



PRÉFÈTE DE L'ISÈRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Claire LE CALVEZ
Service Aménagement Sud-Est
Unité Aménagement Territorial
Chargée de mission en aménagement territorial

Grenoble, le 17 FEV. 2026

La Préfète
à
Monsieur le Maire de Villard-Bonnot

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du plan local d'urbanisme

P.J : Annexes – 1 – Réserves de l'État
2 – Observations de l'État

Par délibération du 4 novembre 2025, votre Conseil municipal a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis le 18 novembre 2025 pour avis, après son dépôt en préfecture, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

La révision de votre PLU de 2017 a été prescrite le 28 février 2023 par délibération de votre Conseil municipal. Mes services ont participé en tant que personne publique associée à deux réunions d'avancement sur le PADD.

Le projet présenté ne semble pas constituer une évolution substantielle du plan local d'urbanisme en vigueur depuis 2017. Les ajustements proposés portent principalement sur la maîtrise de la densité des constructions, à travers l'abaissement des hauteurs maximales et l'instauration d'un coefficient de pleine terre pouvant atteindre 50 % pour certaines parcelles de la zone Ub.

A cet égard, il est rappelé que ce type d'évolutions réglementaires peut, en principe, relever d'une procédure de modification de droit commun, la procédure de révision étant généralement mobilisée pour des évolutions affectant les orientations fondamentales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ce qui ne paraît pas être le cas en l'espèce.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable sur ce projet** sous réserves de la prise en compte des points concernant :

- des compléments au règlement graphique en matière d'affichage des risques naturels ;
- des dispositions réglementaires (passages à niveau, emplacement réservé).

Je vous invite également à prendre en compte les observations figurant en annexe 2 de ce courrier, et dont la prise en compte vise à clarifier certains aspects du projet de PLU et en facilitera son application ultérieure une fois approuvé.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le Conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des réserves ainsi que des observations formulées.

La Préfète

Pour la Préfète par délégation,
Le Secrétaire général


Mahamadou DIARRA



Mahamadou DIARRA

Annexe 1

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le **17 FEV. 2026**

RÉSERVES DE L'ÉTAT sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de Villard-Bonnot

La prise en compte de ces réserves est nécessaire afin d'assurer la légalité du projet de plan local d'urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au Code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

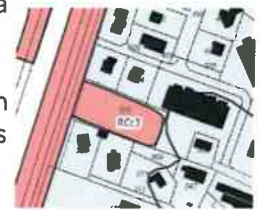
1 – Prise en compte des risques naturels

Les documents de connaissance des risques naturels applicables à la commune de Villard-Bonnot sont les suivants :

- documents opposables :
 - plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Isère amont approuvé le 30 juillet 2007 ;
 - arrêté R.111-3 du Code de l'urbanisme du 28 décembre 1993 modifié le 25 juillet 2013 ;
- documents non opposables :
 - carte des aléas du 12 septembre 2024
- bande de précautions à l'arrière des digues (Isère et autres cours d'eau).

La chantourne qualifiée en aléa C4 dans la carte des aléas est traduite en zone de risques RCc4 dans le règlement graphique. Or, l'aléa C4 doit être traduit en zone RCn4, considérant la chantourne comme une zone non urbanisée.

De plus, le bassin de rétention située parcelle 506 (extrait ci-contre) qualifié en aléa C3 a été identifié en zone RCc3. Or, l'aléa C3 est à traduire en zone de risques Rcn3.



Extrait zonage risques PLU

Enfin, l'aléa TE correspond à un aléa torrentiel exceptionnel. Il est bien traduit en zone Btex dans le règlement graphique. Il s'agit d'une zone de risques où tous les projets sont admis sous conditions sauf quelques exceptions. De ce fait, cette zone est à identifier en zone bleue et non en zone rouge.

Le règlement graphique doit donc évoluer en conséquence.

2 – Dispositions réglementaires

- Passages à niveau

L'article L. 1214-38 du Code des transports stipule que : « En dehors du champ d'application d'un plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du plan local d'urbanisme analyse les flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau ».

Le PLU doit être complété en ce sens, la commune possédant 4 passages à niveau (PN24 à 27 de la ligne Grenoble-Montmélián).

