

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Villard-de-Lans
Projet de révision simplifiée n°1

NOTICE POUR AVIS PRÉALABLE DE
LA CDCEA DU DÉPARTEMENT DE
L'ISÈRE

Sommaire

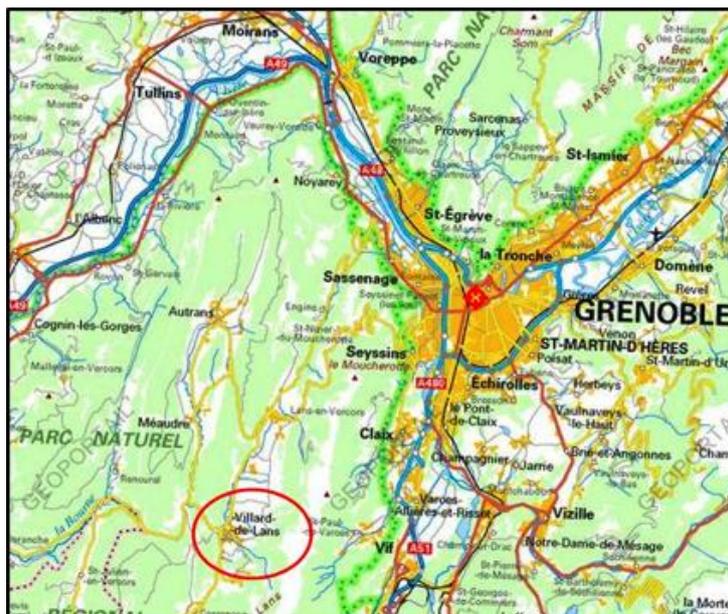
| | |
|---|-----------------------------|
| 1. Redéfinition du projet de développement de la zone d'activités des Geymonds à Villard de Lans | 4 |
| 1.1 La zone d'activités économiques des Geymonds | 4 |
| 1.2 Le projet de développement envisagé | 7 |
| 1.3 Justification de l'intérêt général du projet pour la commune | 8 |
| ▪ Développement et accueil d'activités économiques dans la commune | 8 |
| ▪ Permettre l'extension des entreprises existantes dans la zone d'activités des Geymonds | 9 |
| ▪ Économie et optimisation foncières | 9 |
| ▪ Implantation privilégiée d'activités commerciales en zones urbaines et touristiques | 9 |
| ▪ Amélioration du fonctionnement urbain de la zone d'activités | 9 |
| ▪ Principes d'aménagement envisagés | 11 |
| 2. Diagnostic et état initial de l'environnement | 12 |
| 2.1 Diagnostic communal (résumé) | 12 |
| Villard-de-Lans est une commune de 4 034 habitants dans laquelle on habite et on travaille, notamment parce que la commune est une station touristique de montagne renommée du plateau et du Parc Naturel Régional de Vercors (21 500 lits touristiques). | |
| | 12 |
| Elle assume par ailleurs des fonctions de chef-lieu de canton et de pôle de vie, à l'échelle du plateau et de la métropole grenobloise, avec des mobilités et des interdépendances croissantes. Elle compte autant d'emplois que d'actifs résidents. | |
| | 12 |
| Elle dispose d'un vaste territoire occupé par la forêt, valorisé par l'agriculture et doté de richesses naturelles et paysagères remarquables. | |
| | 12 |
| 2.2 Analyse spécifique de la zone d'activités et de son extension prévue | 12 |
| ▪ 1,6 ha de terres cultivées basculeraient de zone Ap en zone UZ | 12 |
| ▪ Aléas naturels | 13 |
| ▪ Un site à vocation d'activités en entrée de commune | 14 |
| ▪ Sensibilité environnementale | 15 |
| ▪ A l'écart des zones d'habitat | 16 |
| ▪ Desserte depuis la RD531 | 16 |
| ▪ Desserte par les autres réseaux | 16 |
| 3. Contenu de la révision simplifiée du PLU | 17 |
| 3.1 Le règlement, partie graphique | 17 |
| 3.2 Le règlement, partie écrite | 17 |
| 4. Des impacts maîtrisés | 18 |
| 4.1 Synthèse des impacts directs | 18 |
| 4.2 Synthèse des impacts indirects | 18 |
| 4.3 Des actions d'accompagnement prévues | Erreur ! Signet non défini. |

1. Redéfinition du projet de développement de la zone d'activités des Geymonds à Villard de Lans

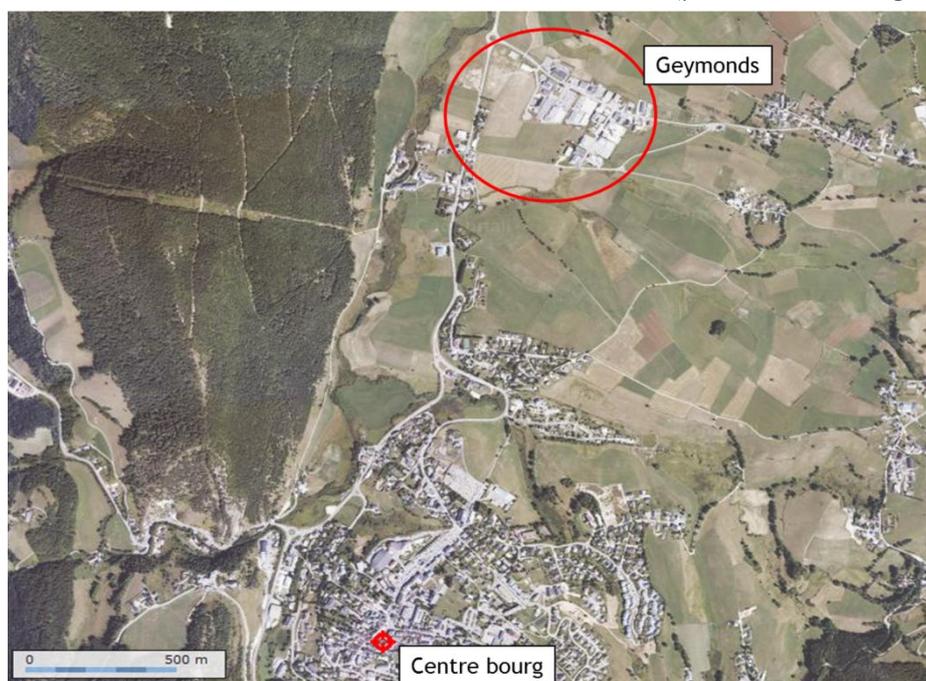
1.1 La zone d'activités économiques des Geymonds

