



PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



Projet arrêté le 4 novembre 2025



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
AVIS NaTRAN (GRT Gaz) AVIS FAVORABLE		
<p>RAPPORT DE PRESENTATION La présence des ouvrages NaTran (et non GDF) doit être signalée, avec le rappel de leurs Servitudes d'Utilité Publique : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1. De plus, les moyens mis en oeuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.</p>	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT Le rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement), sera complété en conséquence. Les servitudes seront également ajoutées.</p>	Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement
<p>PROJET D'AMÉNGAEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.</p>	<p>ATELIER 2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables précise dans son <i>AXE 4. Oeuvrer pour une développement respectueux de l'environnement, OBJECTIF 1</i>. Prendre en compte les risques, les nuisances et les pollutions. Le document ne sera pas modifié.</p>	-
<p>REGLEMENT 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). De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.</p>	<p>ATELIER 2 Les dispositions générales du PLU seront complétées en conséquence. Le règlement écrit développe dans chaque zone du PLU, un paragraphe spécifique aux canalisations, dans lequel il est précisé : "<i>sont autorisées la constructions et l'exploitation des canalisations ainsi que ls accessoires techniques à leur exploitation, fonctionnement maintenance ou leur protection</i>".</p>	Règlement écrit - Dispositions générales
<p>REGLEMENT GRAPHIQUE Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.</p>	<p>ATELIER 2 Le document graphique 4.4 laisse apparaître les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages NaTran.</p>	-
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. L'OAP « GARE DE LANCEY » est impactée par la SUP1 associées à l'ouvrage « PONTCHARRADOMENE » DN150. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone. NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune. Également, les OAP « GARE DE LANCEY » et « LES PAPETERIES » sont traversés par un ouvrage Hors Gaz-Hors Service et renoncée à l'exploitation. En cas de travaux à proximité, cet ouvrage peut être démantelé à la demande du propriétaire. NaTran intervient alors pour repérer la canalisation, procéder aux coupes du tube aux extrémités du tronçon concerné par la dépose et se charge de l'évacuation de ses déchets de canalisation (revêtement et tube). Les travaux de terrassement restent à la charge du propriétaire des parcelles.</p>	<p>La commune prend note de cette remarque.</p>	-

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>ANNEXES - PLAN DES SUP La représentation des 2 Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes : Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Servitudes I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3). Il est également nécessaire de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I1 et SUP I3), conformément aux standards CNIG SUP.</p> <p>ANNEXES - LISTE DES SUP Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la zone nonaédificandi 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. L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante : NaTran – DO - POCs Département Maîtrise des Risques Industriels 10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07 Téléphone +33(0)4 78 65 59 59 MED-URBA-TRAVAUX@natrangupe.com</p>	<p>ATELIER 2 Les annexes concernant les SUP seront mises à jour.</p>	<p>Mise à jour des annexes</p>
<p>AVIS DÉPARTEMENT 38 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>MOBILITÉ La RD523 constitue un axe de transit entre le nord et le sud du Grésivaudan, classée en route d'intérêt départemental majeur dont la fluidité et la continuité du trafic doivent être assurées et que tout aménagement envisagé préserve la capacité d'écoulement du trafic. A ce titre, il conviendrait de le mentionner dans le rapport de présentation. Par ailleurs, il serait nécessaire de faire figurer une cartographie de l'armature viaire du territoire dans le diagnostic et de présenter les caractéristiques de ces voies départementales.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en conséquence.</p>	<p>Raport de présentation - Diagnostic</p>
<p>MOBILITÉ Un zonage spécifique Ug a été créé afin de prendre en compte le projet relatif au secteur gare et au futur pôle d'échange multimodal de Brignoud. Il est dommage que ce secteur n'ait pas fait l'objet d'une OAP. Ce zonage ne prend pas en compte le giratoire existant, ainsi que la localisation de la future voie de desserte de la gare, ni le rétablissement routier aux abords de l'avenue Robert Huant. Ces espaces sont classés en zone naturelle et certains sont superposés par une trame de zones humides. Afin de faciliter la réalisation des projets de requalification de la RD10 et de desserte du futur pôle il faut s'assurer que le règlement de la zone N autorise ce type d'installation, en autorisant "les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, usages, affectations des sols, activités et installations, incluant notamment les travaux et ouvrages publics". La zone humide pourrait être revue à certains endroits. La réglementation prévoit une inconstructibilité hormis les "constructions, ouvrages et infrastructures légères nécessaires au fonctionnement des équipements et services d'intérêt collectifs". Cette exception reste incompatible avec les projets visés. Par ailleurs, aux abords de ce secteur, des travaux relatifs à la suppression du passage à niveau ont été réalisés. Le plan n'a pas été mis à jour et le zonage devrait être revue.