

COMPTE-RENDU DE REUNION

Plan Local d'Urbanisme de Villard-Bonnot

Réunion du 30 Mai 2023

Objet de la réunion : Réunion de diagnostic n°3 (Fonctionnement Urbain et Analyse Foncière)

Lieu : Mairie de Villard Bonnot

Démarrage : 14h00

PRESENTS

Laetitia WEINSBERG	Villard-Bonnot, Responsable du service urbanisme	l.weinsberg@villard-bonnot.fr
Frédéric CEVA	Villard-Bonnot, Adjoint à l'urbanisme	frederic.ceva@villard.-bonnot.fr
Marie-France BAMBINA	Villard-Bonnot, Adjointe à l'urbanisme	Mf.bambina@villard-bonnot.fr
Clara MONTEIL	Villard-Bonnot, Adjointe au logement	monteil.clara@bbox.fr
Bruno GONINET	Villard-Bonnot, Adjoint	bruno.goninet@villard-bonnot.fr
Jean-Pierre MIOZZO	Villard-Bonnot, Conseiller	jean-pierre-miozzo@orange.fr
Patrick BEAU	Villard-Bonnot, Maire	beau.patrick@villard-bonnot.fr
Laurent ROLLAND	Villard-Bonnot, DGS	dgs@villard-bonnot.fr
Saliha ARRADA	Villard-Bonnot, Adjointe	saliha.arrada@villard-bonnot.fr
Incarita DIDIER	Villard-Bonnot, DST	i.didier@villard-bonnot.fr
Julien LORENTZ	CCLG, Vice-Président	jlorentz@le-gresivaudan.fr
Charlotte GUILLEMET	CCLG, Chargée missions commerce	cguillemet@le-gresivaudan.fr
Carine ALLARD	Atelier 2, Urbaniste	urbanistes@atelier-2.fr
Fabien CARTIER-MILLON	Atelier 2, Apprenti Urbaniste	
Julien CLEMENTI	AURG, Urbaniste	

Cette réunion avait pour ordre du jour de présenter aux élus :

- Le fonctionnement urbain de Villard-Bonnot et plus particulièrement les volets « mobilités et déplacements » et « activité commerciale »
- L'analyse foncière

Seules les remarques émises au cours de la réunion sont retranscrites dans ce compte-rendu.

Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.

Mobilités et déplacements

Le bureau d'études Atelier 2 introduit le volet mobilité et déplacements du territoire par une analyse des déplacements à l'échelle du Grésivaudan et précise notamment que le contexte intercommunal est favorable au développement des modes doux.

Suite à la présentation des différents éléments du diagnostic, le bureau d'études questionne les élus sur l'avancement et la faisabilité des choix d'aménagements émis dans le Plan Local de Déplacements de la commune :

- Les élus rapportent que certains choix d'aménagement à court terme n'ont pas été retenus, notamment celui de créer des zones de rencontre à 20km/h. La circulation étant trop dense, le volonté des élus a été de renforcer le choix d'extension de zones à 30km/h.
- Concernant les liaisons douces en direction de l'Isère et de la voie verte, les élus indiquent qu'il s'agit d'un projet porté par le SMMAG. A ce jour, l'accès aux berges ne fait l'objet n'aucune matérialisation. Les élus indiquent également que le schéma directeur des voies cyclables du SMMAG n'a pas forcément repris dans le PLD communal.
- Le bureau d'études précise que l'inscription d'Emplacements Réservés dans le PLU permettrait de répondre au choix d'aménagement à long terme pour la création de parkings : ces parkings permettraient de supprimer du stationnement le long de la RD523 et ainsi donner davantage de place aux mobilités douces.
- Inscription d'emplacements réservés dans le PLU pour création de places de stationnement dans le cadre du réaménagement de la friche des papeteries, création de places de stationnement Boulevard de la Pologne, création de places de stationnement Place A Fredet). L'objectif des élus est de rapprocher les espaces de stationnement des commerces. Les élus indiquent que l'aménagement de nouvelles poches de stationnement est un objectif à inscrire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le bureau d'études a ensuite abordé les questions des mobilités douces et du stationnement sur la commune.

