



Monsieur Patrick BEAU  
Maire  
Mairie de Villard-Bonnot  
20 boulevard Jules Ferry  
38 190 Villard-Bonnot

Grenoble, le 18 février 2026

Nos réf : JG/BP/OA/MC 26.009

Objet : Projet de révision du PLU de Villard-Bonnot – Compatibilité avec le SCoT

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 20 novembre 2025, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de PLU de la commune de Villard-Bonnot.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce projet est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la grande région de Grenoble, adopté le 21 décembre 2012. Autour des trois axes stratégiques du PADD et leurs traductions réglementaires, les choix opérés par la commune convergent avec les orientations et objectifs donnés par le SCoT. Il investit plus particulièrement les enjeux d'équilibre du développement entre les trois grandes centralités communales (Lancey comme centralité principale, Brignoud comme centralité complémentaire, et le secteur de la Mairie) et fonde très largement l'offre de logements à venir sur la mobilisation des friches et des logements vacants ; une attention particulière est portée à l'insertion des nouveaux bâtiments dans les différents tissus urbains de la communes, avec le souhait de ne pas contribuer à aggraver l'effet d'îlot de chaleur.

L'analyse des différentes pièces du document d'urbanisme, présentée en annexe de ce courrier, indique que **le projet de PLU est compatible avec le SCoT et contribue à en poursuivre la mise en œuvre, notamment concernant la sobriété foncière.** J'émet par conséquent **un avis favorable au projet de PLU de Villard-Bonnot.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Joël GULLON

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a smaller loop at the bottom.



## 1. Les orientations du SCoT

---

Approuvé le 21 décembre 2012, SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et aux élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la grande région de Grenoble (Greg) ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Le grand bassin de vie du SCoT est composé de 7 secteurs géographiques, aux particularités et aux enjeux propres, qu'il convient de valoriser dans un esprit de solidarité mutuelle pour conforter l'attractivité de l'ensemble de la grande région. La commune de Villard-Bonnot appartient au secteur « Grésivaudan », intégralement couvert par le périmètre de la communauté de communes Le Grésivaudan.

Les élus des sept secteurs du périmètre se sont engagés sur de grands principes de fonctionnement et d'organisation, dont les principaux restent aujourd'hui d'actualité :

- À l'échelle de la région grenobloise :
  - **mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales.** La montagne et les espaces ruraux sont particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique)
  - **améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques.** Chaque secteur doit pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois et commerces nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants, tout en se développant à son propre rythme et de manière équilibrée par rapport aux territoires voisins.
- A l'échelle des territoires et des communes, il s'agit :
  - **d'organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire :** en valorisant leur cadre de vie, en développant les capacités d'accueil (logements, commerces, services...), en favorisant la mixité sociale et les pratiques de proximité.
  - **de limiter l'étalement urbain et préserver durablement les espaces agricoles et naturels,** en contenant l'étalement de la ville et en privilégiant les formes urbaines moins consommatrice d'espaces et d'énergie (via des formes d'habitat alternatives à l'habitat individuel notamment).
  - **de réduire les déplacements forcés en favorisant les fonctionnements de proximité,** à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements.

En application des objectifs donnés par la loi Climat et Résilience, et en l'absence d'objectifs donnés par le Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes, **l'établissement public du SCoT a organisé la territorialisation de l'objectif « zéro artificialisation nette » à l'échelle de la Greg, dans le cadre d'une modification simplifiée du SCoT dont la procédure a été approuvée le 10 décembre 2025.** Les objectifs inscrits dans le cadre de cette procédure sont fixés à l'horizon 2031, à l'échelle communale lorsque l'intercommunalité n'est pas compétente en matière de document d'urbanisme. Ces objectifs, qui viennent préciser les dispositions du SCoT en matière de sobriété foncière, sont rappelés dans l'analyse qui suit.

## 2. Le SCoT et la commune de Villard-Bonnot

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée pour la Communauté de communes Le Grésivaudan. En ce sens, et comme le rapport de présentation du PLU le rappelle, la commune de Villard-Bonnot a été identifiée comme **pôle principal** dans l'armature urbaine définie par le SCoT, ainsi définie dans le DOO : « *Petite ville suffisamment peuplée et/ou suffisamment éloignée des villes-centres pour disposer d'une offre de commerces, d'emplois et de services diversifiés leur permettant de structurer un bassin de vie intercommunal. Elle peut également accueillir des espaces économiques importants, ayant un rayonnement à l'échelle de la région grenobloise* » (DOO page 270).