</p>	<p>L'Etat initial de l'environnement a mis en évidence l'existence d'une zone humide identifiée dans l'inventaire départemental réalisé par le Conservatoire Espaces Naturels (CEN). Conformément à l'orientation fondamentale 6B du SDAGE (préserver, restaurer, gérer les zones humides) et au principe fort de non dégradation de ces milieux, le projet de PLU mobilise l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de protéger ces secteurs d'intérêt écologique. Le règlement écrit développe quant à lui des règles strictes afin d'interdire toute nouvelle source de dégradation potentielle. De ce fait, les affouillements et exhaussements ne sont pas compatibles avec la préservation de la zone humide. La jurisprudence administrative considère généralement les inventaires de zones humides comme des éléments de connaissance importants mais non opposables en eux-mêmes. Les juges les utilisent surtout pour vérifier si l'administration a correctement pris en compte l'enjeu environnemental dans un PLU ou lors de la délivrance d'un permis. Autrement dit, le simple fait qu'un terrain apparaisse dans un inventaire ne suffit pas à annuler automatiquement un permis de construire. Mais c'est une preuve environnementale sérieuse : les juges considèrent ces inventaires comme des indices forts de la présence possible d'une zone humide. S'ils constatent que l'administration a ignoré un inventaire pourtant connu, cela peut être considéré comme une erreur d'appréciation. Dans le cas présent, le PLU ne saurait taire l'existence d'une zone humide sur le secteur du fait de : • son identification dans l'inventaire départemental qui constitue un indice scientifique sérieux ; • la mise en exergue par l'autorité environnementale, dans sa décision F-084-25-C-0092 en date du 4 août 2025 après examen au cas par cas du projet de PEM, de la présence de la zone humide et des risques d'incidences du projet sur ce patrimoine, risques qui, entre autres impacts potentiels, ont conduit à le soumettre à une évaluation environnementale systématique. Afin de concilier les enjeux écologiques associés à ces milieux et la réalisation du projet de PEM, il peut être proposé de : • revoir la délimitation de la zone humide comme proposé par le département dans son avis. En effet, depuis l'arrêt du PLU, le SMAGG a produit, en janvier 2026, une étude de fonctionnalité de zones humides (AMETEN) qui, sur la base d'une analyse pédologique et de l'identification des habitats naturels, a permis de délimiter plus précisément la zone humide • compléter le règlement écrit du PLU sur les dispositions concernant les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de la façon suivant : <i>Toute construction et tout aménagement de sol portant sur l'emprise de ces zones humides, de nature à dégrader la zone humide ou perturber son bon fonctionnement sont interdits à l'exception [...] des constructions, ouvrages et infrastructures légères nécessaires au fonctionnement des équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité, aménagements modes doux.</i> En complément des 2 propositions ci-dessus, il serait intéressant que le SMAGG puisse, s'il en dispose, transmettre des éléments permettant de préciser les risques d'incidences du projet de PEM et les mesures, notamment d'évitement et de réduction envisagées. Il peut être également envisagé d'indiquer, dans le PLU, les mesures de compensation envisagées par le SMAGG, dont la mise en œuvre directe appartient au maître d'ouvrage et s'opère au stade du projet (et non directement dans le règlement d'urbanisme du PLU).</p>	
<p>MOBILITÉ L'aire d'accueil des gens du voyage semble enclavée et une coquille sur le zonage semble s'être glissée (vert foncé non mentionné)</p>	<p>L'aire d'accueil des gens du voyage apparaît bien sur le zonage ainsi que dans la légende du règlement graphique. L'aire sera accessible depuis le chemin existant qui mène à la carrière et qui devra être aménagée.</p>	

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR MAIRIE</p> <p>Le secteur de l'OAP se situe le long de la RD523 et vise la production d'environ 30 logements. Au niveau de la desserte, il est prévu la création d'une voie depuis la RD au nord du tènement. Le département souhaite rappeler le caractère de transit de la RD523 et à ce titre, la création d'une desserte supplémentaire, à une cinquantaine de mètres d'un carrefour à feu existant viendra fragiliser la fluidité de cet axe. Il conviendrait de privilégier un accès au sud de l'OAP via l'accès existant. Il est également demandé de fournir une étude de capacité de trafic de l'ensemble du secteur afin de voir en quoi cet accès ne compromet pas la capacité de la voie. Par ailleurs, l'OAP vise la production de petits logements et des logements locatifs sociaux dont la plupart n'auront qu'une seule place de stationnement requise. Il existe un risque de report de stationnement sur les voies publiques à anticiper.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>La commune souhaite maintenir et garantir le fonctionnement de l'espace Aragon. L'accès au site de projet par le Nord sera maintenu, d'autant que celui-ci permet la desserte des logements collectifs déjà réalisés.</p> <p>Le PLU, à travers cette OAP, n'a pas à fournir une étude de capacité de trafic.</p> <p>En ce qui concerne le stationnement, la collectivité prend note de cette problématique et envisage de négocier avec le promoteur. <i>Pour rappel, en ce qui concerne les logements sociaux, il est impossible réglementairement de demander plus d'une place de stationnement par logement.</i></p>	
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR PAPETERIE</p> <p>La desserte envisagée a pour finalité de revoir la circulation au sein du centre-bourg. L'hypothèse d'une voirie interne alternative à la RD523 paraît louable afin d'apaiser la circulation en centre-bourg. Néanmoins, le département rappelle que la RD523 est un axe de transit et la future voie avec deux angles droits ne semble pas adéquate pour ce type de voirie de transit. Le département privilégie de garder l'axe existant et que la future voie reste une desserte interne.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>La commune prend note de cette remarque. La finalité de cette future voirie sera étudiée dans le cadre de l'appel à idée.</p>	
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE MOBILITÉ</p> <p>La RD10 a été mentionnée pour la neutralisation de places de stationnement. Or la voie a été récemment requalifiée et des places de stationnement ont nouvellement été créées le long de la voie. Le Département préconise de supprimer cette mention dans l'OAP.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>La mention à la RD10 sera supprimée.</p>	OAP Thématique Mobilité
<p>BIODIVERSITÉ</p> <p>La commune est concernée par un ENS départemental "Forêt alluviales du Grésivaudan". Le PLU ne comporte aucune prescription particulière sur les milieux naturels sensibles en dehors de la protection des zones humides. Le département demande que les ENS fassent l'objet d'un zonage indicé assorti d'un règlement qui assure sa protection, tout en permettant la valorisation du site, à des fins pédagogiques.</p>	<p>MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT</p> <p>Une trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme avec des prescriptions spécifiques seront ajoutés.</p>	Règlements graphique et écrit