- Emplacements réservés

L'article R 151-34 du Code de l'urbanisme indique que : « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] »


4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

Le règlement graphique n'est pas conforme à l'article précité, car il ne fait pas apparaître le tableau des emplacements réservés avec leur objet et bénéficiaires. **Le règlement graphique doit être modifié pour faire apparaître les emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire.**

Annexe 2

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le **17 FEV. 2026**

Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire général


Mahamadou DIARRA

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

contribuant à la qualité du projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Villard-Bonnot

La prise en compte des observations suivantes permettra d'améliorer la cohérence entre les différentes pièces du PLU et une mise en œuvre efficiente.

1- Développement de l'offre de logements

En termes de production de logements, la commune est classée comme pôle principal au SCoT de Grande Région de Grenoble, avec un objectif de production de 6 logements/an/1000 habitants à minima, soit environ 45 logements par an. Le PLH 2025-2030 fixe pour Villard-Bonnot la production de 200 logements sur 6 ans, soit au minimum 33 logements / an.

L'objectif de production de logements neufs du projet de PLU se situe entre 591 et 791 sur 12 ans, soit entre 49 et 66 logements/an. Cette production se répartit entre la densification des espaces urbanisés (151 logements dont 14 en dents creuses et 137 en division parcellaire), et trois OAP en renouvellement urbain : la Gare de Lancey (85 à 110 logements), la Mairie (30 logements) et les Papeteries (300 à 500 logements) (page 40 RP justifications)

La commune a fait le choix d'orienter la majorité de la production de logements sur la centralité du Lancey (gare et surtout papeteries) avec un déclassement d'environ 4 ha de zone U au profit de la zone N, par rapport au PLU de 2017. La stratégie retenue par la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

Situé au cœur du bourg, le site des papeteries constitue effectivement un secteur d'étude prioritaire pour l'accueil de nouvelle population et les équipements associés.

Toutefois, cette stratégie repose sur un pari important quant à l'évolution des conditions de constructibilité du secteur des papeteries, actuellement soumis à des contraintes fortes liées aux risques naturels et à la valeur patrimoniale de l'ensemble du site, partiellement protégé au titre des monuments historiques.

En effet, pour sécuriser le bourg vis-à-vis du risque inondation, le syndicat mixte (SYMBHI) prescrit la démolition des usines hautes ruinées pour réaliser une plage de dépôt et un ouvrage de soutènement en lieu et place. Une consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre est en cours pour étudier un projet négociant au mieux ouvrage de lutte contre le risque inondation, conservation maximale du patrimoine monumental ciblé et reconstitution du centre bourg de Lancey sur ce site stratégique.

Ces contraintes rendent à ce stade inopérante la réalisation des 300 à 500 logements projetés sur cette OAP, qui pourrait paraître prématurée en méconnaissance des résultats du diagnostic qui sera lancé en 2026. En effet, celui-ci nourrira une nouvelle appréhension du risque qui conditionnera la reconversion du site. Il est donc regrettable qu'une OAP ait été élaborée sans attendre les études en cours, et il apparaît nécessaire d'explicitier la démarche en cours dans le PLU.

Par ailleurs, la production de logements par densification repose majoritairement sur des divisions parcellaires, sur lesquelles la collectivité dispose d'une maîtrise limitée.

Dans ce contexte, la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables gagnerait à faire l'objet d'un suivi attentif, afin de pouvoir, le cas échéant, ajuster les modalités opérationnelles du projet de PLU en fonction de l'évolution des études en cours et à venir, et des conditions effectives de réalisation des opérations structurantes identifiées.

2 - Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Certains emplacements réservés localisés en zone A et N n'ont pas été comptabilisés dans la consommation foncière et ENAF, notamment :

- ER3 - Aménagement d'un cheminement piéton le long du Vorz faisant le lien entre le collège et le lycée, majoritairement en zone N ;
- ER9 - Aménagement de l'itinéraire Chronovélo inscrit au schéma directeur SMMAG (largueur 5 mètres), majoritairement en zone A.

En conséquence, les calculs relatifs à la modération de la consommation foncière (article L. 151-4 du code de l'urbanisme), ainsi que ceux relatifs à la trajectoire ZAN du projet de PLU, apparaissent devoir être réexaminés afin d'intégrer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par ces emplacements réservés.