La zone des Geymonds est située à environ 3 km au nord du centre du bourg de Villard-de-Lans, à l'est de la route départementale D531 conduisant à Lans-en-Vercors et, au-delà, à la vallée grenobloise.

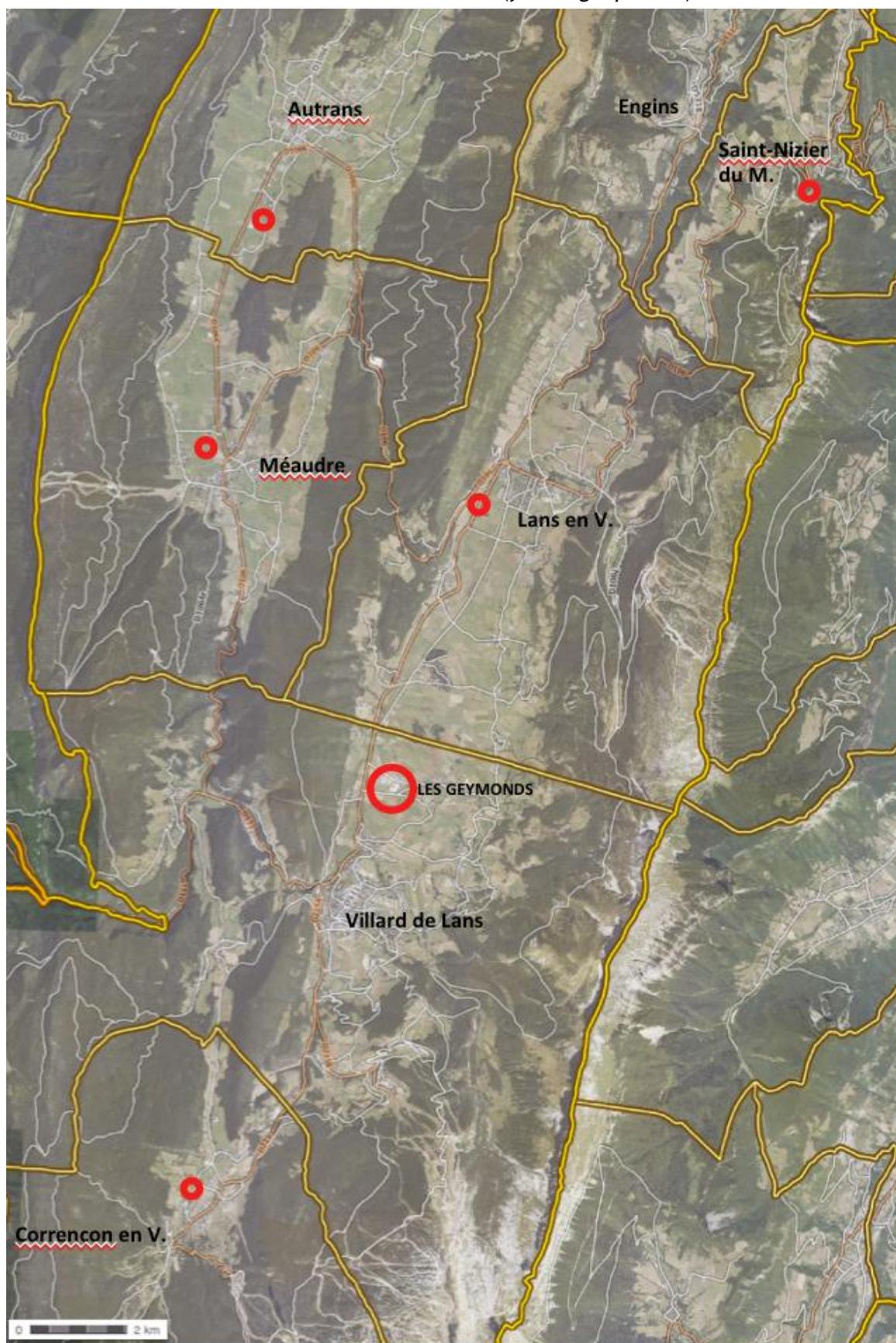
Plan de situation de la commune (fond de carte : géoportail)



Plan de situation de la zone d'activités dans la commune (fond de carte : géoportail)



Localisation de la zone d'activités par rapport aux autres zones d'activités
des communes de la CCMV (fond : géoportail)



Zoom sur la zone d'activités des Geymonds (fond : géoportail)