<p>AVIS INAO AVIS FAVORABLE sans remarque</p>		
<p>AVIS CDPENAF</p>		
<p>AVIS CONCERNANT LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</p> <p>AVIS FAVORABLE sous réserve de comptabiliser la consommation d'ENAF des emplacements réservés en zone A et N.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>L'emplacement réservé n°3 consiste en l'aménagement d'un chemin piétons : celui-ci ne sera pas artificialisé. Par conséquent, il ne sera pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF.</p> <p>L'emplacement réservé n°9, correspondant au tracé ChronoVélo sera comptabilisé dans la consommation d'ENAF. Par conséquent, le rapport de présentation tome 2 - Justification, ainsi que le PADD seront mis à jour de la façon suivante.</p> <p>DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 2 - JUSTIFICATION</p> <p>Le projet de PLU, établi sur 12 ans, prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 12,3 hectares 14,7 hectares dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,1 hectares correspondant aux dents creuses et divisions parcellaires identifiées au sein des zones U ; - 3,2 hectares 5,6 hectares correspondant à trois secteurs d'extension à savoir : <ul style="list-style-type: none"> o Le pôle d'échange multimodal de Brignoud (12 146 m²) o L'extension du cimetière (8 329 m²) o L'aire d'accueil des gens du voyage (11 043 m²) o Le tracé Chronovélo (emplacement réservé) (24 626 m²) <p>Parmi ces 12,3 hectares 14,7 hectares fléchés dans le projet de PLU, 5,4 hectares 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 passés, 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.</p> <p>Ainsi, le projet de la commune, rapporté à une période équivalente, permet de modérer de 41% 30% la consommation d'espaces globale et de 67% 60% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	Rapport de présentation TOME 2 - Justifications PADD

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>AVIS CONCERNANT LA CREATION D'UN STECAL AVIS FAVORABLE</p>		
<p>AVIS CONCERNANT LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PREVUES POUR L'EVOLUTION DES HABITATIONS SITUÉES EN ZONES A ET N AVIS FAVORABLE sous réserve de respecter la doctrine CDPENAF. - Concernant les extensions en zone A et N, la règle autorisera l'augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total. - Concernant les annexes en zone A et N, la règle autorisera les annexes dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².</p>	<p>ATELIER 2 Le règlement écrit sera corrigé en conséquence.</p>	<p>Règlement écrit - Zones A et N</p>
<p>AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE avec remarques</p>		
<p>DIAGNOSTIC AGRICOLE Les projets d'évolution et/ou de développement envisagés par les exploitations locales n'ont pas été localisés ni précisément qualifiés, ce qui ne permet pas de justifier la cohérence du choix de zonage retenu notamment pour les parcelles support des futurs projets de bâtiments d'activité agricole.</p>	<p>Parmi les agriculteurs interrogé en 2023, 3 d'entre eux ont déclaré avoir au moins un projet de développement. La plupart concerne un agrandissement de l'exploitations agricoles et/ou la création de nouveaux bâtiments (hangars de stockage, serres etc.). A l'arrêt de la procédure, le projet de nouveau bâtiment de l'EURL CURT HORTICULTURE a été réalisé : les bâtiments de l'exploitation sont inscrits en zone A.</p>	
<p>REGLEMENT GRAPHIQUE - Un bâtiment agricole identifié page 51 du RP figure en zone N : la Chambre d'Agriculture demande à ce que les parcelles AD n°50 et 49 soient inscrites en zone A - Un bâtiment intègre pour la partie la zone Uc du PLU (parcelles AH n°47 et 68) : compte tenu du fait que l'exploitation agricole intègre une partie gîte (Les Ecuries du Berlioz), la Chambre d'Agriculture demande, afin de ne pas entraver le développement agricole de la structure, d'autoriser au sein du règlement écrit de la zone Uc la sous-destination "exploitation agricole". - Certaines surfaces agricoles exploitées et déclarées au titre de la PAC font l'objet d'un classement en zone N : la Chambre d'Agriculture demande que l'ensemble des parcelles mises en valeur par une activité d'exploitation agricole fasse l'objet d'un classement en zone A (notamment AE n°42, 28, 41, 39) - Le règlement graphique identifie une zone Agv : la mise en place de cette aire d'accueil génère ainsi une incidence sur l'activité agricole locale. La Chambre d'Agriculture n'y est pas favorable.</p>	<p>- Les parcelles AD n°48, 49, 50, 51 seront inscrites en zone A. - Le règlement de la zone Uc autorisera uniquement l'évolution des bâtiments agricoles existants (les nouvelles constructions à vocation agricoles seront interdites). - Les parcelles AE n°42, 28, 41, 39 seront inscrites en zone A. - La commune prend note de la remarque de la Chambre d'Agriculture concernant l'aire d'accueil des gens du voyage mais souhaite maintenir la zone Agv. En effet, la commune est aujourd'hui soumise à une obligation réglementaire. 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. 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 côtes 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. L'incidence sur l'activité agricole est donc modéré.</p>	<p>Règlement écrit Règlement graphique</p>
<p>REGLEMENT ECRIT - Le règlement de la zone A autorise la sous-destination "exploitation forestière". Cette disposition n'est pas conforme au Code de l'Urbanisme : la Chambre d'Agriculture demande de supprimer cette disposition. - La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole doit être portée à 12 mètres.</p>	<p>ATELIER 2 Le règlement écrit sera corrigé en conséquence : - la sous-destination "exploitation forestière" ne sera pas autorisée en zone A - la hauteur des bâtiments agricoles sera portée à 12 mètres.</p>	<p>Règlement écrit - Zones A et N</p>
<p>AVIS DE LA CCI AVIS FAVORABLE sans remarque</p>		
<p>AVIS DE LA DDT38 AVIS FAVORABLE avec réserves</p>		
<p>RÉSERVE N°1 - Prise en compte des risques naturels 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. Le bassin de rétention située parcelle 506 qualifié en aléa C3 a été identifié en zone RCc3. Or l'aléa C3 est à traduire en zone de risques Rcn3. 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.</p>	<p>ATELIER 2 La retranscription de la carte des aléas en classe de risque sera reprise et corrigée en conséquence.</p>	<p>Règlement graphique</p>