Des problématiques identifiées par le bureau d'études sont émises aux élus :

- Un réseau cyclable discontinu et des points durs d'insertion identifiés
 - La traversée des centres historiques de Brignoud et Lancey difficile pour les cycles en proximité directe avec les flux routiers et pour les piétons sur des trottoirs exigües.
 - Une offre de stationnement importante mais une beaucoup de places comptabilisées ont situées autour des gares et du lycée et ne bénéficient pas forcément aux commerces. Une offre de stationnement sous tension en centre bourg.
-
- Madame ARRADA précise que 2 sites ont déjà été identifiés et plusieurs places de stationnement ont été réalisées aux bénéfiques des commerces de Lancey : au niveau des papèteries de Lancey et de la rue Lucette Olivier.
 - Les élus indiquent que des réflexions sur les trottoirs et les poches de stationnement doivent être menées sur la « zone dure » entre la mairie de Villard-Bonnot et le lycée. De même pour la réalisation d'un itinéraire bis réservé aux modes doux, puisqu'il n'est pas envisagé de laisser les cycles sur la RD523.
 - Monsieur le Maire précise que le parking de la gare de Lancey est aujourd'hui saturé et qu'il va falloir se projeter face aux enjeux de développement qui pourront impacter le secteur.
 - Madame DIDIER remarque que les déambulations piétonnes sont souvent impactées par la présence de containers à poubelles sur les trottoirs, elle donne l'exemple de la rue Colonel Fabien.
 - Monsieur CEVA s'interroge lui sur le devenir des poids-lourds sur la RD 523 et demande si le PADD peut prévoir un délestage de la voirie.
 - Le bureau d'études indique que le PLU ne dispose pas d'outils règlementaires pour autoriser ou interdire la circulation des poids-lourds sur une voie départementale. Cette question devra être posée aux services du département.
 - Enfin, les élus précisent qu'en dehors des horaires scolaires, le parking du lycée est utilisé par les populations qui utilisent les plateaux sportifs, entraînant ainsi une mutualisation des espaces de stationnement.

Enfin, le bureau d'études revient sur les transports en commun qui représentent une réelle alternative à la voiture individuelle.

- A cette présentation les élus indiquent que le parking multimodal de la gare de Lancet est d'ores et déjà saturé, ce qui posera problème avec l'arrivée du RER à la Grenobloise.
- Les élus indiquent également que la passerelle du pont de Brignoud est un projet porté par le SMMAG (2026/2027). Cette passerelle permettra une liaison directe entre la gare de Brignoud et Crolles.

Activité commerciale

Monsieur CLEMENTI de l'AURG présente le diagnostic de l'activité commerciale sur plusieurs points : l'environnement concurrentiel, l'offre commerciale communale, un focus étude de marché, un focus commerce et stationnement et les outils mobilisables dans le PLU en matière de commerce.

- A la présentation de l'environnement concurrentiel, Monsieur le Maire et Monsieur Ceva indiquent que le magasin GAMB VERT, porté par la volonté de s'agrandir, devrait quitter la commune pour s'installer à Crolles sur un tènement lui offrant plus de possibilités. GAMB VERT est actuellement propriétaire des murs de leurs locaux et les élus restent très attentifs au devenir de cette cellule commerciale stratégique au vu de son emplacement face à la gare de Lancey.

En ce qui concerne l'offre commerciale de Villard-Bonnot, Monsieur CLEMENTI indique que le secteur de Brignoud est sous l'influence de Froges et de Crolles et qu'un turn-over régulier s'observe au niveau des cellules commerciales.

- Monsieur CLEMENTI questionne les élus concernant le devenir des cellules commerciales vacantes sur le secteur de Brignoud.
- Monsieur le Maire et Monsieur CEVA indiquent que la mairie a racheté les locaux vacants de la Caisse d'Épargne au niveau du carrefour routier de Brignoud. La mairie porte actuellement une réflexion sur la voirie et l'angle commercial afin de rendre l'entrée de ville plus accueillante. En lien avec la Communauté de Communes, la mairie mène cherche également à trouver un repreneur pour cette cellule commerciale.
- Les élus indiquent que les cellules commerciales du Boulevard de la Libération sont idéalement situées, notamment pour le bar Ekynox puisqu'aucune place de stationnement ne vient entraver sa vue. Ils sont unanimes sur le fait que « les trottoirs doivent être agrandis au niveau de cette entrée de ville pour rendre le carrefour plus convivial ».

En ce qui concerne l'étude de marché, Monsieur CLEMENTI s'appuie sur des éléments produits par la CCI de Grenoble en 2022 et fait part des vocations commerciales des pôles commerciaux de la commune :

- Lancey est défini comme étant une polarité majeure à l'échelle de Villard-Bonnot en ce qui concerne son potentiel commercial.
- Brignoud est défini comme étant un pôle de proximité en ce qui concerne son potentiel commercial.
- Monsieur le Maire fait part d'un paradoxe dans cette vision des vocations commerciales par secteurs : pour les villardiens le secteur de Brignoud serait plus une polarité majeure, tandis que Lancey fait image de pôle secondaire.
- Monsieur LORENTZ de la CCLG indique que la CCI fait part d'un potentiel théorique dans cette étude.
- Monsieur CEVA indique qu'il n'y a plus les mêmes enjeux entre les pôles commerciaux de Lancey, où les consommateurs viennent pour la proximité, et Brignoud où il y a beaucoup de changement des destinations au niveau des cellules commerciales. Les commerces situés à Villard-Bonnot souffrent eux des 2 polarités que sont Lancey et Brignoud.
- Monsieur le Maire conclue par sa volonté de maintenir et sauvegarder le commerce sur les 2 carrefours, qui sont des pôles commerciaux historiques : objectif de développement des commerces sur Lancey et objectif de maintien des commerces sur Brignoud.

