concerne l'emprise au sol des constructions le règlement écrit stipule que :

- L'aire d'accueil aura une capacité d'accueil de 24 caravanes, réparties en 12 emplacements. Chaque emplacement aura ne surface d'environ 200 m² et permettra l'accueil de 2 caravanes.
- Un édicule sanitaire (buanderie, douche, WC d'aisance) sera positionné pour 2 emplacements dont les dimensions seront de 5.3 x 2.4 par emplacement

Le local « poste de garde » ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'objectif est d'assurer une homogénéité globale dans la zone aménagée. Les façades des édicules sanitaires et du poste de garde devront être couvert par un bardage bois.

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Tous les espaces extérieurs seront aménagés avec une attention particulière à la qualité et à l'homogénéité. La zone de projet sera ceinturée par un mur végétalisé anti-bruit. Un dispositif « Natura Wall » sera envisagé afin de masquer au maximum les caravanes des bruits de la voie ferrée et de la carrière.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Selon l'article l.151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du STECAL doit préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics. L'aménagement de cette aire inclut également la réalisation d'une micro-STEP.

3.1.3 LES ZONES NATURELLES DITES LES ZONES N

Article R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées […];

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le document graphique identifie **une zone N** qui correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

ZONE N	**CARACTERE DE LA ZONE** La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
	SUPERFICIE DE LA ZONE 179,5 hectares



JUSTIFICATION DU ZONAGE

La zone N a été délimitée sur les espaces naturels de la commune qui n'ont pas de vocation agricole avérée et qui sont porteurs d'enjeux environnementaux (biodiversité, risques, paysage). Ainsi, les espaces forestiers des Contreforts de Belledonne et de la plaine ont été inscrits en zone N. Les cours d'eau ainsi que les bords de l'Isère identifiés au titre de la Trame Bleue ont également été inscrits en zone N.

Quelques secteurs bâtis situés aux pieds des contreforts de Belledonne ont été inscrits en zone N (zonage identique au PLU de 2017). Ces secteurs présentes des pentes importantes et se situent en lisière avec le coteau de boisé qu'il convient de protéger de toute urbanisation.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Comme pour la zone A, le règlement de la zone N développe des règles restrictives en matière de constructibilité afin de protéger de manière rigoureuse les zones naturelles et forestières. Par conséquent toutes constructions à l'exception des exploitations forestières sont interdites en zone N.

Si aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée à l'exception des logements de gardiennage, le règlement autorise toutefois l'évolution des constructions à usage d'habitation existante. Cette, disposition, permise par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située au sein de la zone, de réaliser des annexes et des extensions dans la limite des règles définies par le règlement écrit.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Seules les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation étant autorisées, le PLU ne règlemente que la hauteur de ces constructions :

- la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale, l'objectif étant de limiter l'émergence d'une construction dans le paysage environnant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

Afin de permettre l'installation des exploitations forestières et de répondre aux besoins techniques de ces bâtiments, le règlement limite leur hauteur à 10 mètres.

Le règlement introduit une règle dérogatoire pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives

Dans cette zone les quelques constructions existantes se situent en retrait des voies et des emprises publiques, ainsi que des limites séparatives. Ainsi, le règlement impose un recul minimum de 3 mètres dans le respect des morphologies observées. Le règlement introduit une règle différente pour les piscines, qui devront s'implanter à 2 mètres des voies ainsi que des limites séparatives. Une règle dérogatoire est également introduite pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics afin d'apporter davantage de souplesse à ce type de construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles développées en ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont destinées à limiter (sinon à éviter) la dispersion de volumes secondaires dans un secteur qui doit être maintenu pour l'activité agricole. En complément de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que les annexes isolées y compris les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction principale. La seule règlementation de l'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparative pourrait ne pas être suffisante lorsque les parcelles sur lesquelles sont édifiées les constructions à usage d'habitation sont de taille conséquente : par conséquent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est règlementée.

Emprise au sol des constructions

En cohérence avec l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol de toutes les constructions autorisées ou admises en zone A sont règlementées, à l'exception de l'emprise au sol des exploitations agricoles et forestières. Ainsi, les règles retenues visent à limiter la densification excessive de la zone A, notamment par des volumes secondaires : la surface des annexes et des extensions est limitée.

3.2 LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Si les règles concernant l'usage des sols, la volumétrie, l'implantation des constructions diffèrent selon les différentes zones, d'autres règles sont en revanches identiques (à quelques exceptions mineures) quel que soit le secteur délimité. Il s'agit notamment des règles concernant

- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Le traitement environnement et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Le stationnement ;
- Les équipements et réseaux.

3.2.1 QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère ont pour objectif de garantir une insertion harmonieuse des futures constructions dans leur environnement, que ce soit en termes d'insertion à l'échelle de la parcelle, de l'environnement architectural du quartier ou du tissu urbain dans lequel elles s'inscrivent. Ces dispositions règlementaires veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment : « *Renforcer et promouvoir la qualité résidentielle », « renforcer la qualité du paysage urbaine », « Mettre en valeur l'identité du territoire à travers son patrimoine ».*

MOUVEMENTS DE TERRAIN ET INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer l'intégration des constructions « sans heurt » à la silhouette générale des secteurs bâtis environnants, le règlement développe des prescriptions en ce qui concerne les mouvements de terrain, l'objectif étant de limiter les remaniements de sol. Les dispositions relatives à l'adaptions au terrain naturel soulignent le souhait de la commune que les futurs constructions et aménagements s'adaptent le mieux et le plus possible au terrain naturel. Les règles ainsi développées doivent permettre de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans un second temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions : les points d'attention portent notamment sur les façades, les toitures et les dispositifs techniques. Les règles développées constituent un cadre global : il s'agit d'éviter les projets qui dénatureraient les lieux par rapport aux formes existantes, ou donneraient une image dégradée ou de faible qualité, via une mauvaise intégration des éléments techniques, le recours à des matériaux de faible qualité, des formes inadaptées ou encore des couleurs et des teintes inappropriées.

Ainsi, le règlement vise une harmonie générale de l'aspect des constructions : il s'agit de s'inscrire dans la typologie architecturale du secteur et d'une manière générale de la ville.

PERFORMANCE ÉNERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Dans ce chapitre, le règlement développe également des règles en ce qui concerne les performances énergétiques des constructions afin de répondre à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : «*S'engager dans la transition énergétique et promouvoir la sobriété ».* Pour répondre à l'urgence des défis

environnementaux, activer la rénovation des bâtiments et accélérer les économies d'énergie, le règlement écrit développe plusieurs règles en vue de réaliser des constructions durables, notamment au regard des orientations (conception bioclimatique). Elles s'accompagnent de prescriptions quant aux dispositifs extérieurs à la construction (panneaux solaires) afin qu'ils ne constituent pas de verrues paysagères. Il s'agit donc de les autoriser tout en continuant à veiller à la qualité urbaine du secteur.

3.2.2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions règlementaires mises en place dans ce chapitre veillent à répondre à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment : « *Préserver durablement les sols et le socle naturel », « Accompagner de manière cohérente et équilibrée le développement de la ville ».*

CLÔTURES

Dans un premier temps, le règlement développe des règles en ce qui concerne les clôtures. Dans la mesure où l'édification d'une clôture est un droit prévu par le Code Civil, il convient d'encadrer cette possibilité en garantissant la pérennité des dispositifs et en veillant à ce que leur aspect visuel soit compatible avec l'environnement. En effet, les clôtures ont un impact important dans la perception des espaces publics : il est donc essentiel que leur aspect et leur hauteur soient encadrés.

Le règlement propose ainsi trois types de clôtures :

- Un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie aux essences variées ;
- Un dispositif à claire voie, doublé éventuellement d'une haie aux essences variées ;
- Une haie végétale aux essences variées.

Le règlement introduit une règle spécifique pour les clôtures édifiées le long de la RD523 : celles-ci pourront être constituées d'un mur plein maçonné en pierre apparente ou enduit des deux côtés.

Quelques règles spécifiques sont inscrites pour certaines zones comme :

- les zones Ui qui correspondent à des secteurs d'activités économiques nécessitant des dispositifs particuliers : les clôtures seront en métal suivant une trame rectangulaire verticale, de hauteur maximum 2 mètres, de type treillis soudé sans soubassement, possiblement accompagnées de haies vives aux essences variées ;
- les zones A et N ou la perméabilité doit être recherchée : par conséquent, les murs bahuts sont interdits dans les zones naturelles et agricoles.

La règlementation des clôtures doit permettre d'écarter les procédés qui dégraderaient l'image de la commune via le recours à des dispositifs inappropriés au contexte urbain, et des matériaux temporaires ou de faible qualité. Le règlement privilégie la transparence des dispositifs : en ce sens, les occultations devront être assurées de préférence par la mise en place d'une haie végétale, l'objectif étant de renforcer la végétalisation de la commune. Les haies devront être d'essences variées : les clôtures végétales composées d'une seule espèce uniformisent le paysage urbain et sont moins profitables à la biodiversité que les clôtures composées d'espèces diversifiées.

Afin de permettre à la petite faune de traverser les propriétés, dans un objectif de perméabilité, le règlement impose que la base de la clôture soit pour partie ajourée. Cette mesure est favorable au développement de la biodiversité, car elle permet aux espèces de se déplacer librement.

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur pour Villard Bonnot. De ce fait, le règlement développe des règles en ce qui concerne le traitement des espaces libres. Il est notamment attendu en zone Ua, Ub et Uc, la plantation d'un ou plusieurs arbres selon la taille du tènement foncier. Cette imposition apparait comme l'un des dispositifs les plus favorable à la (re)végétalisation du territoire.

Parallèlement, et en cohérence avec l'article L.111-19-1 du Code de l'Urbanisme et afin d'utiliser les espaces de stationnement comme des secteurs pouvant répondre aux enjeux du développement durable, la commune a inscrit des règles spécifiques en ce qui concerne le traitement de ces espaces, espaces souvent conséquent et fortement minéral. Par l'intermédiaire de ces règles, les objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux, de renforcer la végétalisation de la ville et de lutter contre les îlots. Ainsi, les revêtements de sol perméables sont imposés tout comme la plantation d'un arbre pour 4 emplacements afin de créer un mail ombragé. Ces dispositions visent ainsi à réduire l'impact environnemental de l'aménagement des aires de stationnement extérieures.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

En complément des règles développées sur le traitement des espaces libres, le règlement développe des règles de pleine terre, dispositif le plus favorable à la biodiversité et à la perméabilité des sols. La mise en place de ce coefficient doit permettre de répondre à plusieurs objectifs : la préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants, le maintien d'un équilibre entre densité urbaine et végétalisation, la garantie d'une perméabilité minimale des sols vertueuse au regard du cycle de l'eau, la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Les coefficients de pleine terre ne s'appliquent pas à l'ensemble des zones du PLU. Dans les zones Ue et Ug, le coefficient de pleine terre n'est pas règlementé. Ces zones correspondent à deux secteurs bien spécifiques du territoire : le secteur des équipements et le secteur de la Gare de Brignoud. Il s'agit ici de ne pas trop contraindre les aménagements futurs. Il en est de même dans les zones A et N : ces espaces correspondant d'ores et déjà à des secteurs largement végétalisés. La constructibilité y étant limitée, il n'est pas nécessaire de mettre en place un coefficient de pleine terre.

Dans toutes les autres zones du PLU, le coefficient de pleine terre est règlementé en fonction de la superficie du tènement foncier, à l'exception de la zone Ui, pour lequel un coefficient de pleine terre de 10% s'applique quel que soit la surface du tènement. Les valeurs propres à chaque zone sont différenciées afin de prendre en compte le contexte et les objectifs de renaturation. Ainsi, dans les secteurs les plus « résidentiels » et qui disposent de surface de terrain plus conséquente (Ub et Uc) la commune a souhaité inscrire un coefficient de pleine terre plus important afin de maintenir un certain équilibre entre densité et végétation. A l'inverse, dans les secteurs plus centraux et/ou amenés à se densifier (Ua) le coefficient de pleine terre est moins important. La surface des tènements fonciers pris en compte diffère selon la zone Ua et selon les zones Ub et Uc : la zone Ua se caractérise par des parcelles plus réduites que la zone Ub et Uc. Afin d'assurer une certaine végétalisation des centralités, les unités foncières dès 300 m² ont été retenues.

ZONE UA		ZONE UB ET UC	
Pour les unités foncières ≤ 300 m²	20%	**Pour les unités foncières ≤ 500 m²**	30%
Pour les unités foncières > 300 m² et ≤ 800 m²	25%	**Pour les unités foncières > 500 m² et ≤ 800 m²**	40%
Pour les unités foncières supérieures > 800 m²	40%	**Pour les unités foncières supérieures > 800 m²**	50%

Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas pour les constructions à impact faible ou maitrisé telles que les annexes, les réhabilitations, les changements de destination, pour les constructions nécessaires à la sécurité ou à l'accessibilité d'un bâtiment ou encore les constructions liées à la production d'énergie.

3.2.3 STATIONNEMENT

Le règlement du PLU définit les normes de stationnement, c'est-à-dire le nombre de place de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos à réaliser dans les différentes opérations. L'objectif est de réglementer le stationnement des véhicules afin de limiter la dispersion du stationnement sur l'espace public.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, les normes de stationnement sont distinguées selon les destinations et sous-destinations mais également selon les différentes zones du PLU.

Les normes de stationnement à destination des véhicules motorisé ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées tout en recherchant un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, la promotion de l'usage des transports alternatifs à l'usage de la voiture. Afin de ne pas multiplier le nombre de place de stationnement dans chaque opération, toute en limitant au maximum le report sur les espaces de stationnement public ou sur la rue, les normes inscrites tiennent compte de la taille des logements. Ainsi, il est attendu en zone Ua, Ub et Uc (zones qui autorisent la construction de logements) :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile par logement de type T2 et inférieur ;
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par logement de type T3 et supérieur.