<p>RÉSERVE N°2 - 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 PLU 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 Montmélian).</p>	<p>ATELIER 2 Le rapport de présentation sera complété en conséquence. Il existe à ce jour 3 passages à niveau (PN) sur la commune de Villard-Bonnot : PN24 Avenue des Papeteries, PN25 Rue des Adieux, PN26 Allée des Trolles. Le PN27 Avenue Robert Huant n'existe plus suite aux travaux de réaménagement du PEM de Brignoud. <i>Les données précisées dans le rapport de présentation sont issues des comptages réalisés du 5 au 19.09.2025.</i></p>	<p>Rapport de présentation - Diagnostic</p>

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces de PLU modifiées
<p>RÉSERVE N°3 - Emplacements réservés Le règlement graphique doit être modifié pour faire apparaître les emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire en cohérence avec l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>ATELIER 2 Le règlement graphique fera apparaître le tableau des emplacements réservés (qui est présent dans les annexes du règlement écrit).</p>	<p>Règlement graphique</p>
<p>OBSERVATION - Développement de l'offre de logements La commune a fait le choix d'orienter la majorité de la production de logements sur la centralité de Lancey [...] 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 [...] Une consultation de maîtrise d'oeuvre 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 et qui 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.</p>	<p>ATELIER 2 Le rapport de présentation TOME 2 JUSTIFICATION (page 40-41) précise d'ores et déjà quelques éléments. Il sera complété de la façon suivante : 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 : o Réaliser les études urbaines, patrimoniales et paysagères aux fins d'établir un plan guide d'aménagement du site élargi des papeteries 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 papeteries. o 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 ; o Réaliser l'étude de faisabilité d'une voie de la RD523 entre le carrefour de Lancey, l'avenue des papeteries et le point de la Pologne sur le site des papeteries ; o Réaliser une étude de diagnostic permettant de limiter l'emprise risques liée aux chutes de blocs sur le site Bergès ; o 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 o 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.</p>	<p>Rapport de présentation - Justifications</p>
<p>OBSERVATION - Consommation des ENAF Les emplacements réservés n°3 et n°5, localisés en zone A et N n'ont pas été comptabilisés dans la consommation foncière ENAF. En conséquence, les calculs relatifs à la modération de la consommation foncière ainsi que ceux relatifs à la trajectoire ZAN du projet de PLU apparaissent devoir être réexaminés afin d'intégrer la consommation d'ENAF induite par ces emplacements réservés.</p>	<p>ATELIER 2 Les emplacements réservés n°3 et n°5 consistent en l'aménagement de cheminements piétons et ne seront pas artificialisés. Par conséquence, il ne sera pas comptabilisé dans la consommation d'ENAF.</p>	<p>-</p>
<p>OBSERVATION - Affichage des risques naturels Dans le règlement écrit RISQUES, 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 : ZVFP, avalanches, RCu3, RCu4, ...) 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.</p>	<p>ATELIER 2 Le règlement écrit RISQUES et les OAP seront ajustés en conséquence.</p>	<p>Règlement écrit Risques OAP</p>
<p>OBSERVATION - Traduction des orientations du PADD - Enjeux environnementaux Le projet de PADD annonce la protection des réservoirs de biodiversité et la préservation et la restauration des continuités écologiques. Ces éléments du patrimoine naturels sont bien identifiés dans l'OAP "continuités écologiques". 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 (EBC ou article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même pour les cours et leurs espaces relais, ainsi que pour les corridors identifiés (zonage de type Nco assorti de dispositions particulières de protection).</p>	<p>MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT Les élus prennent note de cette remarque mais ne souhaitent pas inscrire de trame ou de zonage spécifique.</p>	<p>-</p>

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>OBSERVATION - Traduction des orientations du PADD - Patrimoine bâti Le PADD présente des objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Toutefois, le repérage du patrimoine bâti et paysager 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 paysages et aux structures végétales en place (en particulier le patrimoine industriel constitutif du bourg de Lancy, le paysage de la Combe de Lancy 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 patrimoine bâti et paysager.</p>	<p>ATELIER 2 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune mobilise l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. 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 original. 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. La commune réfléchit à la réalisation d'un diagnostic plus précis et spécifique qui pourra être réalisé conjointement à l'étude en cours sur le site des Papeteries, et être intégré au PLU dans le cadre d'une éventuelle modification. Parallèlement, la commune a l'ambition de développer un parcours patrimonial.</p>	
<p>OBSERVATION - Projet du pôle multi-modal de Brignoud L'OAP "Mobilités" ne mentionne pas le projet d'aménagement du 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.</p>	<p>ATELIER 2 La commune indique en effet qu'il s'agit d'un projet qui va avoir un réel impact sur les mobilités du quotidien. Cependant, il s'agit d'un projet acté qui n'est pas porté par la commune. Suite à cette remarque l'OAP mobilité pourra être complétée et quelques éléments pourront être apportés sur le futur PEM de Lancy.</p>	<p>Compléments OAP thématique mobilité</p>