3 - Affichage des risques naturels

- Toilettage du règlement écrit

Toute référence au PPRn doit être supprimée (cf. préambule et dispositions générales). De même, les titres 3 et 4 doivent être supprimés, car ils sont relatifs aux PPRn approuvés et ne sont pas adaptés dans le cas de la traduction d'une carte des aléas en zones de risques.

Pour des questions de lisibilité du document, les chapitres réglementaires correspondant aux risques qui ne sont pas représentés sur la commune peuvent être supprimés (ex : zones ZVFP, avalanches, RCu3, Rcu4...).

- Reformulation de l'OAP Papeteries

Il est indiqué dans l'OAP des Papeteries que les travaux réalisés par le SYMBHI seront de nature à lever le risque inscrit à la carte des aléas.

La constructibilité résiduelle du site suite à ces travaux ne pouvant être anticipée, il conviendrait plutôt de préciser que 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.

4 - Traduction des orientations du PADD

- Enjeux environnementaux de la trame verte et bleue

Dans son axe 3 « Valoriser le cadre paysager du territoire » / orientation 2 : « préserver l'écrin paysager enveloppant la ville » et son axe 4 « œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement » / orientation 2 « préserver la trame verte et bleue du territoire », le projet de PADD annonce la protection des réservoirs de biodiversité et la préservation et la restauration des continuités écologiques :

- préserver le cordon boisé des contreforts de Belledonne occupés par des boisements de feuillus, de hêtre et de châtaignier ;
- préserver les cours d'eau qui descendent de Belledonne, et notamment les espaces relais le long du ruisseau de Vorz ;
- 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.

Ces éléments du patrimoine naturel sont bien identifiés dans l'OAP « continuités écologiques ». Il convient de rappeler toutefois que ces dispositions s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Afin de sécuriser ces ambitions de préservation de l'environnement dans le projet de PLU, le règlement graphique aurait pu proposer pour le boisement identifié, classé en zone N, une protection plus

importante. Une protection de type « EBC » ou au titre de l'article L. 151-23 pourrait utilement répondre à cette ambition.

Il en est de même pour les cours d'eau et leurs espaces relais, ainsi que pour les corridors identifiés. Pour ces derniers, un zonage de type Nco, assorti de dispositions particulières de protection, pourrait compléter le règlement du PLU.

- **Protection et mise en valeur du patrimoine**

Le PADD présente des objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager dans son axe 3, orientations 1 et 2. Toutefois, le repérage du patrimoine bâti et paysager — isolé ou formant des ensembles cohérents - au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, fait défaut dans le règlement graphique.

De plus, le règlement écrit demeure sommaire sur la qualité architecturale et ne comporte pas de volet relatif au bâti existant, aux paysagex et aux structures végétales en place (en particulier le patrimoine industriel constitutif du bourg de Lancey, le paysage de la Combe de Lancey aux rives de l'Isère avec l'enjeu de création d'un parc reliant les différents quartiers du bourg).

Aussi, il serait utile de s'appuyer sur un diagnostic patrimonial étoffé afin de mettre en cohérence le PADD et les différentes pièces du PLU permettant sa traduction sur ce volet patrimonial bâti et paysager.

5 – Projet du pôle multi-modal de Brignoud

L'OAP « Mobilités » ne mentionne pas le projet d'aménagement de pôle multimodal ni le terminus ferroviaire qui sont pourtant des projets structurants. L'OAP se concentre sur les modes actifs mais ne mentionne pas le passage souterrain en lien avec le terminus. Il conviendrait de compléter l'OAP pour la prise en compte de ces projets dans la stratégie communale de mobilité.

Par ailleurs, la zone Ug correspond au futur pôle d'échanges multimodal (PEM) de Brignoud. Dans cette perspective, la prise en compte de la trame de zone humide à préserver au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, identifiée sur la partie ouest de la zone Ug, interroge les modalités de prise en compte du projet dans le PLU.

Une réflexion sur l'articulation entre les dispositions applicables à la zone Ug et la définition de cette trame environnementale pourrait ainsi être engagée, afin d'en assurer la cohérence et la lisibilité, et, le cas échéant, proposer dès à présent des ajustements dans le cadre du projet de PLU, en cohérence avec les objectifs du futur PEM et environnementaux.