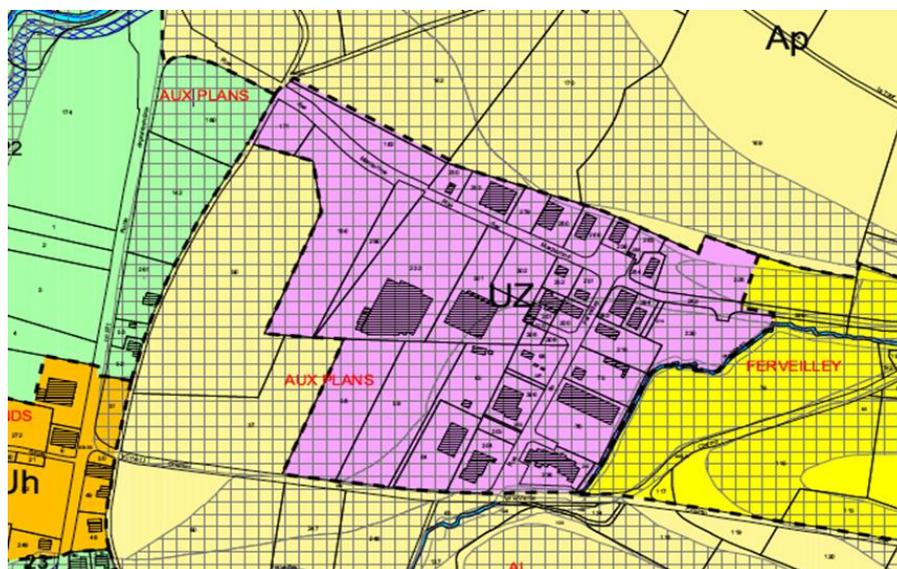


Elle compte une quarantaine d'entreprises et représente plus de 200 emplois (environ 160 équivalents temps pleins).

Il s'agit de la seule zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales de Villard-de-Lans, ce qui lui vaut un classement spécifique UZ dans le PLU de 2005 (modifié en 2006).

Elle représente environ 10 hectares¹ dont 2,1 hectares sont encore disponibles. En effet, certaines parcelles libres en UZ font l'objet d'une rétention foncière.

PLU actuel



Elle accueille des enseignes commerciales (Intermarché, Bricomarché, Gamm vert...) dont le rayonnement s'exerce sur la commune, le plateau et le Royans-Vercors².

¹ Source : site Internet commune de Villard-de-Lans

² Enquête de consommation sur le territoire du CDRA Royans-Vercors, Pivadis, avril 2010

1.2 Le projet de développement envisagé

Depuis 2008, la commune de Villard-de-Lans est engagée dans la **révision générale de son PLU**, approuvé en 2005 (modifié en 2006).

Au cours de la définition de son projet de territoire, le maintien de l'attractivité de Villard de Lans en tant que pôle économique a été identifié comme un axe prioritaire.

Cet axe est reformulé dans le PADD en cours d'écriture comme la volonté communale de « conforter et poursuivre le développement économique de la commune en tant que station touristique de montagne mais aussi dans les domaines de l'agriculture et de la forêt, de l'artisanat, des commerces et services ».

Cet axe a été confirmé par la concertation³ conduite par la commune depuis 2008, et par le recensement des demandes d'implantation d'activités économiques: 25 demandes sont enregistrées à ce jour. Sauf exceptions, les porteurs de projets sont motivés pour s'installer sur la commune de Villard de Lans, car il s'agit du chef-lieu de canton et du seul pôle urbain et économique, important et structurant à l'échelle du plateau du Vercors.

Parallèlement, la **communauté de communes et le PNR** ont élaboré leur Charte respective, identifiant la zone des Geymonds en tant que secteur d'activités économique au sein d'un espace identitaire d'intérêt paysager.

Enfin, le Préfet a transmis à la commune le **projet de PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels). Celui-ci conduit, dans le secteur des Geymonds, à réduire l'emprise au sol dans des zones d'aléa faible : 50% admissible contre 70% actuellement.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a pour objectif :

- d'une part d'étendre la zone d'activités économiques des Geymonds, classée Uz au PLU approuvé en 2005, et d'adapter son règlement,
- et d'autre part de poursuivre l'aménagement des terrains non bâtis déjà classés en zone Uz.

Le délai pour conduire ce projet d'intérêt général étant incompatible avec le délai d'approbation de la révision en cours du PLU, la commune a opté pour une révision simplifiée du PLU.

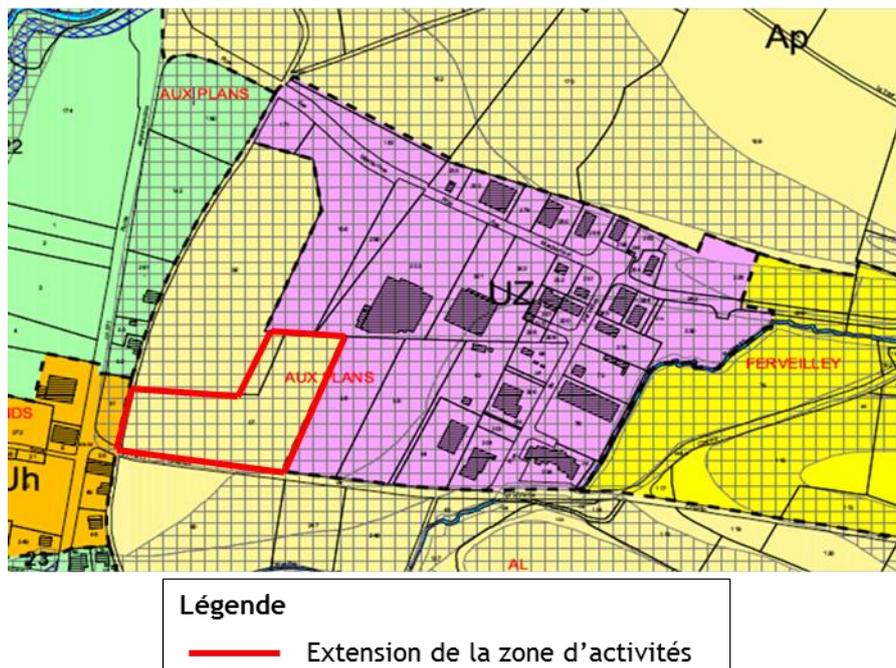
Le projet comprend l'extension de 1,6 ha environ de la zone actuelle, dont 1,5 ha correspondant à une parcelle non exploitée que la commune vient d'acquérir. L'ensemble de cette extension est délimité en rouge sur la carte ci-dessous.