Ces enjeux se traduisent en premier lieu par un objectif de production de logements neufs, auquel la commune doit articuler une enveloppe urbaine constructible (voir 3.A) :

Objectifs du SCoT en matière de logements neufs, par types de pôle, dans le Grésivaudan (DOO, p297) :

Secteur	Armature territoriale	Objectifs moyens de construction par an pour 1000 habitants		Objectifs formes d'habitat
Grésivaudan	Pôles principaux	6 logements	Au moins	40 % en habitat individuel « isolé » et 60 % vers les autres formes d'habitat.
	Pôles d'appui			
	Pôles secondaires et locaux	6 logements	Au plus	

## 3. La compatibilité des orientations du PLU avec les orientations du SCoT

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être contradictoires avec ces orientations.**

Les choix opérés dans le PADD convergent avec les objectifs donnés par le SCoT (cf. PADD du PLU) :

- Axe 1/ Mettre en cohérence le développement résidentiel avec l'armature du territoire ;
- Axe 2/ Assurer les conditions d'une vie de proximité ;
- Axe 3/ Valoriser le cadre paysager du territoire ;
- Axe 4/ Œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement.

Par ces grandes orientations, le projet de la commune participe à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement et de développement durables inscrits dans le SCoT sur l'ensemble du territoire de la grande région de Grenoble. Il investit plus particulièrement les enjeux d'équilibre du développement entre les trois grandes centralités communales (Lancey comme centralité principale, Brignoud comme centralité complémentaire, et le secteur de la Mairie) et fonde très largement l'offre de logements à venir sur la mobilisation des friches et des logements vacants ; une attention particulière est portée à l'insertion des nouveaux bâtiments dans les différents tissus urbains de la communes, avec le souhait de ne pas contribuer à aggraver l'effet d'îlot de chaleur.

Les paragraphes suivants passent en revue les principaux enjeux du PLU liés à la mise en œuvre du SCoT ; l'analyse ne soulève pas de problème de compatibilité entre les deux documents.

### A. Sur le dimensionnement de l'enveloppe urbaine

Le SCoT propose des objectifs permettant de décliner une programmation de logements neufs à construire et de déterminer l'offre foncière nécessaire. Ce dimensionnement vise à faciliter, pour les communes, le développement d'une urbanisation adaptée aux caractéristiques locales (réseaux, services, équipements, ...) et favorisant une offre de logement plus variée, permettant un parcours résidentiel aux ménages de la commune.

Le rapport de présentation du PLU projette une augmentation modérée de la population de la commune. Le PLU évalue à 7 445 habitants la population actuelle ; au regard de la population actuelle, l'objectif théorique du SCoT pour la production de logements neufs est le suivant : 6 lgts/an/1 000 habitants pendant 12 ans, soit **un minimum d'environ 540 logements sur une période de 12 ans**. Au titre de son statut de pôle principal du Grésivaudan, la commune doit ajuster cet objectif en fonction de l'écart entre la production passée et les attendus du SCoT. En outre, la programmation intercommunale prévue dans le cadre du Programme local de l'habitat permet également d'ajuster ces objectifs en fonction du contexte local, sur une période de 6 ans.

L'objectif du SCoT sert notamment à dimensionner l'enveloppe urbanisable qu'il est possible de mettre à disposition dans le PLU, pour une période de 12 ans, au sein de « l'espace urbain mixte » (c'est-à-dire en dehors des zones spécialisées ou agricoles et naturelles). Il concerne l'ensemble des zones AU ainsi que, en zones U, les parcelles non construites de plus de 350 m<sup>2</sup> et les parcelles partiellement construites supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>.