En plus des normes développées précédemment, le règlement écrit développe quelques règles spécifiques :

- Le règlement précise que les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites pour des raisons de sécurité.
- Le règlement précise également que les places situées dans les parcs de stationnement « en ouvrage » pourront être aménagées en boxes individuels sous réserve que le nombre total de places boxées ne dépasse pas 50% de la capacité globale de l'ouvrage. L'objectif est de limiter la transformation des garages fermés en annexe à l'habitation principale et ainsi limiter le report de stationnement sur l'espace public.
- Le PLU prévoit des dispositions règlementaires imposant l'aménagement de places de stationnement pour les véhicules motorisés supplémentaires pour les visiteurs. Ces exigences concernent uniquement les opérations de + de 10 logements, pour lesquelles il est attendu 1 place visiteurs par tranche de 10 logements commencés, dans la limite de 5 places par opérations.

Au-delà des règles concernant le logement, le règlement du PLU développe des règles pour toutes les autres destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone. A quelques exceptions, les normes sont identiques quelle que soit la zone. Pour plusieurs sous-destination, comme le cinéma, les commerces de gros, ou encore les équipements d'intérêt collectif, le règlement ne fixe pas de normes spécifiques : le nombre de place devra répondre aux besoins des constructions projetées. La surface, le nombre d'employé ou encore les périodes au cours de la journée ou ces structures sont utilisés, complexifient la prescription de normes qui soient adaptés et réalistes.

SOUS-DESTINATION	REGLE
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
HEBERGEMENT	Il est attendu 0,5 place de stationnement par logement ou chambre en cas d'absence de logement individualisé. Il est également attendu la réalisation de places de stationnement pour les employés : leurs nombres devra répondre aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet.
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL	Dans les linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le nombre de place de stationnement n'est pas réglementé. En dehors des linéaires commerciaux identifiées au règlement graphique, il est attendu : • Pour les clients : 1 place de stationnement minimum pour 60 m² de surface de plancher de vente ; - Pour les employés : 1 place de stationnement minimum pour 120 m² de surface de plancher de vente.
ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE	Il est attendu : • Pour les clients : 1 places de stationnement minimum pour 60 m² de surface de plancher ; - Pour les employés : 1 place de stationnement minimum pour 120 m² de surface de plancher.
RESTAURATION	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 10 m² de salle de restaurant. Il est également attendu la réalisation de places de stationnement pour les employés : leurs nombres devra répondre aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet.
COMMERCE DE GROS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
HOTEL	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par chambre. Il est également attendu la réalisation de places de stationnement pour les employés : leurs nombres devra répondre aux besoins de la construction projetée et dépendra de la nature de chaque projet.
CINEMA	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté en dehors des voies publiques.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projeté et dépendra de la nature de chaque projet. Il devra permettre de répondre à tous les besoins (nombre d'emplois prévus, capacités d'accueil de la clientèle de l'établissement, besoins en livraison) en dehors des voies publiques.
INDUSTRIE	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher. Cette règle pourra être ajustée en cas de rotation d'équipes (entreprises fonctionnant en « 3 huit »).
ENTREPOTS	Il est attendu 1 place de stationnement minimum par tranche de 200 m² de surface de plancher. Cette règle pourra être ajustée en cas de rotation d'équipes (entreprises fonctionnant en « 3 huit »).
BUREAU	Il est attendu 1 place de stationnement minimum pour 25 m² de surface de plancher.

	En zone Ui, la surface de plancher retenue est de 35 m².
CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION	Le nombre de place répondra aux besoins de la construction projetée en dehors des voies publiques.
CUISINE DEDIEE A LA VENTE EN LIGNE	Il est attendu au minium 2 places de stationnement.

STATIONNEMENT DES VÉLOS

En ce qui concerne le stationnement des vélos, les normes de stationnement sont également distinguées selon les destinations et sous-destination mais également selon les différentes zones du PLU. En cohérence avec l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme, qui précise que « *lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux »,* la commune a fixé des normes de stationnement pour les opérations de + 4 logements et les bureaux. La commune a fait le choix d'aller plus loin en réglementant le stationnement des vélos pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'une manière plus large pour toutes les autres sous-destination autorisées en précisant que, pour les employés, il est attendu au minimum 1 place de stationnement cycle pour 5 emplois. La mise en place de cette règle traduit l'ambition d'un développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien. En effet, le développement de l'usage du vélo passe par la mise en œuvre de capacité de stationnement suffisantes et sécurisées, en cohérence avec l'objectif inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En complément, le règlement du PLU définit également les principales caractéristiques des aires de stationnement des vélos (localisation, sécurisation, accessibilité, …) nécessaire à leur bonne utilisation.

3.2.4 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Des règles de bonne mise en œuvre des réseaux secs et humides (voiries, accès, assainissement, eau potable, électricité et réseaux numérique, déchets) sont prescrites de manière uniforme entre toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en place un référentiel unique sur le territoire.

ACCES ET VOIRIE

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité et de sécurité, et en référence avec l'article R.151-47 du Code de l'Urbanisme, le troisième chapitre du règlement écrit définit les règles concernant les caractéristiques des accès et des voiries de façon à assurer de bonnes conditions de desserte des terrains constructibles. Ces dispositions sont édictées afin d'assurer une certaine fluidité du trafic (largeur et emprise des voies) et un confort d'usage (aménagement des cheminements modes doux), tout en garantissant la sécurité sur les infrastructures routières (limitation du nombre d'accès sur voies). Ces règles ont également pour objectif d'assurer des bonnes conditions de desserte pour la collecte des ordures ménagères ou encore les services de secours.

EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un second temps, le règlement écrit développe une série de règles en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales. Il s'agit ici de garantir un équipement des constructions satisfaisant au regard des besoins d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de manière à éviter toute pollution des lieux et tout risque sanitaire.

- Pour l'eau potable, le règlement précise qu'en cas de réseau public, le raccordement est obligatoire.
- Pour l'assainissement des eaux usées, et dès lors que le réseau existe, au regard du zonage d'assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage d'assainissement fait mention de l'absence de réseau (zone A et N notamment), un dispositif d'assainissement autonome, validé par le SPANC, sera obligatoire. Le règlement développe également des règles en ce qui concerne les eaux usées non domestiques.

Des règles spécifiques sont développées en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, en cohérence avec le zonage et le règlement de la commune. Le rejet au milieu naturel ou dans le réseau public est conditionné à une impossibilité de gestion in situ et au respect de la règlementation en vigueur. L'objectif est de gérer le ruissellement le plus en amont possible afin de tout mettre en œuvre pour prévenir au maximum les risques d'inondation, mais aussi pour éviter toute saturation des équipements lors d'épisodes pluvieux intenses, induisant potentiellement des rejets d'eau directs dans les milieux.

ELECTRICITÉ ET RÉSEAUX NUMÉRIQUES

le règlement édicte des règles relatives au raccordement des constructions aux réseaux électriques et numériques. Il s'agit d'encadrer la qualité paysagère de la commune en demandant au maximum des réseaux enterrés.

DÉCHETS

le règlement développe des règles relatives à la gestion des déchets en cohérence avec les préconisations de la CC Le Grésivaudan. Conformément à la loi sur la transition énergétique et la croissance verte, tout projet d'ensemble à vocation d'habitat devra inclure un espace spécifiquement réservé à la pratique du compostage.

3.3 LES ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

3.3.1 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques naturels portés à la connaissance de la commune à savoir :

- Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) Vallée de l'Isère Amont approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007 ;
- La carte R.111-3 (en application d'un ancien article du Code de l'Urbanisme) qui délimite les zones de risques naturels sur la commune et approuvé par arrêté Préfectoral le 28 décembre 1993. Ce document vaut Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn).
- Une carte des aléas établie en 2024

LA PRISE EN COMPTE DU PPRi

Le PLU affiche une trame spécifique sur le règlement graphique pour les secteurs concernés par les niveaux de contraintes identifiés sur le PPRi et mentionne la nécessité de se reporter aux dispositions réglementaires qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

LA PRISE EN COMPTE DES BANDES DE PRECAUTION EN ARRIERE DES DIGUES

Parallèlement, trois textes fondent aujourd'hui l'état à prendre des dispositions contraignantes le long des digues de l'Isère, mais aussi de tous les torrents et ruisseaux endigués :

- Le décret du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordements de cours d'eau et submersion marine » qui fixe notamment la méthodologie pour le calcul de ces bandes en milieu non torrentiel : elles doivent être calculées en fonction de la hauteur de mise en charge de l'ouvrage pour la crue de référence et de la topographie environnante.
- La circulaire du 30 avril 2022 relative à la politique de l'état en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines ;
- La circulaire du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et adaptation des constructions en zone inondable ;
- La circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les PPRn littoraux.

Ces documents conduisent à la mise en place d'une bande de précaution inconstructible en arrière des digues. Ainsi, il est défini pour la rivière Isère et s'ajoutant au PPRi de l'Isère Amont, des bandes de précaution inconstructible, d'une largeur égale à la hauteur de la mise en charge de la digue pour la crue de référence fois 100 mètres (zone RI correspondant à l'aléa inondation de plaine). Il s'agit d'un sur-aléa associé à la défaillance de l'ouvrage en situation de crue de l'Isère.

LA PRISE EN COMPTE DE LA CARTE R.111-3

Le règlement graphique reprend la délimitation des zones de risques naturels en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme et mentionne la nécessité de se reporter aux dispositions réglementaires qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

LA PRISE EN COMPTE DE LA CARTE DES ALÉAS

La commune de Villard Bonnot a réalisé en 2024 une carte des aléas naturels prévisibles sur son territoire. Elle fait suite au périmètre R.111-3 approuvé le 28.12.1993 et aux études réalisées pour un PPR qui a été porté à connaissance plusieurs fois le 04.11.2004 puis le 01.06.2007 à la suite des crues de 2005, et enfin le 25.07.2013 : ce PPR n'a pas été approuvé. L'urbanisation grandissante sur impose de considérer les aléas et risques naturels avec une vigilance toujours accrue. C'est pourquoi, la commune de Villard-Bonnot a souhaité disposer d'une cartographie des aléas naturels prévisibles renouvelée, qui puisse permettre une meilleure prise en compte dans le document d'urbanisme des risques générés par ces aléas, en considérant l'augmentation de l'étendue des zones constructibles, et les phénomènes survenus depuis ces dernières années.

L'étude ne prend pas en compte les crues de l'Isère (inondation de plaine). En revanche elle intègre les phénomènes suivants :

- Crues rapides des rivières
- Inondations en pied de versant
- Crues des torrents et ruisseaux torrentiels
- Ruissellements sur versant et ravinements
- Glissement de terrain
- Eboulement rocheux

La notion d'aléa traduit la probabilité d'occurrence, en un point donné, d'un phénomène naturel de nature et d'intensité données. Un aléa est caractérisé par sa nature (crues rapides des rivières, inondations en pied de versant, ruissellements sur versant, …) et son degré, c'est-à-dire la gravité de la menace représentée par cet aléa. Cette gravité est essentiellement fonction de l'intensité du pire phénomène probable à l'échelle de temps considérée (un siècle sauf mention contraire) et donc des dommages potentiels susceptibles de survenir au cours de cette période. Elle est également pondérée par la fréquence d'occurrence du phénomène. C'est ainsi que le degré d'aléa est déterminé : faible, moyen, fort, très fort.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que « *les documents graphiques font apparaitre s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels […] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».* Ce qui est demandé est donc l'affichage de l'interdiction ou de la construction sous conditions résultant de risques naturels et non la classe d'aléa. Lorsque les documents disponibles fournissent que des niveaux d'aléas, il est nécessaire, avant de pouvoir définir l'emprise de ces trames, de passer au préalable de l'aléa au risque. La DDT de l'Isère propose une méthode spécifique de retranscription des aléas en classe de risque permettant d'aboutir à des prescriptions d'urbanisme. Cette méthodologie semble appropriée et a ainsi été appliquée au territoire.

L'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant le type d'aléa, suivi d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa : 1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort et 4 pour très fort. La classe de risque est définie par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre. Lorsque la première lettre est R, la zone est inconstructible sauf exceptions précisées par le règlement. Lorsqu'elle est B, la zone est constructible avec application des prescriptions du règlement. La seconde lettre indique le type d'aléa. Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer par un aléa donné différentes zones réglementaires. La coloration des cases du tableau suivant indique le principe dominant relatif à la réalisation du projet :

- Cases rouges : projets interdits en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement type
- Cases bleues : la plupart des projets sont possibles, sous réserve du respect de prescriptions

ALÉA DE CRUE DES RIVIERES (hors torrents, rivières torrentielles, axes de ruissellement) (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précaution	Aléa moyen C2 hors bandes de précaution	Aléa fort C3 hors bandes de précaution	Aléa très fort C4 ou bandes de précaution
Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc3	RCc4
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu3	RCu4
Zone non urbanisée**	RCn1	RCn2	RCn3	RCn4

– * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services. Le caractère historique de la zone peut être un élément d'éclairage.
– ** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA D'INONDATION EN PIED DE VERSANT (I' / I'n)

Aléa faible I'1 / I'n1	Aléa moyen I'2 / I'n2	Aléa fort I'3 / I'n3	Aléa très fort I'4 / I'n4
Bi'1	Bi'2	RI'3	RI'4

ALÉA DE CRUE DES RUISSEAUX TORRENTIELS, DES TORRENTS ET DES RIVIÈRES TORRENTIELLES (T)

	Aléa faible T1 (dont T1a, T1b) hors bandes de précaution	Aléa moyen T2 (dont T2a, T2b, T2c) hors bandes de précaution	Aléa fort T3 (dont T3a, T3b, T3c, T3d) hors bandes de précaution	Aléa très fort T4 ou bandes de précaution	Aléa exceptionnel TE hors bandes de précaution
Zone urbanisée*	Bt1	Bt2	RT3	RT4	BTEx
Zone non urbanisée*	Bt1	RT2	RT3	RT4	BTEx

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA DE RAVINEMENT ET DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)

	Aléa très faible V1a	Aléa faible V1	Aléa moyen V2 /V2a / V2b	Aléa fort V3	Aléa très fort V4
Zone urbanisée*	Bv1a	Bv1	Bv2 / Bv2a / Bv2b	RV3	RV4
Zone non urbanisée*	Bv1a	Bv1	RV2 / RV2a / RV2b	RV3	RV4

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA DE GLISSEMENT DE TERRAIN (G)

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c	Aléa fort G3, dont G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg1	Bg2	RG3	RG4
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg1	RG2	RG3	RG4

– * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.
– (1) : les zones G0 sont les zones sans aléa (indice « s ») situées en amont de zones de glissement de terrain actif ou potentiel, où certains travaux pourraient aggraver la probabilité d'occurrence en aval.