Le projet comprend également l'adaptation de la réglementation :

- réserver ce site d'extension et les parcelles disponibles en zone UZ aux petites activités dédiées à l'industrie, à l'artisanat, qui constituent la majorité des demandes recensées et qui peuvent être difficilement satisfaites dans d'autres parties urbanisées de la commune ou dans d'autres zones d'activités de la communauté de communes
- fixer de nouvelles règles relatives à l'emprise au sol, l'aspect des constructions, le traitement des espaces libres, la hauteur maximale des constructions, les conditions de réalisation des logements de fonction, en rapport avec les enjeux économiques, environnementaux et paysagers à prendre en compte,
- toiletter les dispositions générales applicables à la zone UZ.

³ Grenelle des entreprises, 2009-2010.

Projet d'extension (fond de plan : PLU actuel)



1.3 Justification de l'intérêt général du projet pour la commune

▪ **Développement et accueil d'activités économiques dans la commune**

Aujourd'hui, la commune de Villard-de-Lans et les communes de la CCMV sont régulièrement sollicitées pour des demandes d'installations d'entreprises. Compte tenu des faibles superficies résiduelles et de la rétention foncière sur quelques parcelles de la zone UZ, la meilleure solution pour la commune est de poursuivre l'urbanisation du site des Geymonds :

- en **continuité des investissements déjà réalisés** : lotissement artisanal en 2003 desservi par la rue des Tamagnards en impasse, dont les lots sont tous commercialisés
- sur un **site identifié par la CCMV et par le Parc** dans leur Charte respective : horizon 2015 pour la Charte de la CCMV, horizon 2020 pour la Charte du PNR du Vercors

Les zones d'activités dans les autres communes de la CCMV ne proposent ni les capacités foncières suffisantes ni les caractéristiques capables de satisfaire entièrement les porteurs de projets en terme de localisation, d'environnement de services ou de zone de chalandise :

- projet de zone d'activités à Lans en Vercors, sur une parcelle communale, dans le PLU en cours d'élaboration
- plus de disponibilités à Méaudre, une zone d'artisanale réalisée ayant vu ses 5 lots tous attribués
- plus de disponibilités à Saint-Nizier, la zone du Tremplin pouvant être densifiée mais pas étendue ; une plateforme disponible sera dédiée à une déchetterie communautaire
- 3 lots disponibles à Corrençon-en-Vercors, dans une zone d'activités artisanales
- une possibilité d'extension d'une zone artisanale à Autrans, mais non programmée et concernée par des enjeux paysagers (cône de vue) ; la révision du PLU est en cours
- pas de disponibilité et de projet à Engins

Le maintien et le développement d'activités économiques dans la commune doit contribuer à maintenir l'équilibre actuel entre nombre d'emplois et nombre d'actifs résidents.

- **Permettre l'extension des entreprises existantes dans la zone d'activités des Geymonds**

Les entreprises de la zone d'activité vont voir également leurs possibilités d'extension restreintes en raison de l'application d'un nouveau coefficient d'emprise au sol. La proposition d'une offre foncière supplémentaire sur le même site pourra permettre leur maintien, le cas échéant.

- **Économie et optimisation foncières**

La commune est consciente des enjeux d'utilisation économe du foncier. Son projet s'inscrit dans une démarche en deux temps :

- Proposition, dans le cadre de la présente révision simplifiée, d'une offre foncière nouvelle et maîtrisée à destination des porteurs de projets économiques
- Parallèlement, négociations en cours avec les détenteurs des 1.9 hectares de foncier non bâti dans la zone Uz, en vue de l'aménagement de ces parcelles en zone d'activité artisanale et industrielle.

En cas de non aboutissement des négociations, une procédure de mobilisation du foncier par voie de Déclaration d'Utilité Publique sera engagée.

Sur ces 1.9 hectares non bâtis, une parcelle de 3600 m² est prochainement mobilisable par un découpage foncier (une partie serait destinée à l'implantation d'une activité artisanale, une autre serait mise en vente).

Ces objectifs seront précisés dans le cadre de la révision en cours du PLU et lors de la définition des moyens à mobiliser pour réaliser progressivement le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

- **Implantation privilégiée d'activités commerciales en zones urbaines et touristiques**

En limitant les implantations commerciales nouvelles dans la zone d'activités des Geymonds, la commune entend favoriser leur implantation en zones urbaines et touristiques, au plus près des habitants et des touristes, contribuant ainsi à leur animation. Cette perspective est étudiée dans le cadre de la révision en cours du PLU. Cela ne remet pas en cause le rayonnement commercial actuel de la zone, unique à l'échelle du plateau, confirmé par une étude récente conduite sur le territoire du CDRA Royans-Vercors⁴