Sur cette base, le **potentiel foncier mis à disposition par le PLU pourrait aller jusqu'à 40 ha**, selon le calcul théorique suivant :

540 logements répartis entre 40% d'habitat individuel isolé et 60 % en habitat intermédiaire, groupé ou collectif afin de répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines :

$$S = [(216 \text{ logements} \times 700\text{m}^2) + (324 \text{ logements} \times 350\text{m}^2)] \\ = 26,46 \text{ ha}$$

Cette surface est majorée d'un coefficient de +50% permettant, d'une part, de préserver du foncier destiné à recevoir des activités économiques et des équipements au sein des espaces urbanisés, et, d'autre part, de tenir compte du phénomène de rétention foncière. Soit une enveloppe totale de près de 40 ha.

Dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT, **cet objectif général sur la période du PLU, est assorti d'un objectif de consommation maximale d'ENAF de 9ha, pour la période 2021-2031.**

**Les objectifs du projet de PLU en matière de consommation d'espace sont de 7,9 ha pour l'habitat et de 12,3 ha au total, dont 5,4 ha d'ENAF (ENAF au titre de la loi Climat et Résilience), pour la période de 12 ans couverte par le document avec :**

- **9,1 ha en dents creuses et divisions parcellaires,**
- **3,2 ha en extension,**

Il est à noter que sur la période 2021-2024, la commune a connu une consommation de 4,1 ha d'ENAF, sur les 9 fléchés par le SCoT.

**Ces ouvertures à l'urbanisation sont bien compatibles avec les objectifs du SCoT en matière de sobriété foncière et contribuent à leur mise en œuvre.**

## **B. Sur la production d'une offre en logements suffisante et accessible**

En sus de l'objectif minimal de production de logements, le SCoT incite au développement de l'offre en habitat collectif et intermédiaire, avec un objectif de 60% de la production à l'échelle de l'intercommunalité – une dynamique largement enclenchée depuis 2012 à l'échelle du Grésivaudan. C'est également à cette échelle qu'il inscrit un objectif de progression de 1% du taux de logements sociaux – pour laquelle la commune de Villard-Bonnot, soumise à la loi SRU, est particulièrement contributive, avec 21.77% de son parc en 2024.

Le rapport de présentation du PLU estime à 203 le nombre de logements manquants sur la période 2013-2024, par rapports aux objectifs donnés par le SCoT. Cela conduit le PLU à estimer un potentiel de production de 590 à 790 logements au total, avec la répartition suivante :

- 151 logements en densification,
- en renouvellement urbain :

- 110 logements à proximité de la gare de Lancey,
- 30 logements sur le secteur de la Mairie,
- 300 à 500 logements sur le site des anciennes papeteries de Lancey.

Ce dernier secteur est actuellement contraint par une inconstructibilité liée au risque torrentiel, en cours de réévaluation. Le projet de PLU prévoit pour cette raison un phasage de la production, en réalisant une future modification du document afin d'intégrer une OAP adaptée. Dans l'attente, le potentiel restant doit permettre de répondre aux attendus du PLH 2024-2029 de la Communauté de commune, qui donne un objectif de 200 logements sur la période, dont 60 sociaux.

Il est à noter que sur le potentiel total, un peu moins de 300 logements sont identifiés en habitat individuel, ce qui correspond à une part de 40% de la production. Les OAP privilégient la construction de logements collectifs, en priorité à travers de « petites unités » destinées aux primo-accédants, aux ménages décohabitants et aux personnes vieillissantes. Une servitude de mixité sociale est par ailleurs adjointe à l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc, afin d'imposer 30% de logement social dans les opérations de collectifs supérieures ou égales à 10 logements. La commune est également engagée dans une démarche d'ORT aux côtés de l'intercommunalité, de l'Etat et du Département ; dans ce cadre complémentaire au règlement du PLU, la réhabilitation du parc social et le développement de l'offre constituent l'un des trois axes d'action.

**Les estimations du potentiel de logements et les outils mis en place pour permettre le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins sont compatibles avec les orientations du SCoT en matière d'habitat et contribuent à leur mise en œuvre.**

#### **C. Sur la localisation du développement de la commune**

Dans une logique de réduction de l'étalement urbain, le SCoT demande qu'**au moins les 2/3 de l'offre nouvelle en logements soit localisée au sein des espaces préférentiels de développement de la commune**. Pour les pôles principaux, ces espaces sont définis par le SCoT ; ils recouvrent les trois centralités de la commune.