ALÉA DE CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS (P)

	Zones P0 (1)	Aléa faible P1/ Aléa faible P1 à l'arrière d'un ouvrage de protection (2)	Aléa moyen P2/ Aléa moyen P2 à l'arrière d'un ouvrage de protection (2)	Aléa fort P3 / Aléa fort P3 à l'arrière d'un ouvrage de protection (2)	Aléa fort P3r	Aléa très fort P4	Aléa très fort aggravé P5
Zone urbanisée*	Bps	Bp1 / Bpm	Bp2 / Bpm	RP3 / Bpm	RPr	RP4	RP5
Zone non urbanisée*	Bps	Bp1	RP2	RP3	RPr	RP4	RP5

– * : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.
– (1) : les zones P0 sont des zones sans aléa (indice « s ») où certains travaux pourraient aggraver le risque dans des zones urbanisées concernées par l'aléa chutes de pierres et de blocs ou dans les zones Bp1 où l'urbanisation est admise.
- (2) : lorsqu'un ouvrage de protection correctement dimensionné pour l'aléa de référence et dont le gestionnaire est pérenne est présent, il est pris en compte pour la traduction réglementaire des aléas en zone urbanisée (Bpm, « m » pour « merlon ») (correspond à un aléa P2 hachuré sur la carte des aléas)

Cette traduction de l'aléa en risques a permis d'établir le règlement graphique. Les prescriptions règlementaires spécifiques à chaque risque ont été reprises dans un document spécifique « 4.1.2. Règlement des risques naturels »

Le tableau de correspondance aléa-zonage distingue les zones dites urbanisées, des zones non urbanisées. La méthodologie de l'état précise que « le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme ». Ainsi :

- les zones considérées comme urbanisées regroupent des secteurs dans lesquels on retrouve un tissu bâti aggloméré relativement dense autour de plusieurs constructions (5bâtiments situés à moins de 50 mètres les uns des autres), dans un environnement lui-même bâti
- les zones considérées comme non urbanisées regroupent les secteurs majoritairement agricoles ou naturels comprenant quelques constructions éventuelles distantes les unes des autres.



Carte des aléas



Retranscritpion en classe de risque

Dans le secteur Le Marais, la zone identifiée C2 (crue des rivières) à la carte des aléas correspond à une classe de risque Bc2 en zone urbanisée ou à une classe de risque RCn2 en zone non urbanisée. Au vu du caractère non bâti de ce secteur, celui-ci a été considéré comme non urbanisé et donc inscrit en classe de risque RCn2.

ALÉA DE CRUE DES RIVIERES (hors torrents, rivières torrentielles, axes de ruissellement) (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précaution	Aléa moyen C2 hors bandes de précaution	Aléa fort C3 hors bandes de précaution	Aléa très fort C4 ou bandes de précaution
Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc3	RCc4
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu3	RCu4
Zone non urbanisée**	RCn1	RCn2	RCn3	RCn4

– * : centre urbain = ensemble qui se caractérise par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services. Le caractère historique de la zone peut être un élément d'éclairage.
– ** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.



Carte des aléas



Retranscritpion en classe de risque

A proximité du lycée, la zone identifiée T2c (crue des ruisseaux torrentiels) à la carre des aléas correspond à une classe de risque Bt2 en zone urbanisée ou à une classe de risque RT2 en zone non urbanisée. Au vu du caractère non bâti d'une partie de ce secteur, la zone a été redessinée et a été considérée comme non urbanisée, donc inscrite en classe de risque RT2.

ALÉA DE CRUE DES RUISSEAUX TORRENTIELS, DES TORRENTS ET DES RIVIÈRES TORRENTIELLES (T)

	Aléa faible T1 (dont T1a, T1b) hors bandes de précaution	Aléa moyen T2 (dont T2a, T2b, T2c) hors bandes de précaution	Aléa fort T3 (dont T3a, T3b, T3c, T3d) hors bandes de précaution	Aléa très fort T4 ou bandes de précaution	Aléa exceptionnel TE hors bandes de précaution
Zone urbanisée*	Bt1	Bt2	RT3	RT4	BTEx
Zone non urbanisée*	Bt1	RT2	RT3	RT4	BTEx

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

3.3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a inscrit 10 emplacements réservés dans son document d'urbanisme, dont la liste figure sur le document graphique et en annexe du règlement écrit.

L'emplacement réservé n°1 pour l'extension du cimetière doit permettre de répondre aux besoins de la collectivité en matière d'équipements public. Une étude de dimensionnement préliminaire à l'extension du cimetière a été menée. D'ici 2030, le besoin cumulé en concession traditionnelles sera de l'ordre de 190 nouvelles concessions, et en concession cinéraires sera de l'ordre de 70 cases. L'occupation actuel du cimetière arrive à saturation : en l'état des disponibilités actuelles, l'extension du cimetière est obligatoire sur le plan légal.

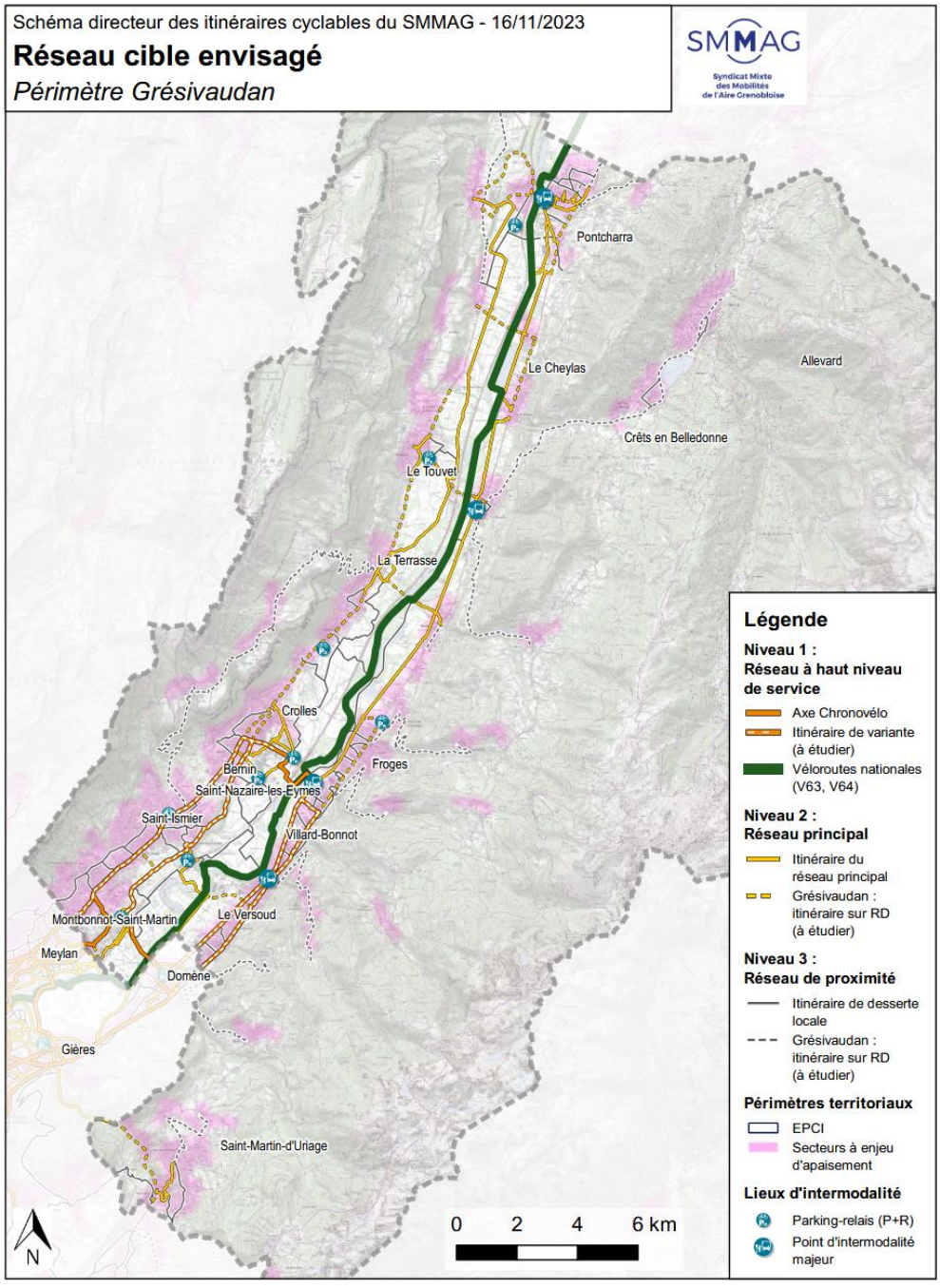
Il en est de même pour **l'emplacement réservé n°7** qui doit permettre la création d'un nouvel espace de stationnement à proximité de l'école.

Les emplacements réservés n°3 et n°5 doivent permettre répondre à l'objectif communal de « Développer les mobilités douces » inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, ces emplacements réservés ont pour objectif d'aménager des cheminements piétons (ou d'assurer la continuité piétonne) entre différents pôles générateurs de déplacements en évitant la RD523.

Parallèlement**, l'emplacement réservé n°9** doit permettre l'aménagement de l'itinéraire Chrono vélo identifié au schéma directeur des itinéraires cyclables du SMMAG. Le SMMAG est compétent pour l'élaboration des documents de planification de toutes les mobilités. Souhaitant favoriser la pratique du vélo sur son territoire, il a établi son schéma directeur des itinéraires cyclables. Adopté le 16 novembre 2023, après une phase de concertation avec les gestionnaires de voirie et des représentants des usagers « modes actifs », ce schéma propose un réseau cyclable maillé, hiérarchisé et sécurisé sur la métropole grenobloise et le Grésivaudan. Le Schéma Directeur vise à :

- Cibler les itinéraires aux enjeux cyclables les plus marqués et en proposer une hiérarchisation en fonction du potentiel de desserte, des enjeux de qualité de service et de report modal ;
- Définir une vision cible cohérente et objectivée à l'échelle du grand territoire et avec les territoires voisins en veillant à la continuité des itinéraires mis en œuvre ;
- Aider les différents maîtres d'ouvrage de l'espace public à prioriser et à dimensionner leurs interventions ;
- Emettre des principes d'aménagements unifiés afin de garantir un niveau de service homogène et une lisibilité du réseau sur le grand territoire.

Au sein de ce Schéma Directeur, le SMMAG définit la feuille de route à suivre pour tendre vers un territoire cyclable à horizon 2035, en identifiant les itinéraires d'intérêt intercommunal. C'est en ce sens que l'itinéraire identifié sur la commune de Villard-Bonnot fait l'objet d'un emplacement réservé.



En cohérence avec l'OAP « Gare de Lancey » la future place de la Gare fait l'objet d'**un emplacement réservé spécifique (n°4).**

Les emplacements réservés n°2 et n°8 doivent permettre d'élargir la voirie et/ou le trottoir existant afin de faciliter et sécuriser les cheminements piétons le long de la RD523.

Enfin, en cohérence avec l'OAP mobilité qui affiche notamment pour objectif de « Structurer le stationnement en envisageant de nouveaux espaces dédiés » deux emplacements réservés **(emplacement réservés n°6 et n°8)** ont été inscrits au PLU. La concrétisation de certains projets évoqués dans l'OAP mobilité nécessite de repenser la place du stationnement sur l'espace public et de trouver un équilibre entre le partage des modes sur la voirie. La réduction du stationnement sur voirie est une condition indispensable pour développer l'usage des modes actifs, notamment le long de la RD523 lorsque l'emprise publique est contrainte par le tissu bâti. Cette réduction libère de l'espace pour créer des aménagements cyclables et piétons qualitatifs, limite les manques à la visibilité dangereux pour la traversée des piétons, diminue le risque d'accident par collision portière pour les cycles, rend la voiture moins attractive pour les trajets courts. La suppression des places le long de la RD523 doit être accompagnée d'aménagement spécifique et attractif à destination des modes doux, et d'aménagement de nouvelles poches de stationnement regroupés au niveau des entrées des centralités. Le nombre de place total doit s'approcher de l'offre supprimer. Si la mutation progressive du stationnement se fera au gré des projets et des opportunités foncières, deux sites ont d'ores et déjà été ciblé : à proximité de la place A. Fredet (ER n°8) et à proximité de l'ancien garage Renault (ER n°6).

3.3.3 LES LINEAIRES COMMERCIAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit dans son AXE 2 « Assurer les conditions d'une vie de proximité », les objectifs suivants : « Affirmer le secteur commercial de Lancey en tant que polarité majeure à l'échelle de la commune », « Conforter le secteur commercial de Brignoud dans une logique d'offre de proximité », « Pérenniser l'offre commerciale en renforçant la diversité et développant une offre complémentaire ». La réponse à ces objectifs nécessite l'application de dispositions réglementaires particulières et notamment l'application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le maintien des linéaire commerciaux, lorsqu'ils existent, et plus généralement d'une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée, représente un outil majeur de la sauvegarde de la diversité commerciale.

Les linéaires commerciaux ainsi identifiés ont pour but d'interdire en rez-de-chaussée le changement de destination des cellules commerciales et de services, dans une logique de confortement des centralités de Brignoud et de Lancey.