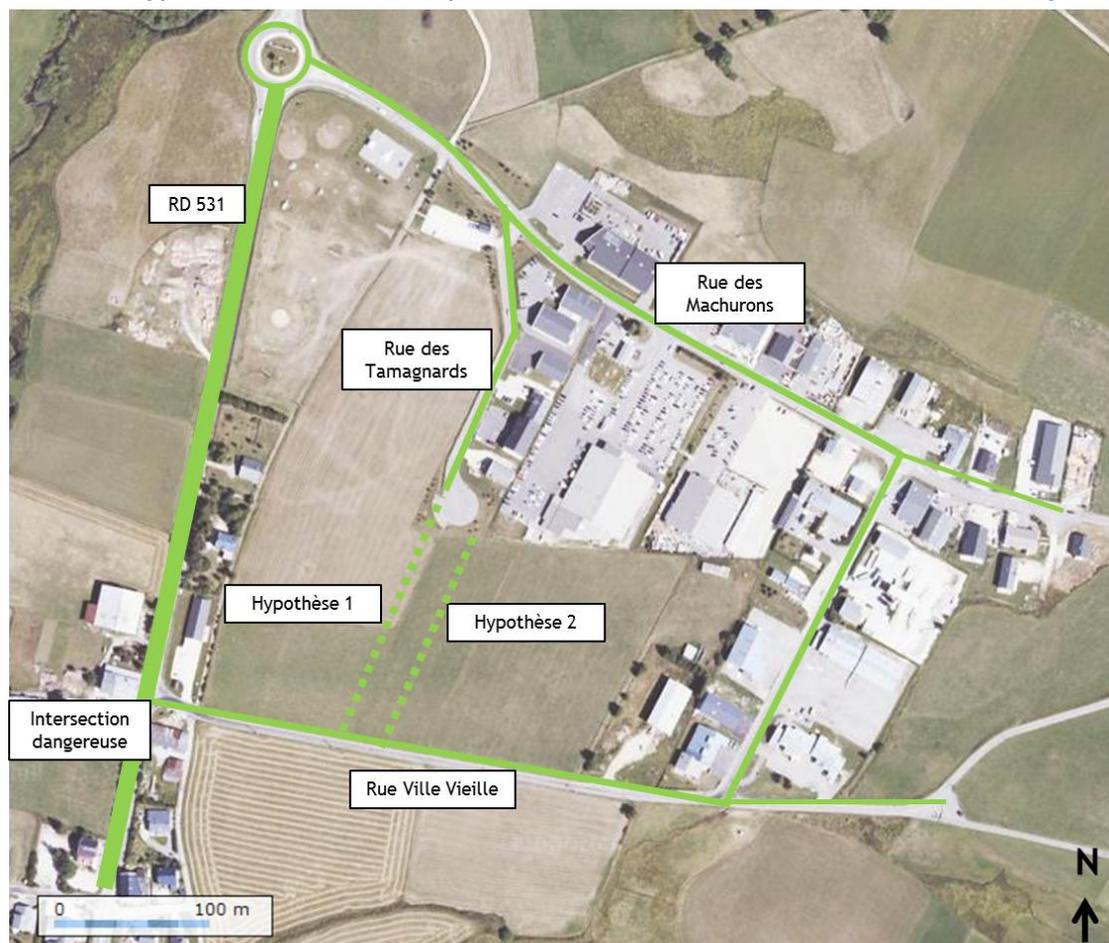
- **Amélioration du fonctionnement urbain de la zone d'activités**

La création d'une voie d'accès (cf. carte ci-dessous) permettra de désenclaver le lotissement réalisé en 2003 et de réaliser un maillage routier :

- prolongement de la rue des Tamagnards jusqu'à la route de Ville-Vieille au sud
- privilégiant un accès principal depuis la RD531 par le rond-point situé au nord-ouest des Geymonds (rue des Machurons)
- évitant l'utilisation du Chemin de Ville Vieille (au sud), dont l'intersection avec la RD531 est dangereuse : le tourne à gauche en direction du bourg de Villard-de-Lans y est interdit.

⁴ Pivadis, avril 2010.

Schéma et hypothèses de desserte pour l'extension de la zone d'activité des Geymonds