6 – Ressources naturels

- **Assainissement**

Le règlement écrit des zones U du projet de PLU indique dans son article concernant l'assainissement des eaux usées (article 9.2) 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 ».

Dans cet article, il conviendrait d'afficher plus clairement la prise en compte du zonage d'assainissement, en complétant le règlement écrit par les obligations relatives à chaque zone, en précisant que :

- pour les zones définies en assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire et qu'en l'absence de ce réseau, le secteur doit être classé en zone AU,
- pour les zones définies en assainissement non collectif, un système d'assainissement individuel doit être mis en œuvre.

- **Eau**

Concernant l'analyse de l'adéquation besoin-ressource en eau :

- les éléments techniques permettant de justifier de la bonne adéquation besoin-ressource future, seraient à compléter, afin de faciliter l'appropriation des bilans.
- le rapport de présentation s'appuie sur des données qui seraient à réactualiser, car pouvant engendrer un questionnement sur l'adéquation présentée:
 - le programme qui évoque un bilan besoin-ressource excédentaire pour 2030 date de 2016,
 - le bilan besoins-ressources de 2019 (SDAEP de la CCLG) « met en évidence des tensions sur la ressource, notamment en situation de pointe [...] avec une dégradation de la situation. [...] Les projections montrent une tension sur la ressource en période de pointe dès 2025 [...] Si ces données, anciennes, ne reflètent pas nécessairement la situation réelle actuelle, elles doivent alerter sur les risques de tensions à venir » (p 81 à 83 du tome 3 du rapport de présentation, évaluation environnementale).

Aux vues des compléments à apporter en termes de justifications techniques et de données présentées, les adéquations besoin-ressource actuelle et future à l'étiage mériteraient d'être réinterrogées. Il conviendrait également de préciser la méthodologie utilisée pour le calcul du bilan, et idéalement de le mettre à jour et de le clarifier sur certains aspects, notamment : hypothèse de rendement, besoins actuels/futurs domestiques et non domestiques, estimation de la disponibilité actuelle/future de la ressource à l'étiage.

7 – Servitude d'utilité publique

Liste de SUP

La liste des servitudes d'utilité publique mise en annexe de votre PLU présente des données erronées qui conviendraient de prendre en compte.

Concernant les SUP I1 et I3, Natran est le nouveau nom de GRTgaz. Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non-sylvandi des canalisations. Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent

être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Les fiches de présentations des ouvrages, qui vous ont été transmis par Natran en copie par courrier du 15/12/2025) peuvent utilement être ajoutées aux annexes SUP du PLU.

Les adresses des gestionnaires I3, I4, I1 sont également à mettre à jour.

Si je vous transmets avant l'approbation la liste des SUP actualisées, c'est cette liste qu'il conviendra de mettre en annexe du PLU.

Plan de SUP

Le plan de SUP n'est pas à jour (notamment sur SUP T1, I3, I1, I4), et pourrait être retiré en renvoyant les pétitionnaires vers le portail national de l'urbanisme (PNU) prévu à l'article L 133-1 et suivant du code de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Concernant la représentation de ces SUP, depuis le 1er janvier 2020, leur publication sur le GPU par leurs gestionnaires est obligatoire.

Règlement

La présence des ouvrages NaTran est bien signalée (pages 7 à 10) dans les dispositions générales, néanmoins il serait utile de préciser :

- l'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017- 1557 du 10 novembre 2017).
- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles extérieures du site RETIA

Un projet d'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles extérieures du site RETIA, cadastrées AB 396 et AB 411, est en cours d'élaboration.

Le projet d'arrêté vise à réglementer des usages au sens du D.556 1-A du Code de l'environnement, tandis que le PLU encadre les destinations/sous-destinations des constructions au sens des articles R 151-27 et 28 du Code de l'urbanisme. Il convient de souligner que ces deux cadres réglementaires n'emploient pas nécessairement une terminologie convergente, ce qui peut entraîner des différences d'interprétation.

Ainsi, il apparaît nécessaire d'avoir une articulation attentive entre les dispositions du projet de PLU et celles de la servitude d'utilité publique afin de prévenir toute difficulté d'application ou d'interprétation ultérieure.