<p>OBSERVATION - Projet du pôle multi-modal de Brignoud La zone Ug correspond au futur pôle d'échanges multimodal. La prise en compte de la trame zone humide à préserver 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 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.</p>	<p>L'Etat initial de l'environnement a mis en évidence l'existence d'une zone humide identifiée dans l'inventaire départemental réalisé par le Conservatoire Espaces Naturels (CEN). Conformément à l'orientation fondamentale 6B du SDAGE (préserver, restaurer, gérer les zones humides) et au principe fort de non dégradation de ces milieux, le projet de PLU mobilise l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme afin de protéger ces secteurs d'intérêt écologique. Le règlement écrit développe quant à lui des règles strictes afin d'interdire toute nouvelle source de dégradation potentielle. De ce fait, les affouillements et exhaussements ne sont pas compatibles avec la préservation de la zone humide. La jurisprudence administrative considère généralement les inventaires de zones humides comme des éléments de connaissance importants mais non opposables en eux-mêmes. Les juges les utilisent surtout pour vérifier si l'administration a correctement pris en compte l'enjeu environnemental dans un PLU ou lors de la délivrance d'un permis. Autrement dit, le simple fait qu'un terrain apparaisse dans un inventaire ne suffit pas à annuler automatiquement un permis de construire. Mais c'est une preuve environnementale sérieuse : les juges considèrent ces inventaires comme des indices forts de la présence possible d'une zone humide. S'ils constatent que l'administration a ignoré un inventaire pourtant connu, cela peut être considéré comme une erreur d'appréciation. Dans le cas présent, le PLU ne saurait taire l'existence d'une zone humide sur le secteur du fait de : <ul style="list-style-type: none"> son identification dans l'inventaire départemental qui constitue un indice scientifique sérieux ; la mise en exergue par l'autorité environnementale, dans sa décision F-084-25-C-0092 en date du 4 août 2025 après examen au cas par cas du projet de PEM, de la présence de la zone humide et des risques d'incidences du projet sur ce patrimoine, risques qui, entre autres impacts potentiels, ont conduit à le soumettre à une évaluation environnementale systématique. <p>Afin de concilier les enjeux écologiques associés à ces milieux et la réalisation du projet de PEM, il peut être proposé de : <ul style="list-style-type: none"> revoir la délimitation de la zone humide comme proposé par le département dans son avis. En effet, depuis l'arrêt du PLU, le SMAGG a produit, en janvier 2026, une étude de fonctionnalité de zones humides (AMETEN) qui, sur la base d'une analyse pédologique et de l'identification des habitats naturels, a permis de délimiter plus précisément la zone humide compléter le règlement écrit du PLU sur les dispositions concernant les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, de la façon suivante : Toute construction et tout aménagement de sol portant sur l'emprise de ces zones humides, de nature à dégrader la zone humide ou perturber son bon fonctionnement sont interdits à l'exception [...] des constructions, ouvrages et infrastructures légères nécessaires au fonctionnement des équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité, aménagements modes doux. <p>En complément des 2 propositions ci-dessus, il serait intéressant que le SMAGG puisse, s'il en dispose, transmettre des éléments permettant de préciser les risques d'incidences du projet de PEM et les mesures, notamment d'évitement et de réduction envisagées. Il peut être également envisagé d'indiquer, dans le PLU, les mesures de compensation envisagées par le SMAGG, dont la mise en œuvre directe appartient au maître d'ouvrage et s'opère au stade du projet (et non directement dans le règlement d'urbanisme du PLU).</p> </p></p>	
<p>OBSERVATION - Ressources naturels - Assainissement des eaux usées 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 </p>	<p>MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT Le règlement écrit sera mis à jour.</p>	<p>Complément règlement écrit</p>

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>OBSERVATION - Ressources naturels - Eau Concernant l'analyse de l'adéquation besoin-ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Au 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.</p>	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT L'analyse de l'adéquation besoin-ressource sera mise à jour et précisée (sous condition de disposition des données à demander au service compétent) notamment la démonstration de l'adéquation besoins-ressources intégrant la prospective des consommations liées aux éventuelles autres communes alimentées par la même ressource.</p>	<p>Complément Etat Initial de l'Environnement + Evaluation Environnementale</p>
<p>OBSERVATION - Servitude d'utilité publique La liste des SUP présente des données erronées qu'il convient de reprendre, notamment concernant les SUP I1, I3, I4. Le plan des SUP n'est pas à jour et pourrait être retiré en renvoyant les pétitionnaires vers le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Dans le règlement écrit, la présence des ouvrages NaTran est bien signalée (page 7 à 10). Il serait utile de préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux. <p>Projet d'arrêt préfétoral instituant des SUP sur les parcelles extérieures du site RETIA</p>	<p>ATELIER 2 Les annexes concernant les SUP seront mises à jour</p>	<p>Mise à jour des annexes - SUP</p>
<p>AVIS SCOT DE LA GRANDE REGION DE GRENOBLE AVIS FAVORABLE sans remarques ni observations</p>		
<p>AVIS DE LA CC LE GRESIVAUDAN AVIS FAVORABLE avec remarques</p>		
<p>LOGEMENT ET MIXITÉ SOCIALE Il est dommage que le rapport de présentation ne mentionne pas l'engagement de la commune dans le projet de revitalisation de son centre-bourg (ORT). Ce dispositif est évoqué uniquement dans le PADD. Il semblerait important que la commune expose son ambition en matière de revitalisation et montre ensuite les outils mis en place dans le PLU pour atteindre cet objectif. D'autant que le PLU traduit bien certaines actions de l'ORT (requalification des Papèteries de Lancey, le renouvellement du site de la gare de Lancey, ...)</p>	<p>ATELIER 2 Le rapport de présentation sera complété en conséquence.</p>	<p>Rapport de présentation - Diagnostic</p>