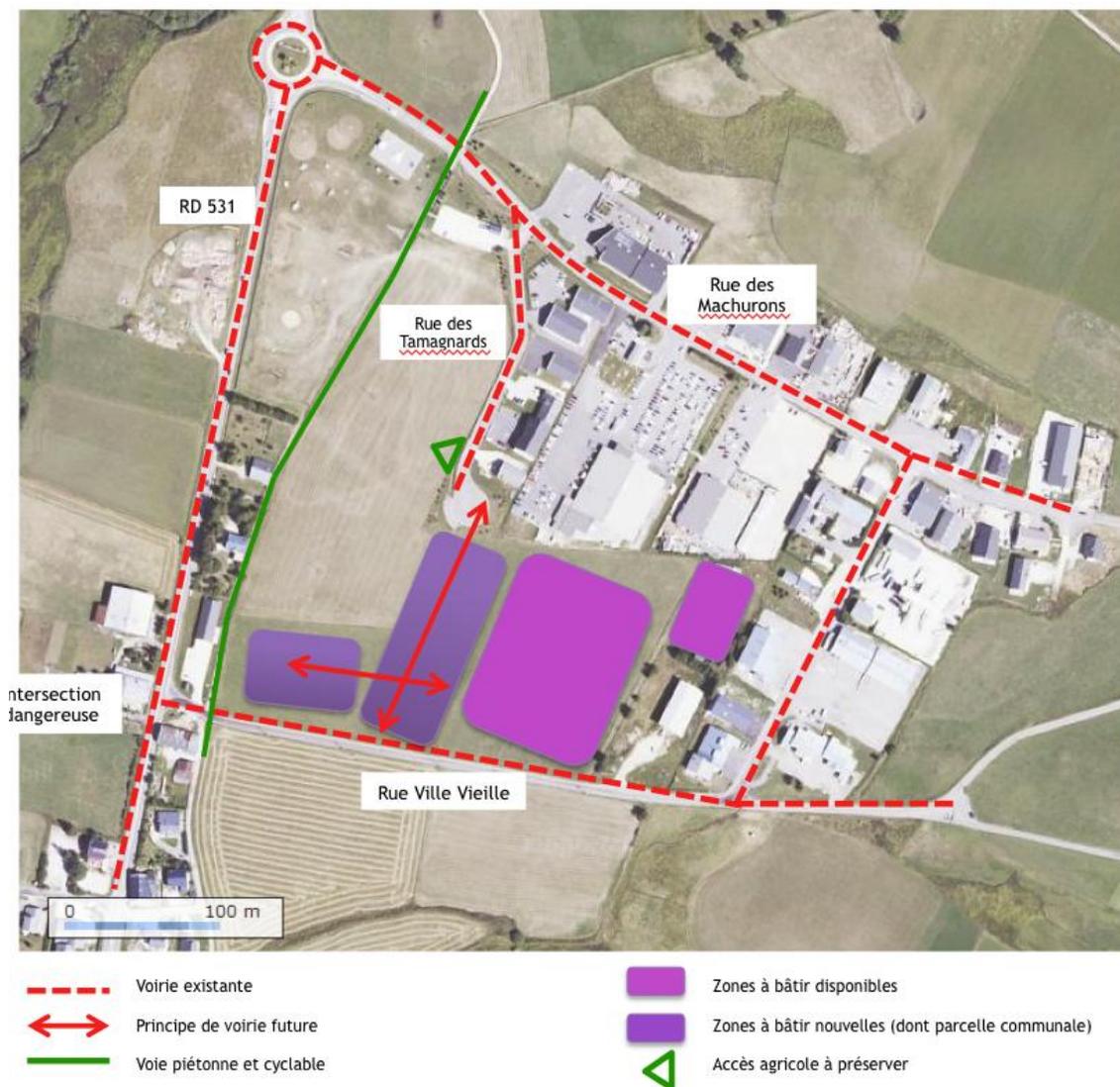


Légende

-  Route départementale
-  Réseau secondaire existant : accès à la zone d'activité
-  Prolongement envisagé de la rue des Tamagnards

▪ Principes d'aménagement envisagés

Le schéma ci-dessous résume les grands principes d'aménagement envisagés.



2. Diagnostic et état initial de l'environnement

2.1 Diagnostic communal (résumé)

Villard-de-Lans est une commune de 4 034 habitants dans laquelle on habite et on travaille, notamment parce que la commune est une station touristique de montagne renommée du plateau et du Parc Naturel Régional de Vercors (21 500 lits touristiques).

Elle assume par ailleurs des fonctions de chef-lieu de canton et de pôle de vie, à l'échelle du plateau et de la métropole grenobloise, avec des mobilités et des interdépendances croissantes. Elle compte autant d'emplois que d'actifs résidents.

Elle dispose d'un vaste territoire occupé par la forêt, valorisé par l'agriculture et doté de richesses naturelles et paysagères remarquables.

Concernant l'activité agricole, elle s'exerce sur près d'un quart de la superficie communale. Le système d'exploitation repose quasi exclusivement sur l'élevage bovin, viande ou lait. La commune est notamment concernée par l'AOC/AOP Bleu du Vercors-Sassenage. Elle compte 13 exploitations professionnelles⁵.

2.2 Analyse spécifique de la zone d'activités et de son extension prévue

- 1,6 ha de terres cultivées basculeraient de zone Ap en zone UZ

L'extension de la zone d'activité des Geymonds concerne deux parcelles :

- 1,5 ha appartenant à la commune, ce qui n'a pas d'impact sur une exploitation agricole ; en effet cette parcelle ne figure ni sur le diagnostic agricole de 2003 (CCMV, Chambre d'Agriculture et APPAP) ni sur la cartographie la plus récente des îlots de culture (RGP 2010, geoportail.fr)
- 0,1 ha exploité. L'impact pour l'exploitant est peu important du fait de la faible superficie prélevé sur la parcelle (plus de 2 ha) et sur l'exploitation. La parcelle résiduelle ne sera en aucun cas enclavée puisque les possibilités d'accès restent multiples et pourront être prise en compte au moment de l'élaboration du projet d'extension de la zone d'activités.

⁵ Un diagnostic agricole va s'engager à l'échelle de la CCMV, actualisant celui de 2003.

Diagnostique agricoles



Diagnostic agricole de 2003 (APAP)

Légende :

- ☒ Projet de bâtiment en cours
- ☒ Parcelles en cours d'aménagement ou aménagée (ex)
- ☒ Fort potentiel agricole/agronomique
- ☒ Facile à travailler, facile d'accès
- ☒ Proximité, contiguïté avec le siège d'exploitation
- ☒ Plusieurs potentiels réunis
- ☒ Parcelles de fonctionnement

La parcelle communale acquise en vue de l'extension de la zone d'activité n'est donc pas recensée en tant que parcelle de fonctionnement, contrairement à la parcelle agricole limitrophe dont 0,1 ha serait impacté. Inversement, des parcelles classées UZ constituaient et constituent toujours des parcelles dites de fonctionnement pour un exploitation agricole en tant que prairie temporaire.

▪ Aléas naturels

Le secteur des Geymonds est soumis à deux risques : les inondations de plaine en pied de versant, et le ruissellement sur versant. Le site d'extension est classé en zone bleue (risques faibles) dans le projet de PPRN⁶ de 2010 en cours d'approbation : la zone est constructible sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et à ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.