Ainsi, sous forme de linéaires, appelés « linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux et de services » au règlement graphique, la ville a repéré les rez-de-chaussée, où les évolutions urbaines peuvent entrainer des changements de destination au détriment du commerce et des services. Par conséquent, pour protéger les activités qui sont nécessaires à l'attractivité de la ville, le PLU interdit les changements de destination des rez-de-

chaussée. Ainsi, le plan de zonage fait figurer des alignements commerciaux et de services de part et d'autre de la RD523 dans le secteur de Brignoud et de Lancey.

3.3.4 LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES A VALEUR ECOLOGIQUE

En cohérence avec l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de « *Protéger et restaurer les zones humides le long de l'Isère et leur espace de bon fonctionnement »,* le Plan Local d'Urbanisme de la commune mobilise l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de protéger ces secteurs d'intérêt écologique.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. […]

Les zones humides sont en effet des milieux d'importance car leur rôle est majeur pour le territoire au vu de leur dimension écosystémique. Au vu de l'enjeu majeur de protection, toutes les zones humides recensées à l'inventaire départemental bénéficient d'un niveau de protection élevé : ainsi, le règlement écrit développe des règles strictes afin d'interdire toute nouvelle source de dégradation potentielle.

Sur la zone Agv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage, le périmètre de la zone humide a été revu, le secteur identifié ayant fait l'objet de nombreux remaniement lié au travaux de la 3ème voie SNCF. Afin de ne pas bloquer le projet d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage, la collectivité a souhaité engager une expertise afin de confirmer / infirmer la présence de zone humide. Un passage sur le terrain le 29 septembre 2025 a été consacré à la réalisation de l'expertise. D'un point de vue pédologique, il s'est avéré que la grande majorité du site ciblé est non humide.



OAP Villard-Bonnot

Surface: 1,6 ha

Occupation du sol :
Friche (ancienne culture de maïs)

Trame verte et bleue :
Boisements alluviaux autour et cours d'eau de l'Isère

Zones humides :
Parcelle en grande partie non humide d'un point de vue réglementaire (sondages pédologiques). Quelques espèces de zones humides sont présentes sur la parcelle (Lythrum salicaria, Juncus effusus).

Cycle de l'eau :
Cours d'eau de l'Isere à proximité.

Paysage :
Vue dégagée autour sur les montagnes.

Energie et climat :
Présence d'une ligne à haute tension au dessus de la parcelle, et présence d'un pipeline à 80 cm de profondeur sous la parcelle.

Nuisances / santé :
Bruit et poussière : carrière, voie ferrée et casse automobile à proximité.

Risques :
Risque innondation du fait de la proximité avec l'Isère.

Transports et dépalcements :
Voie ferrée au droit de la parcelle (élargissement de la voie en cours y compris dans la parcelle).

Commentaires :
Zone presque entièrement non humide d'un point de vue réglementaire. La parcelle est une ancienne culture de maïs ce qui a pu induire des changements hydrologiques dans le sol. Cependant les habitats autour sont des peupleraies alluviales (habitat humide), donc la parcelle pourrait être occupée par un habitat humide s'il n'y avait pas eu de remaniements.

Source : Mosaique Environnement 2025
Fond : Google satellite
Réalisation : 29/9/2025

Echelle : 1:961

0 20 40 m

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Ainsi, le périmètre de la zone a été redessiné afin de tenir compte de cette expertise et de la nouvelle délimitation de la zone humide. Pour les secteurs qui n'ont pas été prospectés (zones en travaux) le contour de la zone humide de l'inventaire départemental a été maintenu. Ainsi, une partie du tracé de la zone humide (1200 m²) correspondant essentiellement à la future voie d'accès à l'aire, est inscrite en zone Agv. Si au vu des travaux réalisés par la SCNF, ce secteur n'est probablement plus humide, le règlement écrit de la Agv inscrit des mesures spécifiques qui doivent permettre de prendre en compte la zone humide.



Le périmètre des zones humides a également été revu dans le secteur du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de Brignoud. Le PLU a intégré les résultats des derniers éléments de connaissance disponible au moment de l'approbation du PLU, issus d'une étude de fonctionnalité de zone humide produite en janvier 2026 par le cabinet d'études AMETEM pour le compte du SMMAG. Le pré-diagnostic écologique et les prospections de terrain réalisées dans ce cadre ont en effet permis une délimitation plus précise (que celle issue de l'inventaire départemental) de la zone humide et de son espace de fonctionnalité. Cette nouvelle délimitation a été intégrée au plan de zonage.

Le zonage du PLU constitue une simple règle d'encadrement et de régularisation du droit des sols. Il rend théoriquement possible la réalisation du projet de PEM, mais ne se substitue pas à l'acte de construire. Les impacts environnementaux effectifs ne découlent pas du document d'urbanisme en lui-même, mais de la concrétisation ultérieure des opérations d'aménagement. A noter que le projet de PEM est soumis à l'évaluation environnementale et devra définir les mesures ERC adaptées d'autant que l'étude de fonctionnalité des zones humides réalisée par AMETEM pour le SMAGG a conclu que les incidences du projet voire, en dernier recours, de compensation.

Parallèlement, l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été mobilité afin de protéger l'Espace Naturel Sensible (ENS) Forêts Alluviales du Grésivaudan. Cette trame est assortie de prescription visant à assurer sa protection tout

en permettant la valorisation du site, à des fins pédagogiques. Le périmètre de l'ENS se superposant en partie à des zones urbains (Ui2, Ui3, Ug) mais également Agv, des dérogations spécifiques ont été développées.

3.3.5 LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BATI

En cohérence avec l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de « *Mettre en valeur l'identité du territoire à travers son patrimoine»,* le Plan Local d'Urbanisme de la commune mobilise l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Au-delà des sites qui peuvent être inscrits au titre des monuments historiques, la commune dispose de nombreux édifices qui font partie intégrante du patrimoine communal. De nombreux bâtiments ou constructions présentent des détails qui témoignent des activités passées, des différents niveaux sociaux ou d'époques de construction, et constituent le paysage urbain de la commune. C'est en ce sens que la commune a identifié plusieurs éléments du patrimoine bâti (patrimoine bâti caractéristique).

Les traces de l'héritage de la houille blanche et de l'industrie papetière qui en résulte sont nombreuses, notamment dans les infrastructures issues de politiques paternalistes des différents entrepreneurs. Villard-Bonnot conserve plusieurs cités ouvrières comme la Cité des Roses, la cité de Vors, les cités Italienne et Fayolle, la cité Fredet. Ce tissu fait aujourd'hui partie intégrante du patrimoine bâti et industriel de la commune et doit, à ce titre, être préservé. Pour autant, et pour être préservé ce patrimoine doit être entretenu : le bâti doit donc pouvoir évoluer par réhabilitation et réadaptation des logements existants à la demande actuelle. En effet, les cités ouvrières disposent de caractéristiques architecturales originales qui ne sont pas forcément en adéquation avec les besoins contemporains. Il faut donc s'attendre à des évolutions. Le changement des menuiseries (pour des aspects thermiques par exemple), la démolition de cheminées (devenues obsolètes) ou le besoin de protection aux intempéries des portes d'entrées sont des évolutions à même de transformer durablement le caractère des lieux. Il est nécessaire d'expliquer et/ou de réglementer cette pratique pour une évolution cohérente du bâti originel. C'est ainsi que les élus ont fait le choix d'identifier au titre du patrimoine les cités ouvrières.

A chaque bâti ou ensemble bâti identifié des prescriptions en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions en cas de rénovation et réhabilitation sont développés dans des fiches annexes au règlement écrit.

3.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre certain objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place dans le PLU :

- Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, définissant les principes d'aménagement de secteurs de renouvellement identifiés comme des sites stratégiques ;
- Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur des thématiques stratégiques pour Villard-Bonnot telle que la mobilité et aux continuités écologiques

3.4.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Le Plan Local d'Urbanisme identifie trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles en cohérence avec l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

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

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 et les déplacements […]

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le périmètre est délimité au document graphique se dessinent autour de secteurs de renouvellement urbain : ils apparaissent comme des secteurs stratégiques de par leur localisation et/ou leur superficie.

- LE SECTEUR DE LA MAIRIE représente un premier site de renouvellement urbain actuellement occupé par une maison individuelle et des jardins (serres). Il bénéficie d'une localisation stratégique puisqu'il est entouré de nombreux équipements communaux et est en ce sens un site tout à fait privilégié pour le développement d'une offre de logements et de services. Ce secteur fait l'objet d'une OAP plus large

inscrite au PLU en vigueur et dont une partie de l'aménagement a d'ores et déjà été réalisé. La commune a donc souhaité reconduire cette OAP afin de finaliser l'aménagement initialement projeté.

- LE SECTEUR DE LA GARE DE LANCEY représente un deuxième site de renouvellement urbain au sein du quartier. Le site de projet enveloppe à la fois le secteur à proprement parlé de la gare et ses abords actuellement occupés par de vastes entrepôts et zonages de stockage. La commune souhaite aujourd'hui définir une nouvelle stratégie d'aménagement visant à accompagner la mutation progressive du quartier gare. Ce secteur fait l'objet d'une OAP inscrite au PLU en vigueur dont le schéma de principe est issu d'une étude urbaine réalisée en 2021. La commune a ainsi souhaité reconduire ces intentions d'aménagement.
- LE SITE DES PAPETERIES, 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. Si le site est aujourd'hui contraint par les risques naturels du torrent du Lancey qui nécessitent des travaux importants sur le cours d'eau, la commune souhaite afficher ses premières ambitions et intentions d'aménagement. 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. Une étude d'aménagement, à travers la réalisation de scénarii permettant d'alimenter les réflexions communales, doit être réalisée et sera intégrée ultérieurement au PLU à travers une OAP plus complète.

Les OAP permettent d'encadrer et d'orienter l'urbanisation des sites, dans le respect des objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables : ces OAP définissent ainsi des intentions et grands principes d'aménagement (programmation et formes urbaines attendues, trame viaire, insertion paysagère, …). Chaque secteur d'OAP est accompagné d'un document écrit et d'éléments graphiques, sous forme de schéma d'intention, venant compléter les dispositions écrites.

3.4.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « MOBILITÉ »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « mobilité » développe des principes et orientations d'aménagement afin de répondre aux ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de déplacements et de mobilité.

Avec une morphologie en « ville rue » structurée autour de la RD523, le développement de Villard-Bonnot s'est appuyé sur une organisation favorisant l'utilisation de l'automobile. De nombreux habitants continuent à privilégier le recours systématique à des déplacements quotidiens en voiture plutôt que d'opter pour des modes de déplacements plus vertueux. Cette forte emprunte de la voiture s'explique en grande partie par le manque d'alternatives. Pour autant, les besoins de déplacements motorisés doivent aujourd'hui être limités pour s'articuler avec les ambitions durables du territoire et lutter contre les nuisances. Face à ces constats, la ville souhaite aujourd'hui repenser la mobilité sur son territoire en se tournant progressivement vers des modes de déplacement plus durables et adaptés au contexte local. Cette volonté politique est notamment retranscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune qui développe, dans son orientation « *Mettre en place les conditions d'une mobilité durable et apaisée »,* trois objectifs majeurs : repenser le réseau viaire et sa qualité pour une circulation apaisée, développer les mobilités douces, appuyer la mobilité de demain sur l'offre ferrée et de transport en commun.

Dans une démarche volontariste, la commune de Villard-Bonnot a élaboré en 2022, avec l'appui du bureau d'études INGEROP, un Plan Local de Déplacements (PLD) qui vise à :

- Organiser les déplacements à l'échelle du territoire au regard des compétences communales et de l'articulation des différents modes de déplacement entre eux ;
- Formaliser un programme d'actions en matière de mobilité ;
- Mettre en œuvre des politiques de mobilité à l'échelle locale.

Afin d'assurer une déclinaison réglementaire de ce document, les élus ont souhaité retranscrire leurs ambitions à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la mobilité, l'objectif principal étant de favoriser la pratique des modes actifs.

Les principes de l'OAP déclinés ci-dessous s'attachent à accompagner l'aménagement de l'espace public pour une sécurisation et visibilité des déplacements modes doux. D'une manière générale, il convient d'accorder davantage de place aux piétons et cycles en renforçant la place qui leur est réservée à l'occasion d'aménagement d'espaces publics tout en s'assurant de la fluidité du trafic routier sur la RD523.

L'OAP se structure ainsi autour de 5 orientations :

- ORIENTATION 1. Envisager des cheminements réservés aux modes doux à l'écart des véhicules motorisés, dans un espace convivial, confortable et sécurisé
- ORIENTATION 2. Apaiser les espaces et favoriser la cohabitation des modes
- ORIENTATION 3. Rendre les cheminements piétons attractifs, sécurisés et adaptés à tous les profils d'usagers
- ORIENTATION 4. Encourager et faciliter la pratique du vélo
- ORIENTATION 5. Retravailler la place du stationnement sur l'espace public

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Continuités écologiques » développe des principes et orientations d'aménagement afin d'améliorer le fonctionnement de la trame écologique, préserver et renforcer la biodiversité du territoire.

Dans le contexte actuel de changement climatique, les écosystèmes en bon état de conservation contribuent à la fois à l'atténuation et à l'adaptation des effets du changement du climatique. Préserver les écosystèmes existants, ou en créer de nouveaux est alors la première stratégie à adopter. Afin de protéger son patrimoine nature, la commune de Villard-Bonnot, a fait le choix d'inscrire des orientations et des principes d'aménagement sur la trame verte et bleue dans une OAP thématique dédiée. Celle-ci a pour vocation de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire communal. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Cette OAP a pour objectif de décliner certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de compléter le règlement sur cette thématique et de promouvoir des exemples de mise en œuvre pour guider les pétitionnaires vers un projet garantissant le maintien de la biodiversité du territoire communal.

Autrement dit, ce document, qui doit être vu comme une feuille de route, met à disposition des pétitionnaires, des maîtres d'œuvre et des instructeurs, des élus et professionnels, des clés de lecture. Cette OAP thématique doit ainsi être vu comme un outil réglementaire au service de la qualité :

- Elle assure un traitement qualitatif des différentes composantes des projets (modalités d'implantation et de traitement des abords des bâtiments, espaces végétalisés, clôtures, espaces de stationnement, …), préserve et renforce la biodiversité ;
- Elle donne sens et force au règlement du PLU pour permettre la préservation, voire le renforcement de la trame verte et bleue dans les projets ;
- Elle permet une contextualisation des projets : lorsque le règlement offre différentes possibilités, l'OAP accompagne le porteur de projet pour faire un choix adapté et contextualisé au regard de son site d'implantation.