<p>EAU ET ASSAINISSEMENT Dans l'Etat Initial de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SIERG n'existe plus depuis 2018. Il serait préférable d'indiquer que l'eau provient de la métropole grenobloise.(Art 2.4.8) - Les données eau potable et assainissement 2024 sont disponible pour une mise à jour (Art 2.4.9 à 11) - Le transit et traitement des eaux usées n'est pas une délégation de service mais une prestation de service par voie conventionnelle (Art 2.5) - Il n'y a plus de DSP en ANC sur la commune de St Martin d'Uriage (Art 2.5.2) - Il semble inapproprié d'évoquer un besoin de sécurisation sur la commune de Villard-Bonnot au regard de sa connexion au système grenoblois. Cette interconnexion est justement une sécurisation au regard de la configuration actuelle de l'alimentation en eau de la commune dépendante d'une seule ressource intercommunale. La conduite d'alimentation en eau potable provenant de la métropole a été doublée en 2023 sécurisant d'autant plus la commune. <p>Dans l'Evaluation Environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il semble inapproprié d'évoquer un besoin de sécurisation sur la commune au regard de sa connexion au système grenoblois. - Le réseau de transit intercommunal des eaux usées est saturé (notamment par l'introduction d'eaux claires parasites). Il pourrait être un frein à l'aménagement contrairement à la station d'épuration grenobloise Aquapole, qui n'a pas de difficulté capacitaire. 	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale seront corrigés en conséquence.</p>	<p>Rapport de présentation - Diagnostic EIE Evaluation Environnementale</p>

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>EAU ET ASSAINISSEMENT</p> <p>Dans les justifications - Règlementairement, le raccordement à l'eau potable n'est pas obligatoire</p> <p>Dans les OAP - Il conviendra de s'assurer que les réseaux d'eau et d'assainissement sont suffisamment dimensionnés, notamment en matière de défense incendie. En cas d'insuffisance ou de dévoiement, le renforcement ou le déplacement des réseaux et infrastructures sera à porter à minima financièrement par l'aménageur.</p> <p>Dans le règlement graphique - Un emplacement réservé est prévu pour une piste cyclable : celui-ci correspond au cheminement du réseau de transit des eaux usées vers Aquapole. Des études de réhabilitation/redimensionnement de ce dernier sont en cours et des travaux devraient avoir lieu dans les prochaines années. Une coordination entre les aménagements prévus et les travaux sera nécessaire. - Plusieurs zones et notamment les zones Ui2, Ug et Agv ne sont pas desservies (ou partiellement) par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p> <p>Dans les annexes - La carte eau potable peut être remplacée / complétée par le schéma de distribution de 2024</p>	<p>ATELIER 2 Les remarques concernant l'eau et l'assainissement seront prises en compte dans les différents documents du PLU .</p>	<p>Rapport de présentation - Justifications Règlement écrit Annexes</p>
<p>DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE</p> <p>- Dans la zone Ui1 (Grande Ile) il conviendrait de ne pas autoriser la sous-destination "activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle" - Dans la zone Ui5 il conviendrait de ne pas autoriser la sous-destination "hôtel" - Les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur projetée. Cette règle semble restrictive au regard du souhait de la CCLG de densifier les parcelles. - La distance de 10 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de zone d'habitation semble élevée au regard du souhait de la CCLG de densifier les parcelles. - En matière de stationnement, le règlement écrit exige 1 place de stationnement minimum pour 25 m² de surface de plancher de bureau. La CCLG demande 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher. - En matière d'accès, il peut être complexe de mutualiser les accès sur certains tènement.</p>	<p>ATELIER 2 - Dans la zone Ui1, la sous-destination "activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle" sera interdite. - Dans la zone Ui5, la sous-destination "hôtel" sera interdite. - La règle d'implantation par rapport à l'alignement opposé sera revue : il est proposé un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. - La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque celle-ci jouxte une zone d'habitation, ne sera revue. La commune souhaite en effet maintenir cette règle au regard des habitations proches de ces secteurs. - La règle concernant le stationnement sera revue. - Concernant les accès, le règlement écrit inscrit : "les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés <u>sauf impossibilité technique ou configuration du terrain à démontrer</u>". La règle sera maintenue.</p>	<p>Règlement écrit - Zone Ui</p>
<p>DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL</p> <p>Dans son PADD, la commune souhaite "autoriser la création de locaux commerciaux de taille intermédiaire en RDC des nouvelles opérations". Cette volonté mériterait d'être plus clairement traduite dans les OAP sectorielles :</p> <p>- OAP Mairie : l'orientation visant la possibilité de créer un espace de convivialité et de services apparaît insuffisante. Il est proposé de demander explicitement l'intégration de commerces et services de proximité dans la programmation. - OAP Gare de Lancey : dans le même esprit, il est dommage de ne pas imposer du commerce dans ce secteur de passage avec la création de 85 logements alors que le PADD indique la volonté de développer le commerce sur le secteur de Lancey.</p>	<p>ATELIER 2 - En ce qui concerne l'OAP Mairie : la commune souhaite se laisser la possibilité d'accueillir un large panel d'activités : "Afin de renforcer et compléter l'offre d'équipements présente aux abords du site, il est également attendu la création d'un espace de convivialité et/ou de services/commerces à l'angle de la parcelle AL n°57. "architectes@atelier-2.fr" - En ce qui concerne l'OAP Gare de Lancey, sur l'emprise du bâtiment Gamm Vert, il est précisé : "le bâtiment industriel historique (GammVert) doit être conservé et réinvesti par des commerces, bureaux, services. L'offre proposée devra être proportionnée au rayonnement du quartier et complémentaire avec les commerces d'ores et déjà présents à Lancey".</p>	<p>-</p>
<p>RAYONNEMENT CULTUREL</p> <p>L'espace Aragon est inscrit en zone Ua. Il est important de pouvoir prévoir des capacités d'extension de cet équipement pour répondre à ses différentes dimensions. A ce titre, certains articles de la zone Ua prévoient des dispositions particulières pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Cependant, les dispositions de l'article 6.2 relatives au traitement des espaces libres et coefficient de pleine terre contraignent fortement les capacités d'extension de l'Espace Aragon. La zone Ua prévoit un coefficient de pleine terre de 40% pour les parcelles d'une surface supérieure à 800 m². Par ses dimensions et son implantation, l'Espace Aragon ne respecte pas cet objectif de 40% de coefficient de pleine terre. Le règlement de la zone Ua prévoit des dispositions complémentaires pour les immeubles bâtis existants lorsque le coefficient de pleine terre constaté n'est pas conforme mais seulement pour des travaux qui sont sans effet sur le coefficient de pleine terre initial ou qui l'améliore. Compte-tenu des contraintes du site, les dispositions de l'article 6.2 hypothèquent tout projet d'extension de l'équipement. La CCLG émet donc une réserve sur cette disposition règlementaire et demande à ce que des dispositions particulières soient prévues en zone Ua spécifiquement pour les équipements publics en matière de coefficient de pleine terre. Cette disposition spécifique pourrait reprendre les dispositions de la zone Ue : "Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant".</p>	<p>ATELIER 2 L'espace Aragon relève à la fois de la sous-destination « Cinéma » et de sous-destination "salles d'art et spectacles". Deux options sont ainsi étudiée : - Maintenir l'espace Aragon en zone Ua est indiqué au chapitre « 6.2 Traitement des espaces libres et coefficient de pleine terre » une règle dérogatoire pour les équipements publics : « Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant. » Attention, la sous-destination « cinéma » ne relève pas de la destination « équipements publics ». - Transférer l'espace Aragon en zone Ue. Attention la zone Ue n'autorise pas la sous-destination « cinéma ».</p>	<p>Modification du zonage et/ou du règlement écrit</p>

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>RISQUES</p> <p>Dans le rapport de présentation - EIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 61 il est inscrit "Le PPRn a été approuvé le 25 juillet 2013." Il n'y a pas de PPRn approuvé sur cette commune mais un Porter à Connaissance du 4 avril 2004 modifié partiellement le 25 juillet 2013. La commune dispose également d'une carte des aléas. - Page 62 sont évoqués les risques naturels et notamment les risques d'inondation. Ne sont pas évoqués les risques gravitaires (glissements de terrains, éboulements rocheux, ...) qui sont pourtant bien présents sur les cartes d'aléas. Ces risques sont cités dans la partie 4.1.4 avec le radon. Pour + de cohérence il est proposé de rassembler les risques présents sur ces cartes d'aléas dans une même rubrique. - Page 63 "PPRI de l'isère amont sur la commune" : il s'agit de la carte des côtes (sans légende). Un extrait du zonage réglementaire serait plus approprié pour ce rapport. - La commune est en zone de sismicité 4 sur 5 (moyenne) et non pas modéré. - Page 66 Carte 19 : il s'agit d'une carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles et des mouvements de terrain. Des précisions sur l'objet exact de cette carte serait les bienvenues pour éviter la confusion entre les différentes cartes "risques naturels" et notamment avec les cartes d'aléas qui traitent également des mouvements de terrain. - Page 67 Carte 20. Installations classées. Il convient de préciser "Installation classée ICPE". - En ce qui concerne le risque de submersion par rupture de barrage, il manque le barrage de Girotte mentionné au dossier départemental des risques majeurs de 2020. <p>Dans le rapport de présentation - Justifications</p> <p>Page 115, dans les textes cités pour la justification de la prise en compte des bandes de précaution à l'arrière des digues, ne figure pas le décret du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les "aléas débordement de cours d'eau et submersion marine" qui fixe notamment la méthodologie pour le calcul de ces bandes en milieu non torrentiel.</p> <p>Ainsi, les bandes de précaution situées le long de l'isère n'ont pas une largeur de 100 m mais 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.</p>	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT</p> <p>Le rapport de présentation EIE sera complété en conséquence.</p> <p>ATELIER 2</p> <p>Le rapport de présentation - TOME 2- Justification sera corrigé en conséquence.</p>	<p align="center">Rapport de présentation - EIE Rapport de présentation - Justifications</p>
<p>AGRICULTURE</p> <p>En zone A, les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés en zone A et N : existe-t-il un projet particulier ?</p> <p>Les parcelles n°92, 93 et 98 seront enclavées par un zonage Ug : il est indispensable de prévoir leur accès aux tracteurs.</p> <p>Les parcelles n°80, 81 et 70 sont cultivées et déclarées à la PAC.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>Il n'existe pas à ce jour de projet spécifiques (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) en zone A.</p> <p>Les tracteurs passeront par le futur parking du PEM.</p> <p>Les parcelles n°80, 81 et 70 correspondent à l'emprise du château : le classement en zone N sera maintenu.</p>	
<p>BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il apparaît important au vu du PADD et l'OAP continuités écologiques que les projets puissent permettre au maximum la préservation des arbres existants. Lorsque ceux-ci ne peuvent pas être conservés, il est important d'en prévoir la plantation d'un nombre équivalent ou supérieur. La conception des nouveaux espaces verts devra permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. - Dans l'OAP Papeterie "Aménagement structurant pour la commune" ne permet pas d'apprécier la prise en compte des objectifs du PADD et de l'OAP Continuités Ecologiques. Dans le cadre des aménagements extérieurs, conserver la végétation existante (arbres, haies) est une priorité. - Dans l'OAP Gare de Lancey, l'aménagement pourrait donner davantage de place au végétal : parking paysager, façade végétale et plantation d'alignement le long de la rue Mozart. Les espaces de jardin entre les bâtiments R+1 pourraient être plus conséquents afin de favoriser un cadre de vie plus naturel et d'être en accord avec les objectifs du PADD. 	<p>ATELIER 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit du PLU en zone Ub et Uc impose d'ores et déjà en cas de constructions nouvelles (hors annexes) la plantation d'arbre(s) dont le nombre dépend de la surface de la parcelle. - Au vu des études en cours sur le site des Papeteries (OPC), la commune ne souhaite pas préciser davantage l'OAP qui pourra être revu dans le cadre d'une prochaine modification : dans ce cadre, les éléments relatifs à la biodiversité et au paysage pourront être intégrés. - Le règlement de la zone Ua (zonage dans lequel est inscrit le site de Lancey) prévoit d'ores et déjà des règles en ce qui concerne le traitement des espaces de stationnement (revêtements perméables + plantation d'arbres). La commune est favorable et sera attentive à la qualité paysagère du projet mais ne souhaite pas pour autant contraindre davantage les aménagements en affichant la localisation précise d'espaces verts. 	