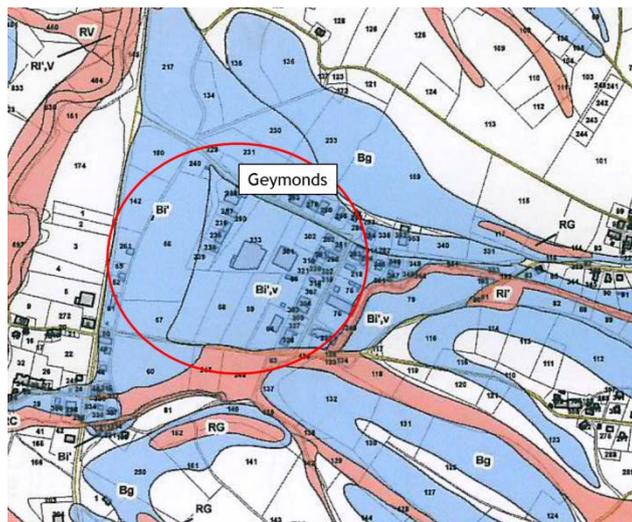
Îlots de culture 2012 (Géoportail)

Légende :

Vert moyen et clair : prairies permanentes ou temporaires

⁶ Plan de Prévention des Risques Naturels, élaboré par l'Etat

Projet de plan de prévention des risques naturels



L'extension de la zone d'activité est en totalité concernée par le **risque « i »**, qui correspond à des aléas d'inondation de plaine de pied de versant de faible importance. Ce risque implique, d'une part, une hauteur minimum de surélévation du plancher habitable de 0,60 mètres. D'autre part, le rapport d'emprise au sol en zone inondable (des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus) devra être de 50%.

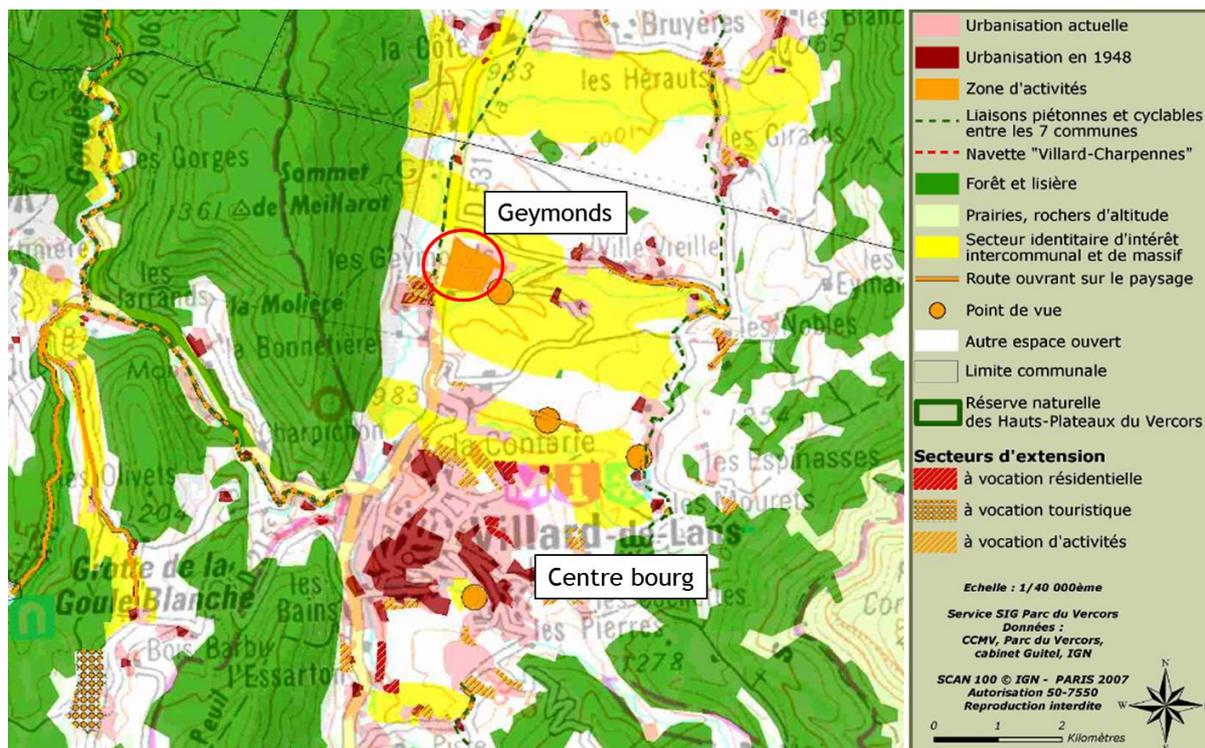
Par ailleurs, une partie de l'extension de la zone des Geymonds est concernée par le **risque « v »**, qui correspond à des ruissellements sur versant de faible niveau. Les constructions y sont autorisées mais elles doivent être adaptées à la nature du risque (notamment pour la protection des ouvertures et la prévention contre les dégâts des eaux).

▪ Un site à vocation d'activités en entrée de commune

L'extension de la zone d'activité des Geymonds se situe en abord de la route départementale 531 qui constitue une entrée de ville pour la commune de Villard-de-Lans. Par ailleurs, elle est située au cœur d'une zone d'intérêt paysager, offrant des vues paysagères autant qu'il constitue lui-même un paysage, secteur identifié dans les chartes de la CCMV (horizon 2015) et du Parc Naturel Régional du Vercors (2008-2020).

Mais le projet s'inscrit dans la droite ligne des préconisations de développement précisées par ces chartes.