L'OAP « Continuités écologiques» est composée de 27 orientations réparties en trois thématiques : continuités écologiques, nature en ville et cycle de l'eau. Ces dernières regroupent l'ensemble des critères influençant la qualité environnementale des projets en termes de biodiversité, en milieu naturel comme en milieu urbain : la proportion d'espaces végétalisés, la diversité des habitats (ou milieux), la diversité des strates végétales, la connectivité intra-site et la perméabilité des sols à l'eau.

Pour chaque thématique sont déclinées plusieurs orientations : ce sont des principes d'aménagement de «bon sens» permettant d'inscrire tout projet dans une démarche environnementale ambitieuse.

Ces orientations sont représentées de manière simple et illustrée pour une portée pédagogique la plus compréhensible possible.

L'OAP concerne volontairement l'ensemble des zonages du PLU, chaque orientation est applicable à l'ensemble du territoire et à toutes les formes urbaines, en l'adaptant aux règles de chaque zone.

Afin d'établir un bilan «environnemental» de son projet et de l'optimiser, le pétitionnaire peut se référer à la liste complète des orientations et cocher les orientations auxquelles il répond.

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMATIONS DE RANG SUPERIEUR

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que «Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation […] décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 ; L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte »

Au titre de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L.1214-1 du Code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.*

Au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec :

- Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
- Les plans locaux de mobilité prévue à l'article L.1214-13-2 du Code des transports.

Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Région de Grenoble a été approuvé en décembre 2012. Le PLU doit veiller à l'articulation avec les documents de rang supérieur approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT.

Ainsi, le PLU doit :

- Être compatible avec les règles générales et prendre en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales, entré en vigueur le 10 avril 2020.
- Être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027

Les paragraphes développés ci-dessous démontrent la compatibilité du PLU avec le Plan Local de l'Habitat et SCoT de la Grande Région de Grenoble sur les thématiques qui ne touchent pas à l'environnement. La compatibilité du PLU avec le SCoT sur les thématiques environnementales et avec les autres documents supra-communaux sont traités dans le Rapport d'Evaluation Environnementale.

4.1 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE

4.1.1 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Villard-Bonnot est identifiée par le SCOT de la Grande Région Urbaine Grenobloise comme un pôle principal pour lequel il est prévu la construction d'au moins 6 logements/an/1000 habitants. Avec une population de de 7 445 habitants en 2022 la commune doit construire à minima 45 logements/an[4] soit 540 logements/12 ans.

Pour les communes comme Villard-Bonnot pour lesquelles une valeur minimale de production de logements est fixée, il doit être ajouté à la production globale sur 12 ans, l'éventuel déficit de production constaté par rapport à l'objectif du SCOT sur la période précédant l'approbation du PLU.

Ainsi, depuis mars 2013, date d'approbation du SCoT, et décembre 2024, 337 logements ont été réalisés sur la commune (141 logements neufs et 196 logements par réinvestissement de l'existant), soit un déficit de 203 logements. En effet, en application du rythme du SCOT (45 logements/an), 540 logements auraient dû être réalisés sur la commune de Villard-Bonnot entre 2013 et 2024 (12 ans). Selon la méthodologie du SCOT, ce différentiel doit être ajouter à l'objectif de programmation 2026-2037. Ainsi, la commune dispose d'une programmation d'environ **743 logements[5].**

Dans le PREMIER AXE de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables « METTRE EN COHERENCE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL AVEC L'ARMATURE DU TERRITOIRE », la commune se fixe pour première Orientation de *« Maîtriser les dynamiques de construction et organiser le développement du territoire ».*

Commune périurbaine de deuxième couronne elle se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération de Grenoble. La pression urbaine que connait le territoire est forte et a entrainé de profonde mutation au cours des dernières années : renforcement de la construction, augmentation de la densité, intensification du trafic routier, … Face à ces constats, la commune souhaite *« s'engager dans un développement résidentiel raisonné et raisonnable ».* Si la ville souhaite poursuivre son développement, celui-ci se doit d'être maîtrisé afin de préserver le cadre de vie de la commune, gage de son attractivité. La commune souhaite ainsi s'inscrire dans un scénario de développement démographique progressif et raisonnable qui permet de conforter sa vocation résidentielle et d'accueillir dans les meilleures conditions, de nouvelles populations qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Par conséquent, la commune souhaite assurer son développement futur sur les seuls espaces encore disponibles au sein de son enveloppe urbaine c'est-à-dire les dents creuses, les divisons parcellaires potentielles et les espaces de renouvellement urbain ; ainsi que sur la remobilisation des logements vacants grâce aux différents outils mis en place (notamment OPAH).

Le potentiel constructible qu'offre l'enveloppe urbaine de la commune a été réalisée selon une approche fine. Au sein des zones urbaines (U) du PLU ont été identifiés les dents creuses, les divisons parcellaires potentielles et les secteurs de renouvellement urbain :

- **LES POTENTIELS DE DENSIFICATION** c'est-à-dire les dents creuses et les divisions parcellaires qui représentent un potentiel constructible d'environ **151 logements.** Ce potentiel constructible a été établi au cas par cas et tient compte :
    - des risques naturels largement présents sur le territoire et qui limitent la constructibilité de certains secteurs ;

[4] [(7445/1000)x6] = 45 logements/an
45 logements par an x 12 ans = 540 logements
[5] 540 + 203 = 743 logements

- des règles de prospect et du coefficient de pleine terre inscrits au règlement écrit et qui ont pour objectif d'encadrer la densification du tissu résidentiel, en cohérence avec l'orientation inscrite au PADD de « *limiter l'impact de la densité sur les secteurs périphériques » ;*
- de la configuration des terrains : la grande majorité des potentiels de densification identifiés sont des divisions parcellaires. La plupart de ces fonds de jardin se présentent sous la forme de lanières, qui, à l'application des règles de prospect, ne permettent pas toujours une densification du tissu.

Les disponibilités foncières identifiées représentent avant tout des divisions parcellaires. Leur potentiel constructible s'avère particulièrement complexe à quantifier, leur urbanisation restant largement dépendante de la volonté des propriétaires à redécouper leur parcelle et la manière dont le découpage sera réalisé. Sur ces secteurs, la méthodologie retenue privilégie la construction de logements individuels / groupés, d'autant que la majorité de ces disponibilités (près de 70%) représentent des surfaces inférieures à 1000 m². Au regard des tendances passées, la superficie moyenne des terrains retenue est d'environ 600 m²[6].

En sus des divisions parcellaires, 14 dents creuses ont été identifiées. Seuls 3 secteurs présentent des surfaces supérieures à 1000 m² et sur lesquels il est possible d'envisager des opérations d'ensemble plus conséquente : le nombre de logements potentiel a donc été estimé en fonction de la typologie bâtie qu'il serait préférable de favoriser au vu du contexte urbain. Pour les dents creuses inférieures à 1000 m², il a été appliqué la même méthodologie que pour les divisons parcellaires à savoir une superficie moyenne de terrain de 600 m² par logements individuel / groupé.

- **LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN** connu et identifié à ce jour. Il s'agit notamment des secteurs des Papeteries, de la Mairie et de la Gare de Lancey, qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur de la Gare de Lancey pourrait dégager un potentiel constructible d'environ 110 logements et le secteur de la Mairie un potentiel foncier d'une trentaine de logements. Le secteur des Papeteries, de propriété communale, est aujourd'hui soumis à un risque naturel de crue : ce secteur est inconstructible à la carte des aléas réalisé en 2024. Des aménagements hydrauliques sur le torrent du Lancey doivent 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. Une étude d'aménagement, à travers la réalisation de scénarii permettant d'alimenter les réflexions communales, doit être réalisée et sera intégrée ultérieurement au PLU à travers une OAP. L'objectif de la commune en matière de développement urbain sur ce site est clair : accueillir entre 300 et 500 logements, un potentiel constructible établi sur la base d'une première étude d'aménagement réalisée en 2021.

Ainsi, **les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie permettront de réaliser entre 591 et 791 logements**. Il convient de considérer cette production de logements comme un ordre de grandeur, une hypothèse. Depuis plusieurs années, le tissu bâti de la ville tend à se renouveler par la réalisation d'opération de démolition / reconstruction. Si trois secteurs de renouvellement urbain ont été ciblés (secteur de la Mairie, secteur des Papeteries et secteur de la Gare de Lancey), d'autres secteurs, non identifiés à ce jour et difficiles à quantifier, pourront contribuer à alimenter la production de logements[7], tout comme le réinvestissement du parc de logements vacants.

[6] *Pour rappel, au cours des dix dernières années, la superficie moyenne des terrains urbanisés pour de la maison individuelle est de 582 m².*

[7] *Pour rappel, au cours des dix dernières années 58% de la production de logements a été réalisé par renouvellement du tissu urbain.*

4.1.2 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Le SCoT prescrit dans son DOO que « les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la diversification et la compacité de l'habitat en privilégiant des formes bâties adaptées à chaque territoire et économe en énergie ».

Ainsi, à l'échelle de chaque secteur sont fixés des objectifs de diversification des formes d'habitat dans la production nouvelle. Pour le secteur du Grésivaudan, il convient de « passer d'une production nouvelle orientée entre 60 et 65% vers l'habitat individuel « isolé » et 40 et 35% vers les autres formes d'habitat à 40% en habitat individuel « isolé » et 60% vers les autres formes d'habitat ». Il convient d'ores et déjà de préciser que la commune de Villard-Bonnot dispose, d'après les données de l'INSEE, d'autant de logements collectifs que de logements individuels.

Pour la commune de Villard-Bonnot, dont la production globale de logements doit s'orienter vers 743 logements, il est donc nécessaire de produire environ 297 logements individuels et 446 logements ayant une autre forme.

L'étude de densification (dents creuses et divisions parcellaires) a permis d'identifier un potentiel constructible d'environ 151 logements. Au sein de ces secteurs, et au vu de la taille réduite de ces disponibilités, la méthodologie qui a permis de déterminer le potentiel de logement constructible privilégie la construction de logements individuels à l'exception d'un secteur de dent creuse dont la surface et l'environnement bâti permettrait d'accueillir une vingtaine de logements collectifs. Cependant, certains secteurs pourraient accueillir des logements groupés qui font partie de la catégorie « autre forme » au titre du SCoT. Les disponibilités foncières identifiées représentent avant tout des divisions parcellaires, leur potentiel constructible s'avère particulièrement complexe à quantifier et dépend largement de la volonté des propriétaires.

Les secteurs de renouvellement urbain, qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettent la construction de 160 logements ayant une autre forme. En ce qui concerne le secteur des Papeteries, une fourchette du nombre de logements à construire a été retenue par les élus, sur la base d'une première étude urbaine réalisée en 2021, soit la construction de 300 à 500 logements. En revanche, et dans l'attente de l'étude d'aménagement, la ventilation par typologie de logements n'est pas connue à ce jour. Au vu du secteur, de sa situation stratégique, de sa superficie et de la volonté communale de renforcer la centralité de Lancey, la majorité des logements qui seront réalisés entrerons dans la catégorie « logements ayant une autre forme ».

OBJECTIF SCOT	**+/- 297 logements individuels**	**+/- 446 logements ayant une autre forme**	**743 logements**
Dents creuses et divisions parcellaires (sans OAP)	+/- 131 logements	+/- 20 logements	+/- 151 logements
Secteur Mairie (OAP)		+/- 30 logements	+/- 30 logements
Secteur Gare Lancey (OAP)		+/- 110 logements	+/- 110 logements
Secteur Papeterie (OAP)	*A définir suite à l'étude urbaine*	*A définir suite à l'étude urbaine*	*Entre 300 et 500 logements*

PROJET PLU	**131 logements individuels**	**160 logements ayant une autre forme**	**291 logements** *+ 300 à 500 logements sur le site des Papeteries*

4.1.3 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Au-delà des objectifs fixés en matière de développement urbain, le SCoT fixe également des objectifs en matière de réduction de la consommation de foncier. Le DOO du SCoT précise que la consommation des espaces non bâtis est limitée, par la mise en place d'une superficie moyenne maximale pour les différents types d'habitat. Pour la commune de Villard-Bonnot il est attendu la production de 40% d'habitats individuels (soit environ 297 logements) et de 60% d'habitats ayant une autre forme (soit environ 446 logements). Le SCoT indique qu'afin de dimensionner les zones urbanisables des documents d'urbanisme la superficie moyenne maximale est de 700 m² pour l'habitat individuel et 350 m² pour l'habitat ayant une autre forme. Ainsi, l'enveloppe urbanisable, c'est à dire le potentiel foncier pouvant accueillir les nouveaux logements à mettre à disposition dans le document d'urbanisme doit tendre vers 36,4 hectares[8].

Pour s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme locaux soient en adéquation avec les besoins de développement des territoires et pour éviter la surconsommation des espaces agricoles et naturels, le SCoT prévoit la mise en œuvre d'une démarche permettant d'identifier le gisement foncier pour l'accueil des fonctions urbaines mixtes.

Le SCoT définit le gisement foncier comme représentant l'ensemble des espaces non bâtis nécessaires pour assurer le développement attendu pour les 12 prochaines années. Il s'agit des espaces qui sont destinés à être classées en zone urbaine mixte dans le PLU. Sont exclus du gisement foncier, tels qu'on l'entend ici, les espaces dédiés à l'accueil des activités économiques. En effet, le dimensionnement de ces espaces économiques est prévu selon des critères qui lui sont propres.