Le PLU répond à cette obligation en prévoyant de produire entre 487 et 687 logements, sur les 590 à 790 potentiels, au sein de ses trois centralités. C'est également au sein de ces espaces que sont prévues les trois 3 OAP du PLU. Par ailleurs, 77 logements potentiels y sont identifiés en dent creuse et/ou en division parcellaire.

**Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCoT et contribuent à leur mise en œuvre.**

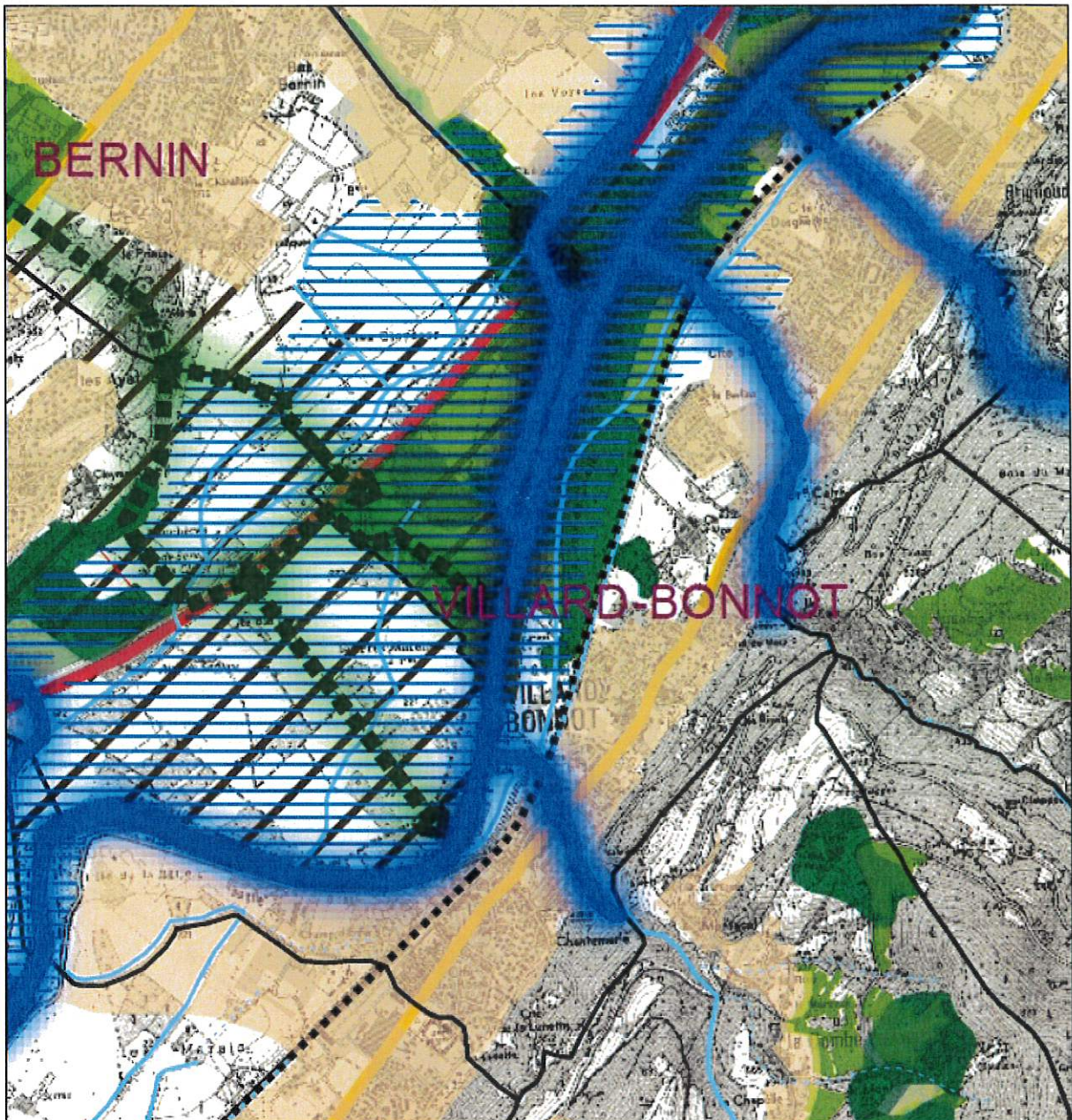
#### **D. Sur la prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers, des trames vertes et bleues et des continuités écologiques**