Concernant le focus commerces et stationnement Monsieur CLEMENTI indique aux élus que l'Avenue Robert Huand dispose d'un déficit de stationnement près des commerces, pouvant expliquer la vacance commerciale malgré des flux importants.

- Les élus sont questionnés quant au devenir des rez-de-chaussée commerciaux de l'Avenue Robert Huand et si un changement de destination serait envisageable.
- Les élus indiquent que l'avenue dispose de places de stationnement mais que celles-ci sont majoritairement utilisées par les habitants et sont en décalage par rapport aux commerces.

Monsieur CLEMENTI présente enfin aux élus les différents outils règlementaires mobilisables en matière de commerce.

- Les élus se questionnent sur la création de linéaires commerciaux. Monsieur le Maire demande si la création d'un linéaire commercial proche de la mairie nécessite forcément la réalisation de programmes neufs.
- Le bureau d'études précise qu'il est possible d'inscrire une trame de linéaire commercial à protéger mais également à créer.
- Madame ARRADA questionne le bureau d'études : « est-ce la même logique si l'on veut réserver des rez-de-chaussée pour des activités médicales ? »
- Le bureau d'études précise que cette trame peut s'appliquer aux commerces et aux services.

Analyse foncière

Le bureau d'études Atelier 2 présente l'analyse foncière en introduisant le nouveau cadre règlementaire : la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols, dit « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Le projet de développement du PLU doit donc être justifié en fonction des besoins de la commune et non plus seulement des souhaits.

- Les élus indiquent que la loi les oblige également à atteindre des seuils en nombre de logements sociaux sous peine de pénalités, ce qui nécessite de créer des logements neufs et ce qui pourrait être contradictoire avec la loi climat et résilience.
- Monsieur CEVA précise que la doctrine du gouvernement est de « reconstruire la ville sur la ville » et donc de densifier les espaces bâtis ou bien de procéder à des démolitions – reconstructions.
- Le bureau d'études Atelier 2 présente aux élus sa démarche d'analyse foncière et les concepts de « dents creuses » et de « divisions parcellaires ». Il ajoute que l'enjeu de ce PLU porte sur ces 2 concepts. La commune disposant de friches industrielles conséquentes (papeteries de Lancey) situées en zones à risques, il sera préférable de penser à une réhabilitation au moment de la prochaine révision du PLU ou lors de la réalisation d'un potentiel PLUi.
- Madame DIDIER évoque le fait que l'objectif ZAN et la volonté de densification de la ville va entraîner la commune dans un cercle vicieux, puisqu'il faudra trouver du foncier pour des habitations et en même temps pour des places de parking sur des secteurs où la tension autour du stationnement est déjà observée.

Concernant la consommation d'espace sur la période 2011-2021, le bureau d'études présente aux élus les chiffres analysés ; l'enveloppe foncière maximale du futur PLU est de 11,1 hectares.

- Monsieur ROLLAND questionne le bureau d'études sur la possibilité de voir le parc photovoltaïque du site Retia comme étant considéré comme de la désartificialisation.
- Madame WEINSBERG indique que si la législation considère le parc photovoltaïque comme de la désartificialisation et que celui-ci a été réalisé avant 2021, l'enveloppe foncière de la commune pourrait augmenter.
- Le bureau d'études doit se renseigner sur ce point : comment prendre en compte l'aménagement de cette friche (consommation d'espace ?)

Le bureau d'études conclue la présentation par les objectifs de développement urbain de demain définis par le SCoT : sur les 12 années de vie du PLU, la commune doit construire à minima 664 logements.

- Monsieur le maire indique que ce cas théorique ne pourra pas être tenu par la commune, puisqu'elle est la ville la plus dense de l'intercommunalité et dispose de problèmes de voirie sur le linéaire de la RD 523. Il ajoute que pour le cas de Villard-Bonnot il y a une incohérence entre la législation autorisant à construire uniquement dans l'enveloppe urbaine et les objectifs du SCoT.