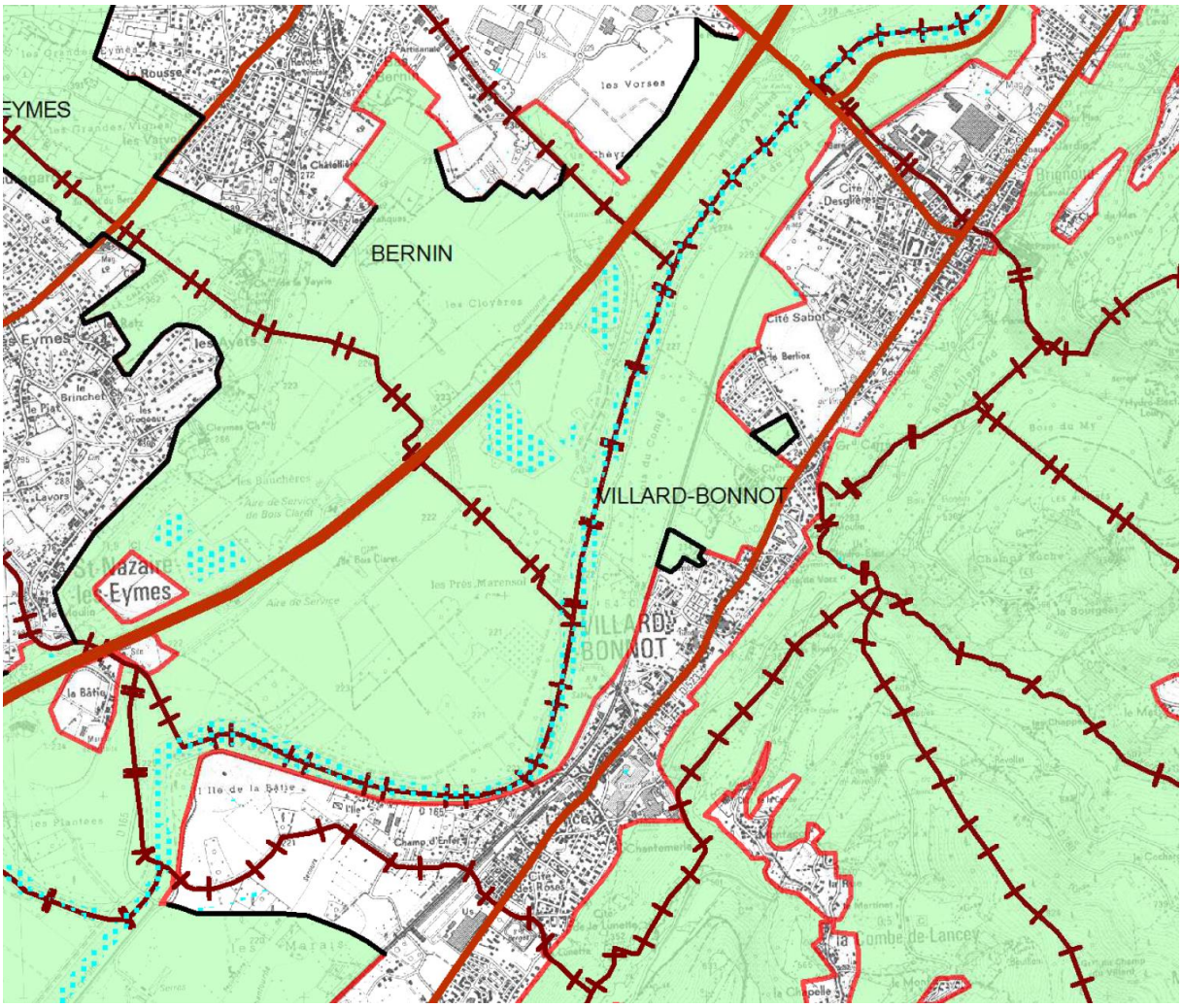
Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 12,8 hectares, dont 7,9 hectares de foncier à vocation d'habitat : le projet est ainsi compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de consommation d'espace.

4.1.4 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le SCoT identifie dans son DOO les espaces naturels, agricoles et forestiers qui doivent être préservés de l'urbanisation à long terme. Cette carte localise :

- Les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les « espaces potentiels de développement »
- Les limites de principe dont la délimitation par les documents d'urbanisme locaux peut évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel constante.
- **Les limites stratégiques qui, une fois traduites dans les documents d'urbanisme locaux, deviennent pérennes.**

[8] (297 logements x 700 m²) + (446 logements x 350 m²) = 364 000 m

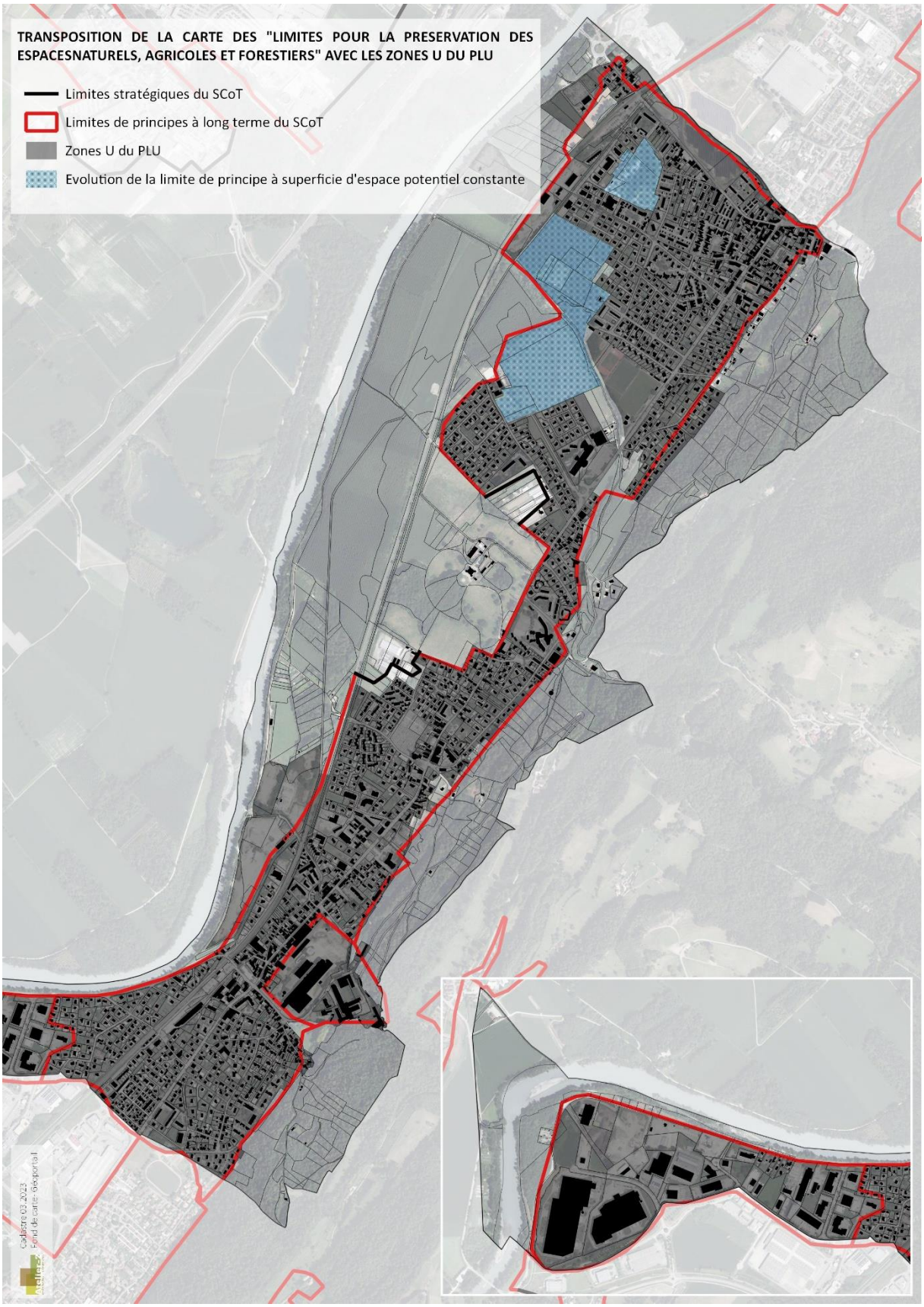


Le projet de PLU est contenu dans les limites stratégiques et de principe délimitées par le SCoT, à l'exception :

- des sites de carrières le long de l'Isère correspondant à la zone Ui3 (surface 98748 m²) ;
- de l'aire d'accueil des gens du voyage correspondant à la zone Agv (surface : 16111 m²) ;
- d'une partie du PEM de Brignoud et des activités économiques développées en entrée de ville (surface : 27000 m²)

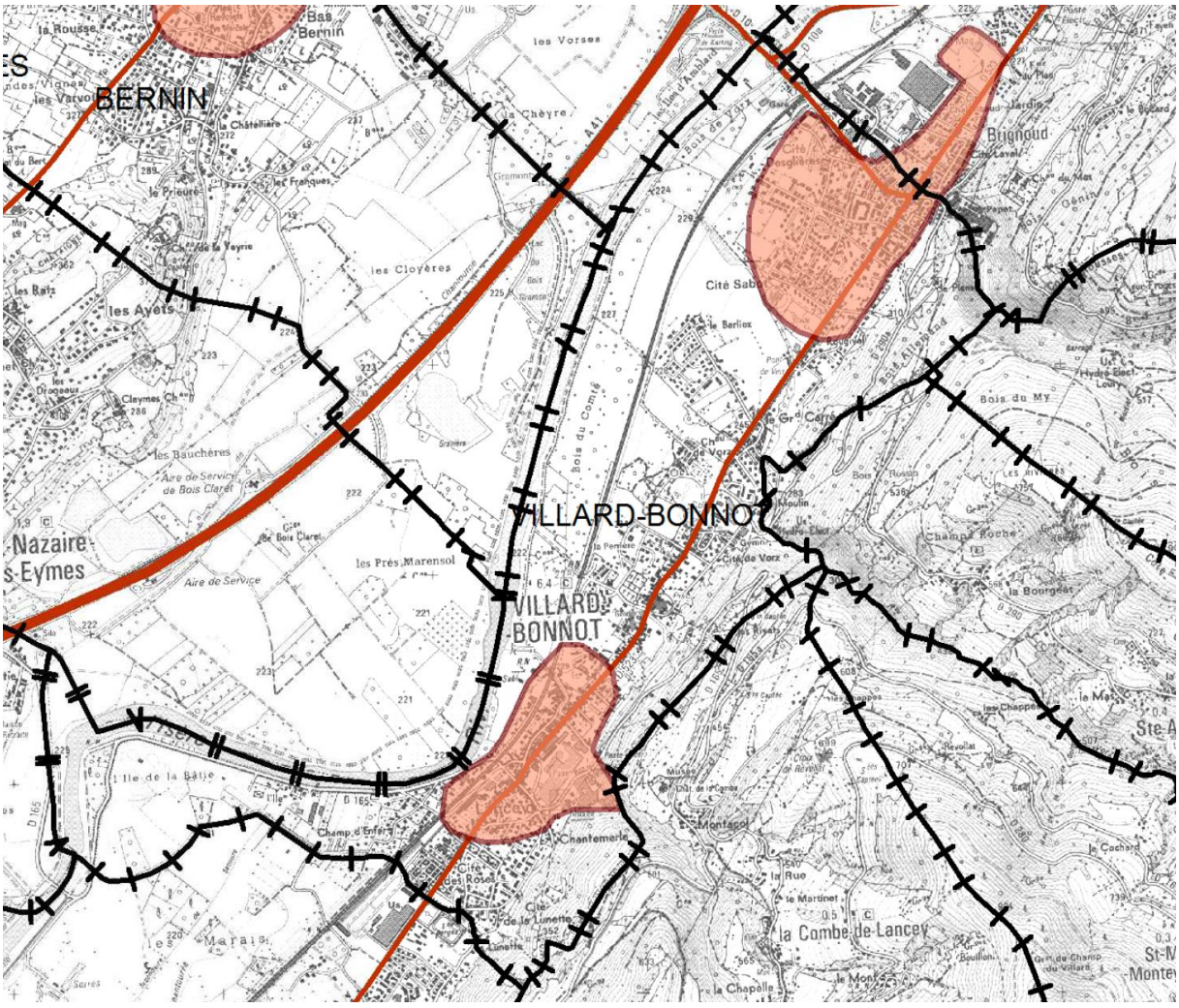
Le DOO du SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux peuvent faire évoluer cette limite dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constant. La carte développée ci-dessous montre bien que plusieurs secteurs situés dans l'espace potentiel de développement, ont été classés en zone A ou N dans le projet de PLU et représentent près de 21 hectares.

La limite de principe du SCoT a donc bien évolué à superficie d'espace potentiel constante.


TRANSPOSITION DE LA CARTE DES "LIMITES POUR LA PRESERVATION DES ESPACESNATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS" AVEC LES ZONES U DU PLU
Limites stratégiques du SCoT
Limites de principes à long terme du SCoT
Zones U du PLU
Evolution de la limite de principe à superficie d'espace potentiel constante

4.1.5 LES OBJECTIFS DU SCOT POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le DOO du SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux doivent localiser en priorité le développement futur dans les espaces les mieux équipés et desservis. Ainsi, à l'intérieur des espaces potentiel de développement, le SCoT identifie des espaces préférentiels du développement. Ces derniers devront accueillir la majeure partie du développement urbain dans une perspective de long terme. Ils comprennent donc les zones urbaines et à urbaniser les mieux équipées des documents d'urbanisme mais peuvent également comprendre un certain nombre d'espaces encore actuellement classés en zone naturelle ou agricole, qui pourront conserver ce classement tant que les espaces urbanisables seront en capacité de répondre aux besoins de développement. Pour les pôles principaux, dont fait partie la commune de Villard-Bonnot, le DOO du SCoT précise qu'au moins les 2/3 de l'offre nouvelle en logements doivent être localisés au sein des espaces préférentiels du développement.