Afin de contenir l'étalement urbain, le SCoT a identifié pour chaque commune des limites à l'urbanisation, que les PLU doivent reprendre et préciser à l'échelle parcellaire. Certaines limites sont intangibles, en raison d'enjeux importants pour la viabilité des activités agricoles ou pour la préservation des fonctionnalités écologiques des sols. Pour les autres limites, dites de principe, leur localisation peut évoluer à condition de maintenir la surface des espaces urbanisables à un niveau constant.

En complément, la préservation et la valorisation durable des ressources naturelles et paysagères, de la trame verte et bleue, constituent un objectif prioritaire du SCoT. Le document identifie en particulier sur la commune :

- la ripisylve le long de l'Isère qui joue un rôle de connectivité écologique à l'échelle de la vallée,
- la zone humide qui accompagne la nappe de la rivière,
- quatre réservoirs de biodiversité, le long des ruisseaux de Laval, du Vors et du Mont, ainsi qu'au droit du parc du château de Vors.

Pour ces différents éléments, le SCoT préconise d'interdire les nouveaux projets susceptibles d'impacter le fonctionnement de ces réservoirs, par un classement (A ou N) et des règles appropriées dans le règlement, et de préserver une zone tampon de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau.



Au sein du projet de PLU, le principe de préservation de l'environnement et des ressources constitue l'un des axes du PADD ; le document développe par ailleurs une OAP « Continuités écologiques », dont le premier axe consacré à la protection, au renforcement et à la valorisation, apporte un certain nombre d'orientations et principes d'aménagement en ce sens. Ainsi, le long des cours d'eau, un recul de 15m est rendu obligatoire depuis les berges (5 mètres en milieu urbain) et la ripisylve doit être maintenue au-delà de cette distance lorsqu'elle existe.

Le plan de zonage reporte par ailleurs la trame liée à la nappe alluviale, au sein de laquelle les constructions et les aménagements de sols sont interdits, et applique un zonage N sur le boisement du château de Vors.

Enfin, le PLU prévoit trois extensions aux limites à l'urbanisation du SCoT. Cartographiées page 135 du rapport de justification des choix, elles répondent au besoin :

- de l'exploitation des carrières le long de l'Isère (pour 9,8 ha),

- d'implanter une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage, au Nord de Brignoud (1,6 ha),
- d'implanter une partie du pôle d'échange multimodaux de Brignoud et de permettre des activités économiques à proximité, dans un espace déjà largement artificialisé (2,7 ha).