Carte du PNRV



Vue du site



Cette vue depuis le giratoire sur la RD 531 montre au premier plan le stade, au deuxième plan la zone d'activités et en arrière plan les crêtes.

L'extension prévue va jusqu'en bordure de la voie intercommunale « modes doux » dont la qualité paysagère des abords est importante et à prendre en compte.

▪ Sensibilité environnementale

La zone est située dans une vaste entité naturelle inventoriée en ZNIEFF⁷ de type 2 correspondant au Royans et Vallée de la Bourne. Au sein de cette entité, le site est proche de ZNIEFF de type 1 plus restreintes et des zones humides non délimitées correspondant au ruisseau ou à des prairies.

⁷ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

- **A l'écart des zones d'habitat**

La zone des Geymonds est relativement à l'écart des zones habitées, les hameaux les plus proches étant ceux de Ville Vieille, Les Geymonds et Font Noire.

- **Desserte depuis la RD531**

La RD531 relie la zone des Geymonds à deux bourgs : celui de Villard-de-Lans (3 km, 6 minutes en voiture) et celui de Lans en Vercors (6,6 km, 10 minutes en voiture). Au-delà, la route départementale 531 permet l'accès à la vallée et à l'agglomération grenobloise. L'accès principal existant à la zone d'activités est aménagé sous forme de giratoire ; le débouché de la route de Ville Vieille sur la RD empêche le tourne à gauche en direction du bourg de Villard-de-Lans. Les aménagements de voirie prévus devront confirmer l'accès principal à la zone d'activité, satisfaisant pour le trafic actuel et futur.

- **Desserte par les autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux de collecte et de traitement des eaux usées, d'alimentation en eau potable et de protection incendie, ainsi que d'électricité seront aisément assurés.

En matière d'assainissement, la CCMV vient de mettre en service la nouvelle station d'épuration intercommunale et la commune est en train d'élaborer son zonage d'assainissement.

3. Contenu de la révision simplifiée du PLU

3.1 Le règlement, partie graphique

La prise en compte du projet d'intérêt général destiné à étendre la zone d'activités et à poursuivre l'aménagement des terrains non bâtis nécessite de nouvelles dispositions réglementaires. Au niveau réglementaire, le principal changement est donc le passage de 1,6 ha d'une zone Ap (secteur agricole de valeur paysagère) en zone UZ (zone d'activités). Par ailleurs, le projet de PPRN en cours d'approbation est à prendre en compte. Trois traitements graphiques sont donc réalisés pour signifier :

- **L'extension de la zone UZ sur 1,6 ha.**
- **La définition de 2 secteurs en Zone UZ :**
 - o le secteur UZ1, correspondant à la partie urbanisée la plus ancienne à l'est,
 - o le secteur UZ2 correspondant aux parcelles encore libres, à la partie la plus récente (lotie en 2003) et à l'extension
- **Le périmètre de risques naturels correspondant au projet de PPRN.**

3.2 Le règlement, partie écrite

Par ailleurs, le règlement actuel de la zone UZ sera modifié pour :

- réserver les surfaces disponibles (parcelles libres et extension) aux petites activités dédiées à **l'industrie et à l'artisanat**
- fixer pour les constructions futures, **des règles similaires à celles du lotissement réalisé en 2003** (rue des Tamagnards)
- par ailleurs, certaines règles relatives à l'emprise au sol, l'aspect des constructions, au traitement des espaces libres, à la hauteur maximale des constructions, aux conditions de réalisation des logements de fonction et au toilettage de dispositions générales, deviennent de fait **applicables à l'ensemble de la zone UZ**

4. Des impacts maîtrisés

4.1 Synthèse des impacts directs

- Urbanisation de 1,6 ha actuellement classés Ap, portant la superficie de la zone d'activité à environ 11,6 ha.
- Sur ces 1,6 ha, 1,5 ha ne sont plus exploités et 0,1 ha est exploité (parcelle louée par l'exploitant)
- Imperméabilisation des sols et obstacle à l'écoulement, maîtrisés conformément aux prescriptions du projet de PPRN en cours d'approbation.
- Construction de nouveaux bâtiments industriels et artisanaux en entrée de ville, dans la continuité d'une zone d'activité, au cœur d'une zone identitaire d'intérêt paysager et à proximité d'espaces constituant des richesses naturelles.
- Réduction des possibilités de construction sur l'ensemble de la zone UZ par abaissement de la hauteur maximale (paysage) et du coefficient d'emprise au sol (risques naturels) ; de plus, dans le secteur UZ2, les constructions intégralement dédiées au commerce ou au stockage deviennent interdites.
- Limitation des surfaces pouvant être dédiées à l'habitat (logements de fonctions).

4.2 Synthèse des impacts indirects

- Optimisation du fonctionnement et de la desserte de la zone d'activité.
- Développement d'une zone d'activité impactée par le projet de PPRN et reconnue par des Chartes supra communales : celle de la CCMV à l'horizon 2015 et celle du Parc à l'horizon 2020.
- Maîtrise des nuisances et gestion des impacts fonciers du fait du regroupement des activités sur une seule zone spécifiquement dédiée, rayonnant à l'échelle du Vercors et du Royans, compte tenu des fonctions de chef-lieu de canton et de bourg structurant assumées par Villard de Lans.
- Développement d'une zone d'activité à dominante artisanale et industrielle, privilégiant l'accueil d'activités qui ne peuvent être accueillies au bourg, en sites touristiques ou dans les hameaux de la commune.
- En corollaire, orientation des implantations commerciales éventuelles en zones urbaines et touristiques, conformément aux fonctions de bourg-centre et de station touristique de montagne qu'assume la commune de Villard-de-Lans.