Le projet de PLU prévoit la construction de 591 à 791 logements dont 487 à 687 logements pourraient être réalisés au sein de cet espace préférentiel du développement :

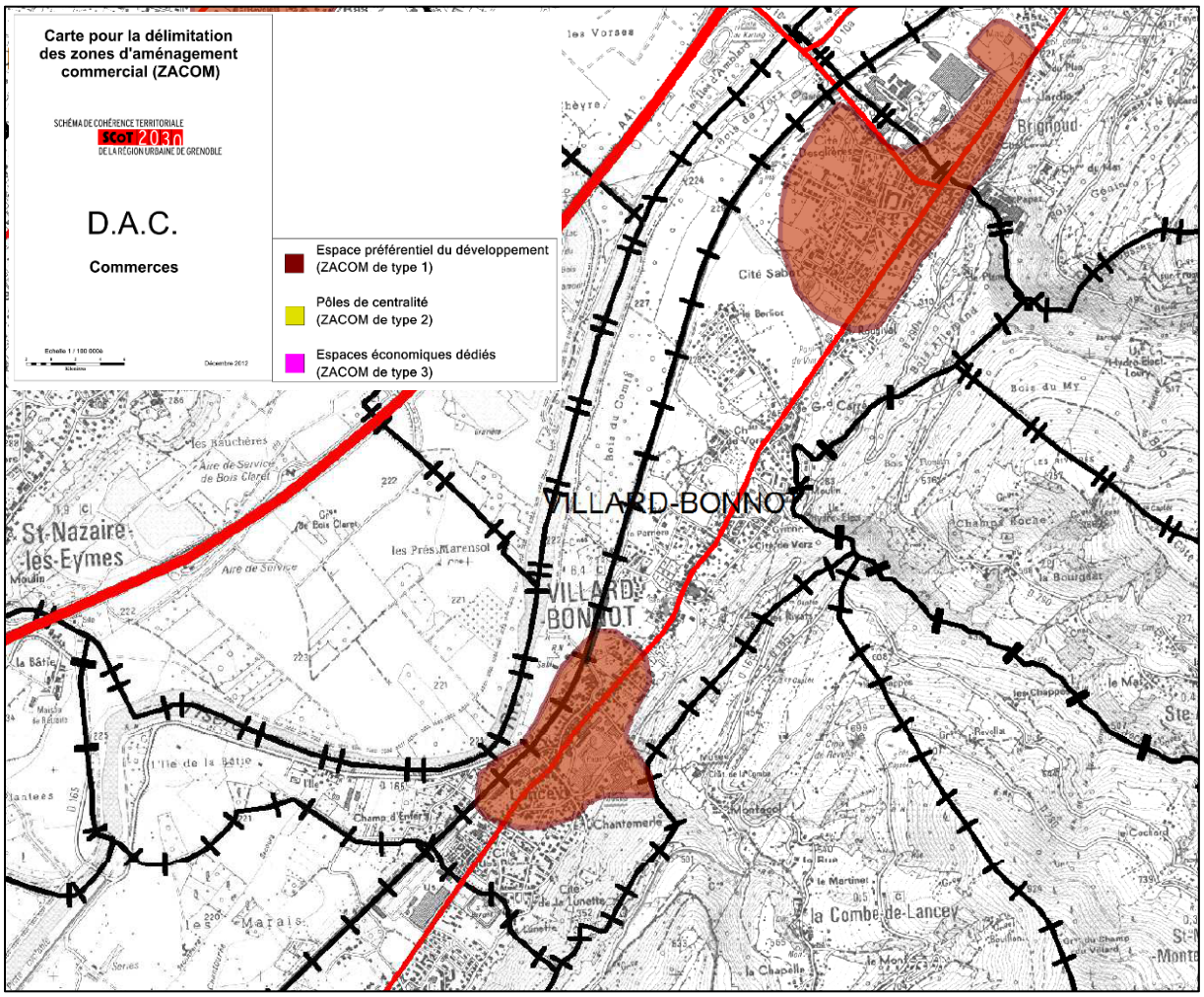
- Les secteurs de renouvellement urbain (Gare de Lancey et Papeteries) représentent un potentiel constructible de 410 à 610 logements, et se situent dans l'espace préférentiel du développement ;
- Plusieurs dents creuses et divisions parcellaires se situent au sein dans l'espace préférentiel de développement et représentent un potentiel constructible d'environ 77 logements.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT.

4.1.6 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Pour mettre en œuvre la stratégie de localisation des commerces, le SCoT a défini trois types d'espaces prioritaires pour organiser l'offre commerciale de la région grenobloise : les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM).

Les centralités de Brignoud et de Lancey sont identifiées comme des espaces préférentiels du développement (ZACOM de type 1) pour tous les commerces, et en priorité pour ceux qui sont compatibles avec la ville.



Le DOO du SCoT précise que les commerces de proximité doivent s'implanter en priorité dans les centralités urbaines comprises à l'intérieur des ZACOM 1. Ces centralités urbaines peuvent être soit des centres villes, des centres de quartiers ou des quartiers gare. Les espaces préférentiels du développement identifiés au SCoT ont été inscrits en zone Ua. Au sein de ces zones le commerce et l'artisanat de détail est autorisé, tout comme en zone Ub, qui se situe en continuité directe de ces centralités. A l'inverse, les espaces d'habitat plus pavillonnaire, inscrits en zone Uc, n'autorisent pas les commerces et l'artisanat de détail.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT.

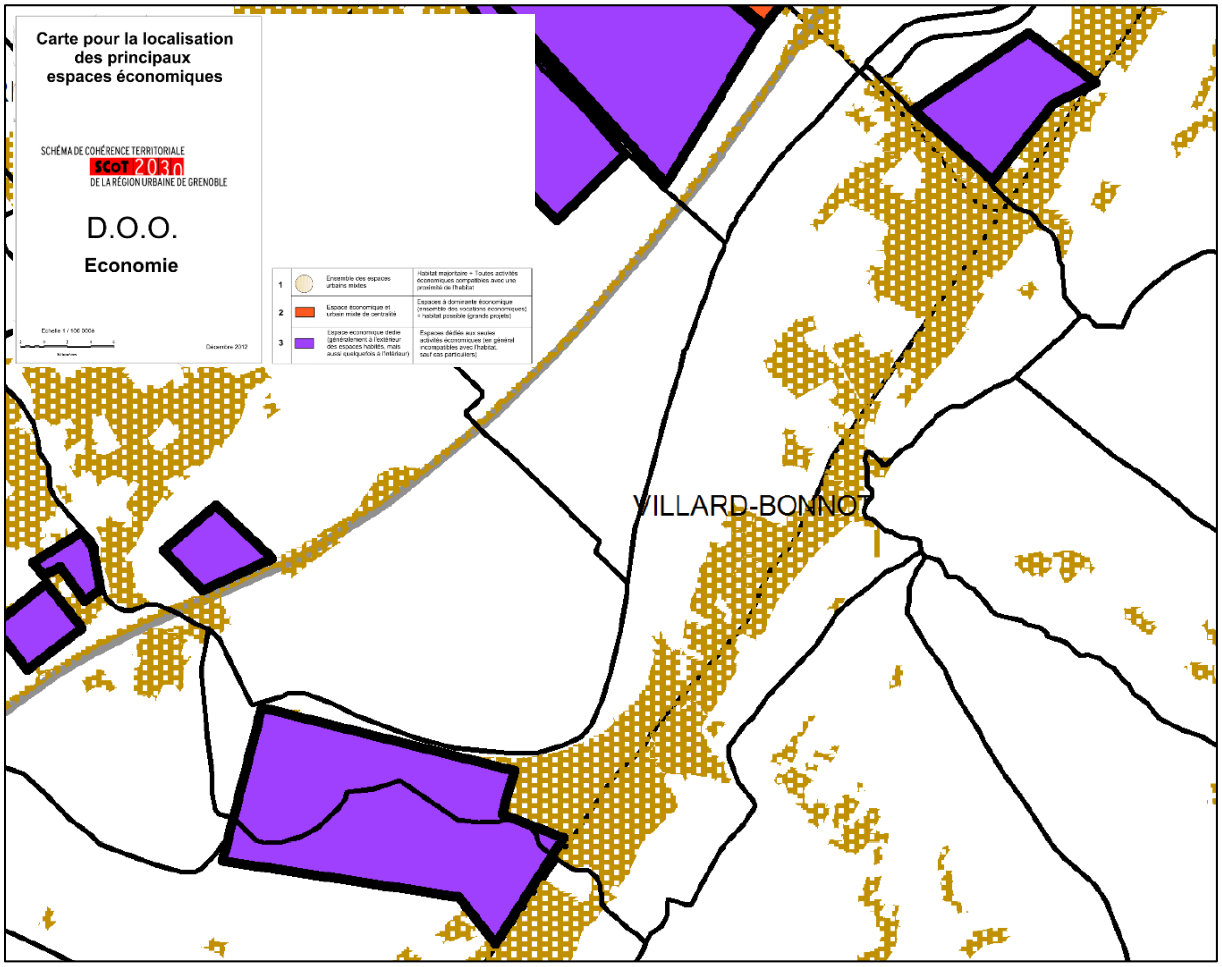
4.1.7 LES OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le DOO du SCoT affiche pour objectif de « localiser en priorité l'activité économique dans les espaces urbains mixtes et réserver, de manière générale, les espaces économiques dédiés aux activités incompatibles avec l'habitat. » Le DOO précise que les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Autoriser les activités économiques non nuisantes à l'intérieur des espaces urbains mixtes
- Ne pas autoriser les activités compatibles avec l'habitat à l'intérieur des espaces uniquement dédiés à l'économie
- Prévoir les espaces économiques nécessaires, en traduisant les orientations du SCoT qu'il s'agisse d'espaces économiques d'enjeu stratégique, caractérisés et localisés par le SCoT ou d'espaces économiques d'enjeu local, strictement destinés aux besoins et activités économiques d'enjeu local (non localisés par le SCoT).

Un espace économique dédié est identifié par le SCoT sur la commune de Villard-Bonnot : il s'agit de la ZA de Grande Ile, qui est un espace destiné à l'accueil d'activités économiques. Cet espace a été classé en zone Ui. Cette zone autorise la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les industries, les entrepôts, les bureaux, les cuisines dédiées à la vente en ligne. Dans les espaces urbains mixtes, qui ont été classés en zone Ua et Ub, sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail, les bureaux et les cuisines dédiées à la vente en ligne : les industries, les commerces de gros et les entrepôts sont interdits.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT.



4.2 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

Le PLH fixe des objectifs de production de logements qui visent à répondre aux besoins en logements identifiés. Ces objectifs sont définis en fonction des spécificités du territoire (caractéristiques démographiques, sociale, économiques, …).

Les objectifs de production de logements peuvent ainsi inclure :

- La construction de nouveaux logements pour répondre à la demande en logements, plutôt en baisse aujourd'hui au regard du tassement démographique ;
- La mobilisation du bâti existant ;
- La production de logements sociaux et ou intermédiaires pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes ;
- La production de logements adaptés pour répondre aux besoins spécifiques de certains publics
- …

Les objectifs du PLH sont établis pour une période donnée de 6 ans et peuvent être modifiés en fonction de l'évolution des besoins de la population. Ces objectifs prévoient la production de logements afin de répondre aux évolutions des attentes résidentielles et permettre des parcours résidentiels complets au sein de territoire dans l'objectif de rééquilibrer le parc existant.

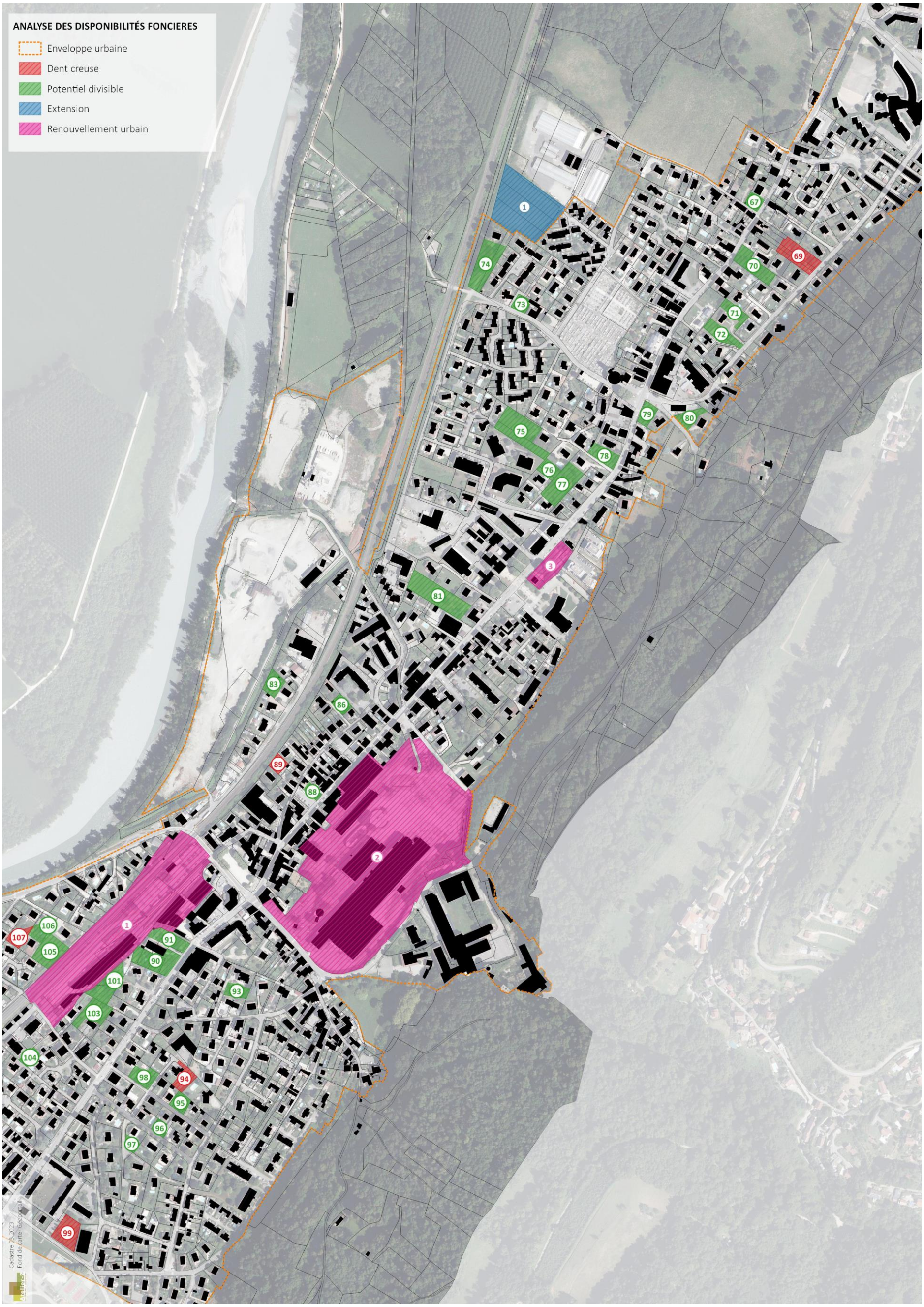
Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, être en cohérence avec les objectifs de logements affichés et mobiliser les outils du PLH pour accomplir leur objectif.