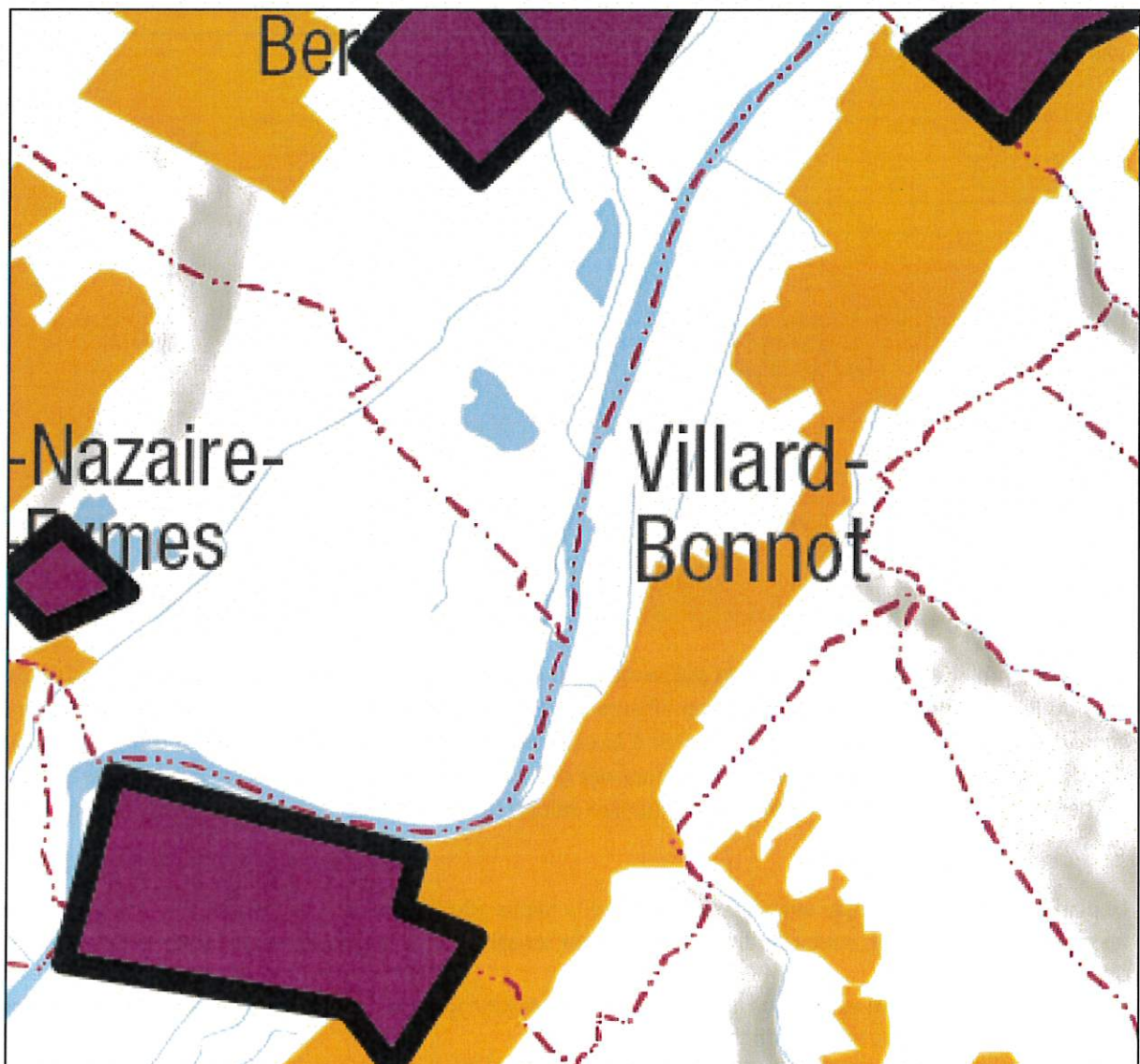
Ces extensions ne franchissent pas de limites intangibles à l'urbanisation ; par ailleurs, elles sont compensées par le classement en A et/ou N de près de 21ha situés au sein de l'enveloppe urbanisable.

**L'ensemble de ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCoT et contribuent à leur mise en œuvre.**

#### **E. Sur la localisation des activités économiques et commerciales**

Les principes poursuivis par le SCoT en matière économique et commerciale sont, d'une part, de préserver les espaces économiques afin de n'y accueillir que les activités non compatibles avec la proximité des habitations et, d'autre part, d'assurer la vitalité commerciale des centralités en régulant les dynamiques de localisation de commerces vers les zones périphériques.

Le SCoT identifie sur la commune la ZA de Grande-Ile, partagée avec la commune de Le Versoud, comme espace économique dédié d'enjeu stratégique (Carte du DOO page 389, extrait ci-dessous). Cette qualification doit amener une vigilance particulière pour que seules les activités économiques y soient implantées, et en particulier celles qui ne sont pas compatibles avec la proximité de l'habitat, excluant les activités commerciales.



Dans le PLU, la zone d'activité est classée en zonage Ui, au sein de laquelle l'implantation de logements et de commerces est interdite.

En matière d'accueil de commerces, seules les zones mixtes classées en Ua et Ub, qui correspondent aux zones centrales de la commune, autorisent l'implantation de commerces. Le maintien des équipements, services et commerces de proximité étant un enjeu majeur pour la commune, le règlement graphique délimite par ailleurs des linéaires commerciaux visant à y préserver la diversité commerciale. Enfin, la zone d'activités des Papèteries, insérée au sein de l'espace préférentiel de développement, autorise l'implantation commerciale

**Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCoT en matière de localisation des activités économiques et commerciales et contribuent à leur mise en œuvre.**