<p>BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE - OAP Continuités Ecologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 20 "Eviter l'éclairage des ripisylves" Il peut être intéressant de préciser que l'éclairage direct des cours d'eau est interdit par la loi (arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses). - Page 22 et 32 : il peut être intéressant d'indiquer une palette végétale recommandée pour la plaine agricole comme indiqué pour les ripisylves page 20. - "Réaliser l'entretien, notamment la taille, en dehors des périodes de sensibilité de la faune". Il apparaît important de préciser cette période de sensibilité de la faune : mi mars à mi juillet (période de nidification des oiseaux). 	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il sera rappelé que l'éclairage direct des cours d'eau est interdit par la loi. - La commune ne souhaite pas proposer de palette végétales pour la plaine agricole. - La période de sensibilité de la faune sera précisée. 	<p align="center">OAP Continuités Ecologiques</p>

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLARD-BONNOT
MÉMOIRE EN RÉPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Remarques et observations synthétisées	Réponse du maître d'ouvrage	Pièces du PLU modifiées
<p>BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE - Règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> - En ce qui concerne les clôtures (page 24), afin d'être en cohérence avec l'OAP Continuités Ecologiques (page 25), il convient de favoriser * Soit les dispositifs à claire voie, doublé éventuellement d'une haie aux essences variées ; * Soit les haies végétales aux essences variées et d'adopter une rédaction qui défavorise les murs bahuts. - Il serait pédagogiquement souhaité en annexe une liste illustrée de la palette végétale locale et adaptée souhaitée pour les plantations de haies, en différenciant les zones U des zones A et N (cf planter des haies champêtres en Isère). Il pourrait également être intéressant d'illustrer un schéma de plantation type. - Page 114 il est précisé que les règles ne s'appliquent pas aux constructions correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif ni aux clôtures agricoles. Il paraît important que la perméabilité des clôtures puisse également s'appliquer aux équipements publics ainsi qu'aux clôtures agricoles. - Page 115, les exemples de revêtement en zone agricole et naturelle peuvent être complétés par des revêtements plus rustiques, par exemple en sable stabilisé ou en tout venant compacté. 	<p>ATELIER 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune ne souhaite pas modifier les règles concernant les clôtures d'autant que le règlement précise que : <i>"Les clôtures doivent prévoir des passages pour la petite faune sur au moins 2 limites (surélévation de clôture ou portail, réservation dans le mur bahut, ...)"</i> - La commune ne souhaite pas inscrire de palette végétale dans le règlement écrit. En revanche le document <i>Planter des haies champêtres en Isère</i> sera annexé au règlement. - En zone A et N, il sera précisé que les clôtures des équipements d'intérêt collectif et les clôtures agricoles devront être, à minima, perméables. - Les exemples de revêtement en zone A et N seront complétés. 	<p>Règlement écrit - Clôtures</p>
<p>CLIMAT AIR ENERGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il serait nécessaire d'actualiser les éléments relatifs au PCAET de la CCLG dans le Rapport de Présentation page 185 - Il serait intéressant d'intégrer au sein des OAP sectorielles les objectifs du PCAET : par exemple en imposant la prise en compte de l'ambiance climatique du site (circulation des vents, ensoleillement, exposition, potentiel géothermique, réseau de chaleur) dans leur aménagement. - Le règlement prévoit un certain nombre de dispositions qui contribuent à l'objectif de transition énergétique fixé. Il est possible d'être encore plus incitatif concernant la solarisation des bâtiments, en permettant l'adaptation des règles de hauteur dans le cas d'installations solaires. Par exemple : * ne pas comptabiliser la hauteur des installations solaires dans le calcul de la hauteur des bâtiments ; * autoriser un certain dépassement des règles en cas d'isolation par l'extérieur du bâti; * autoriser un dépassement des règles de gabarit pour les constructions exemplaires énergétiquement ou à énergie positive. 	<p>MOSAIQUE ENVIRONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les données relatifs au PCAET seront actualisées <p>ATELIER 2</p> <p>La commune prend note des remarques concernant la transition énergétique mais ne souhaite pas renforcer les règles inscrites qui sont détaillés dans un chapitre spécifique : <i>Performances énergétiques des constructions</i>".</p>	<p>Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement</p>
<p>AVIS DU SMMAG AVIS FAVORABLE avec observations</p>		
<p>Préciser dans le rapport de présentation le rapport de compatibilité entre le PLU et le Plan de Mobilité (PDM). Actualiser les données concernant la desserte en transports collectifs (ligne M résu du SMMAG, opérationnel depuis septembre 2024).</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>Le rapport de présentation sera complété et actualisé en conséquence</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le chapitre PREAMBUULE > 2.2 DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX affiche les ambitions du PDM - Le chapitre FONCTIONNEMENT URBAIN > 1. LES TRANSPORTS LES DEPLACEMENTS ET LA MOBILITÉ intègre les données relatives aux transports collectifs. 	<p>Rapport de présentation - Diagnostic</p>
<p>OAP THEMATIQUE MOBILITÉ</p> <p>Page 23, il est fait mention de la "création de nouvelles poches de stationnement regroupées au niveau des entrées des centralités". Il semble pertinent d'explicitier la nécessité de réglementer toutes ou partie de ces places en cohérence avec un usage de courte durée pour accéder aux commerces, pour bien identifier que ces poches doivent permettre l'attractivité des commerces.</p>	<p>ATELIER 2</p> <p>L'OAP mobilité sera précisée en conséquence.</p>	<p>OAP Thématique Mobilité</p>
<p>OAP SECTORIELLE GARE DE LANCEY</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au vu du conflit d'usage et de saturation pour le stationnement sur voirie, il conviendrait de préciser comment est prise en compte la gestion du stationnement dans ces opérations. - Deux perméabilités visuelles sont présentées entre les bâtiments résidentiels pour permettre des respirations entre les îlots. Dans la perspective de maximiser la couture urbaine, ces perméabilités pourraient être envisagées, si ce n'est déjà pas le cas, comme des perméabilités piétonnes. - Dans le schéma, de l'OAP, une emprise à l'ouest de la voie ferrée est identifiée comme une surface de stationnement : une partie de la surface est déjà utilisée par la passerelle de la SNCF, la partie la plus proche de la voie ferrée semble trop étroite pour accueillir une fonction de stationnement. Dans la perspective de développer le pôle d'échange et de limiter les conflits d'usage avec les autres fonctions de stationnement, quelques ajustements du règlement permettraient de créer des places supplémentaires en surface (prévoir la possibilité de réaliser une aire de stationnement sur une partie de la zone UI3) ou en ouvrage (R+2 sur une partie de la zone Ua). 	<p>ATELIER 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les stationnements seront gérés au sein même du projet et des opérations, soit en surface, soit en garage. Cet élément sera précisé dans l'OAP. - Il sera précisé dans le corps du texte de l'OAP que " [...] il conviendra de ménager des respirations entre les îlots bâti, sous la forme de zone tampon végétale qui pourront également servir de perméabilité piétonnes." - La zone UI3 est soumise au risque inondation identifié au PPRI (RI - zone rouge). Le règlement du PPRI interdit les aires de stationnement. En ce qui concerne la réalisation d'un parking silo en zone Ua, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, permettant ainsi la réalisation d'une telle structure. 	<p>OAP sectorielles</p>