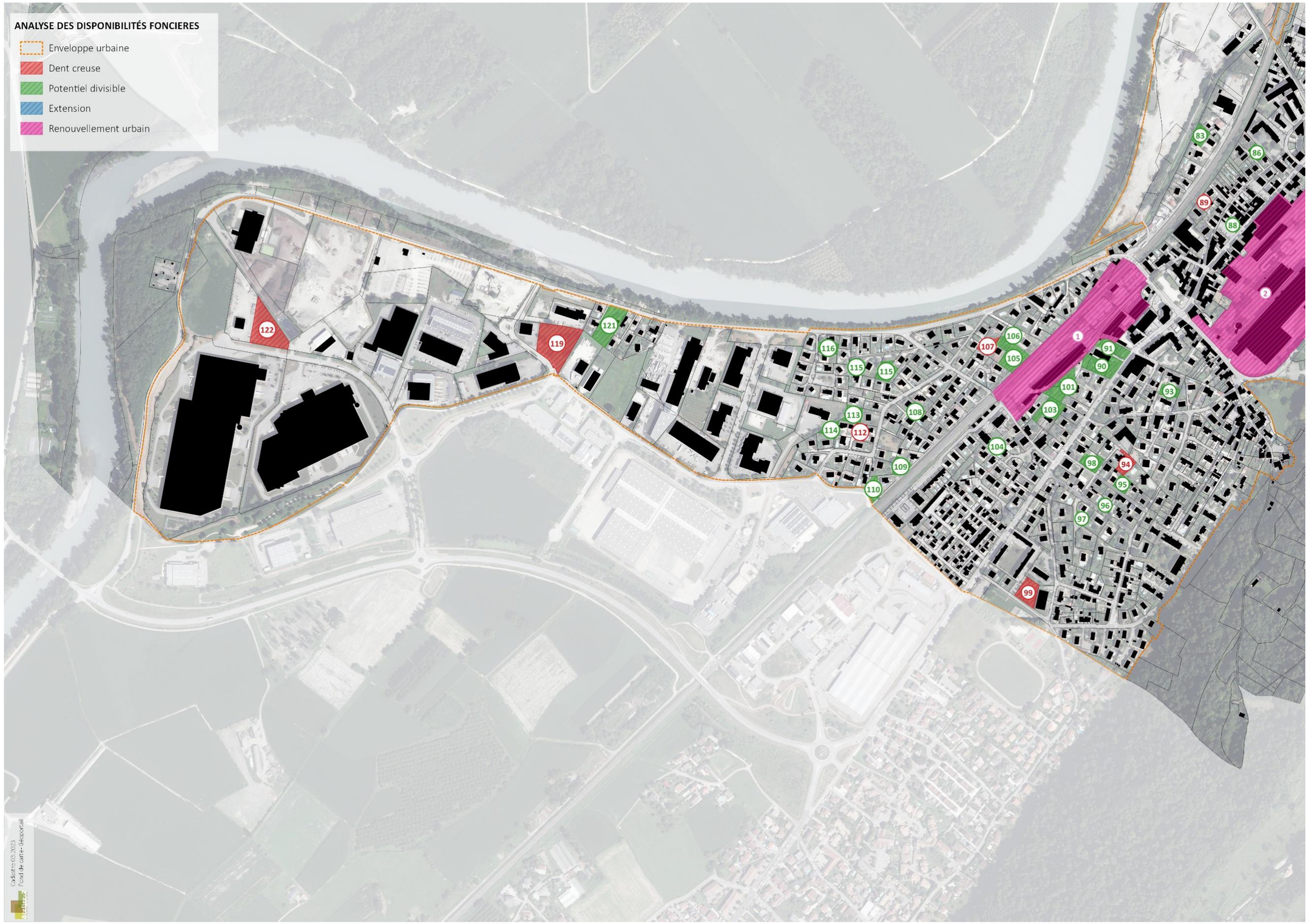
Pour la commune de Villard-Bonnot le PLH fixe un objectif de production de 200 logements dont 60 logements sociaux sur la période 2025-2030, soit 33 logements/an dont 10 logements sociaux/an.

Le projet de PLU prévoit la construction de 591 à 791 logements soit 49 à 66 logements/an. Rapporté à l'année, la production de logement envisagée dans le cadre du PLU est cohérente et compatible avec les objectifs du PLH.

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES


ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIERES
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Potentiel divisible
Extension
Renouvellement urbain
Cadastre 04-2023
Fond de carte : Géoportail


ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIERES
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Potentiel divisible
Extension
Renouvellement urbain
1
67
74
69
70
73
71
72
79
80
75
78
76
77
3
81
83
86
89
88
2
1
106
107
105
91
90
101
93
103
104
98
94
95
96
97
99
Cadastre 08.2023
Fond de carte Géoportail


ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIERES
Enveloppe urbaine
Dent creuse
Potentiel divisible
Extension
Renouvellement urbain
122
119
121
116
115
115
113
114
112
110
109
108
107
106
105
104
101
103
91
90
93
98
94
95
96
97
99
83
86
89
88
1
2
Cadastre 03.2023
Fond de carte : Géoportail

POTENTIEL DE DENSIFICATION - DIVISIONS PARCELLAIRES ET DENTS CREUSES						
Identification	**Vocation**	**Type**	**Surface (m²)**	**Consommation d'ENAF**	**Remarques et observations particulières**	**Potentiel de logements**
3	Economie	Dent creuse	0		Canalisation gaz + SPMR + risques inondation	0
4	Economie	Dent creuse	0		Canalisation gaz + SPMR + risques inondation	0
5	Economie	Potentiel divisible	0		Canalisation gaz + SPMR + risques inondation	0
6	Habitat	Potentiel divisible	0		Canalisation gaz + SPMR + risques inondation	0
7	Habitat	Potentiel divisible	0		Canalisation gaz + SPMR + risques inondation	0
8	Habitat	Dent creuse	686		Risques Bc1 - Bc2 - Constructible sous prescriptions	1
9	Habitat	Dent creuse	561		Risques Bc1 - Bc2 - Constructible sous prescriptions	1
10	Habitat	Dent creuse	753		Risques Bc1 - Bc2 - Constructible sous prescriptions	1
11	Habitat	Dent creuse	599		Risques Bc1 - Bc2 - Constructible sous prescriptions	1
12	Habitat	Potentiel divisible	728		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
13	Economie	Dent creuse	1632		Zone de stockage de l'entreprise BMI	0
14	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement	0
15	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement + risque fort RCn3 - Inconstructible	0
16	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement	0
18	Habitat	Potentiel divisible	348		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
19	Habitat	Potentiel divisible	310		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
20	Habitat	Dent creuse	544		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
21	Habitat	Potentiel divisible	423		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
22	Habitat	Potentiel divisible	456		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
23	Habitat	Potentiel divisible	557		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
24	Habitat	Potentiel divisible	392		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
25	Habitat	Potentiel divisible	1064		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
26	Habitat	Potentiel divisible	890		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
26	Habitat	Potentiel divisible	585		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
27	Habitat	Potentiel divisible	1108		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
28	Habitat	Potentiel divisible	785		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
29	Habitat	Potentiel divisible	819		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
30	Habitat	Potentiel divisible	573		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
31	Habitat	Potentiel divisible	553		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
32	Habitat	Potentiel divisible	339		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
33	Habitat	Potentiel divisible	548		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
34	Habitat	Potentiel divisible	926	ENAF		2
36	Equipement	Dent creuse	1278		Emplacement réservé - Stationnement école	0
37	Habitat	Potentiel divisible	441		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
38	Habitat	Potentiel divisible	607		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
39	Habitat	Potentiel divisible	568		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
40	Habitat	Potentiel divisible	360		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
42	Habitat	Potentiel divisible	1123		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
43	Habitat	Potentiel divisible	1307		Risques Bt1 - Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
44	Habitat	Potentiel divisible	1282		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	2
45	Habitat	Potentiel divisible	523			1
46	Habitat	Potentiel divisible	589			1
47	Habitat	Potentiel divisible	650		DP accordée pour détachement d'un lot en juin 2023	1
48	Habitat	Potentiel divisible	593		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
49	Habitat	Potentiel divisible	586		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
50	Habitat	Potentiel divisible	547		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
51	Habitat	Dent creuse	870		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
52	Habitat	Potentiel divisible	1670		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
53	Habitat	Potentiel divisible	746		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
55	Habitat	Potentiel divisible	1694		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
56	Habitat	Potentiel divisible	1028		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
57	Habitat	Potentiel divisible	780		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
59	Habitat	Dent creuse	794		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
60	Habitat	Dent creuse	2633	ENAF	Risque Bt1 - Constructible sous - Logements individuels en cohérence avec l'environnement bâti	4
61	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement	0
62	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement	0
63	Habitat	Dent creuse	0		Espace vert du lotissement	0
67	Habitat	Potentiel divisible	559		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
69	Habitat	Dent creuse	1960			4 logements individuels en cohérence avec l'environnement bâti
70	Habitat	Potentiel divisible	1638			3
71	Habitat	Potentiel divisible	813			2
72	Habitat	Potentiel divisible	1118			2
73	Habitat	Potentiel divisible	560		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
74	Habitat	Potentiel divisible	2411		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions - DP accordée pour détachement d'un lot	1
75	Habitat	Potentiel divisible	3079	ENAF	Risque Bt1 - Bc2 - Constructible sous prescriptions	4
76	Habitat	Potentiel divisible	739		Risque Bt1 - Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
77	Habitat	Potentiel divisible	2191		Risque Bt1 - Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
78	Habitat	Potentiel divisible	1043		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	2
79	Habitat	Potentiel divisible	743		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	1
80	Habitat	Potentiel divisible	817		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
81	Habitat	Potentiel divisible	3138	ENAF		4
83		Potentiel divisible	903			2
86	Habitat	Potentiel divisible	587			1
88	Habitat	Potentiel divisible	391		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
89	Habitat	Dent creuse	539		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	1
90	Habitat	Potentiel divisible	2068	ENAF	Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	4
91	Habitat	Potentiel divisible	1249	ENAF	Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
93	Habitat	Potentiel divisible	711		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
94	Habitat	Dent creuse	859		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	2
95	Habitat	Potentiel divisible	715			1
96	Habitat	Potentiel divisible	424			1
97	Habitat	Potentiel divisible	401			1
98	Habitat	Potentiel divisible	984		Risque Bt1 - Constructible sous prescriptions	2
99	Habitat	Dent creuse	1574		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	20 logements collectifs en cohérence avec l'environnement bâti
101	Habitat	Potentiel divisible	1784		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
103	Habitat	Potentiel divisible	1446		Risque Bt2 - Constructible sous prescriptions	3
104	Habitat	Potentiel divisible	530			1
105	Habitat	Potentiel divisible	1842			3
106	Habitat	Potentiel divisible	818		Proximité bande de précaution à l'arrière des digues	1
107	Habitat	Dent creuse	689		Prise en compte de la bande de précaution des digues	1
108	Habitat	Potentiel divisible	599			1
109	Habitat	Potentiel divisible	830			1
110	Habitat	Potentiel divisible	859			1
112	Habitat	Dent creuse	654			1
113	Habitat	Potentiel divisible	963			1
114	Habitat	Potentiel divisible	568			1
115	Habitat	Potentiel divisible	1134		Prise en compte de la bande de précaution des digues	1
115	Habitat	Potentiel divisible	605		Prise en compte de la bande de précaution des digues	1
116	Habitat	Potentiel divisible	0		Bande de précaution des digues - Inconstructible	0
119	Economie	Dent creuse	5073	ENAF	Passage canalisation SPMR	0
121	Habitat	Potentiel divisible	0		Bande de précaution des digues - Inconstructible	0
122	Economie	Dent creuse	3979	ENAF		0
		TOTAL	**91435 m² dont 22 145 m² d'ENAF**		**TOTAL**	**151 logements**

POTENTIEL DE DENSIFICATION - RENOUVELLEMENT URBAIN						
Identification	**Vocation**	**Type**	**Surface (m²)**	**Consommation d'ENAF**	**Remarques et observations particulières**	**Potentiel de logements**
1	Mixte	Renouvellement urbain	0		Secteur de la Gare de Lancey	110
2	Mixte	Renouvellement urbain	0		Secteur des Papeteries	300 à 500
3	Habitat	Renouvellement urbain	0		Secteur de la Mairie	30
					TOTAL	**440 à 640 logements**

EXTENSIONS URBAINES						
Identification	**Vocation**	**Type**	**Surface (m²)**	**Consommation d'ENAF**	**Remarques et observations particulières**	**Potentiel de logements**
1	Equipement	Extension	8329	ENAF	Extension du cimetière	0
2	Equipement	Extension	11043	ENAF	Aire d'acueil des gens du voyage	0
3	Equipement	Extension	12146	ENAF	Pole d'échange multimodal Brignoud	0
4	Equipement	Extension	24 626	ENAF	Tracé Chronovélo	0
		TOTAL	**56144 m² dont 56144 m² d'ENAF**			