



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
Auvergne-Rhône-Alpes  
sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité  
du PLU de la commune de Villard-de-Lans (38)  
pour le développement du hameau de l'Achard**

Avis n°2016-ARA-AUPP-00005

Avis délibéré le 25 08 2016

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 09 août 2016, a donné délégation à Madame Pascale Humbert, membre permanent de la MRAE, en application des articles 3 et 4 de la décision du 1<sup>er</sup> juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villars-de-Lans (Isère) pour le développement du hameau de l'Achard.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie pour avis par le président de la Communauté de Communes du Massif du Vercors, le dossier ayant été reçu complet le 25 mai 2016.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, le directeur général de l'agence régionale de santé a été consulté par courrier en date du 27 mai 2016. Il a émis son avis le 24 juin.

A en outre été consulté, le directeur départemental des territoires du département de l'Isère, qui a produit une contribution le 17 juin.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit :

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents de planification soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à la personne responsable. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public (art. R104-25 du code de l'urbanisme).**

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**





La déclaration de projet du PLU prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'urbanisation du site afin de garantir l'utilisation de la nouvelle zone Uh aux seules fins de développement de l'hébergement touristique. Elle précise les principes du projet et encadre la destination touristique des bâtiments. L'implantation, la forme architecturale, la localisation des accès et le traitement des espaces paysagers seront précisés dans le cadre du permis de construire qui devra respecter cette OAP.

Afin de réduire au maximum l'incidence sur les terrains agricoles, le dimensionnement de la zone rendue constructible a été limité aux besoins du projet.

Cette OAP permet également de conserver le maximum d'espace non artificialisé en cœur de site, (cf FIG.3.7), pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur les espèces ornithologiques notamment.

### 3.7 L'Achard

**Contexte:**

Au sein du hameau de l'Achard, au Sud du centre-bourg, de part et d'autre du chemin de l'Achard.

**Objectif:**

Permettre le développement d'un hébergement touristique spécifique déjà implanté dans le hameau, en garantissant l'intégration des futures constructions dans leur environnement architectural et paysager.

**Orientations:**



Permettre la construction de quelques bâtiments supplémentaires à destination d'hébergement touristique exclusivement, en vue d'accroître la capacité d'accueil et de stationnements couverts de la structure existante, et de construire un équipement complémentaire axé sur le bien-être. L'adaptation des bâtiments au terrain et au contexte paysager devra être particulièrement travaillée.

Création de cheminements piétons entre les différents bâtiments.

Traitement paysager des espaces non bâtis

Les eaux pluviales qui devront être traitées à la parcelle ne devront pas faire l'objet d'une infiltration dans la zone de risque de glissement de terrain (aléa faible) identifiée sur les parcelles AY141 et AY142 pour partie.

Les principaux enjeux environnementaux du projet et du site du projet sont la conservation des espaces agricoles, l'insertion paysagère, la prise en compte des sites Natura 2000.

## 2) Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

Formellement, l'évaluation environnementale présente l'ensemble des parties réglementaires définies par le code de l'Urbanisme. Elle est claire, illustrée de cartes, de schémas et de photographies.

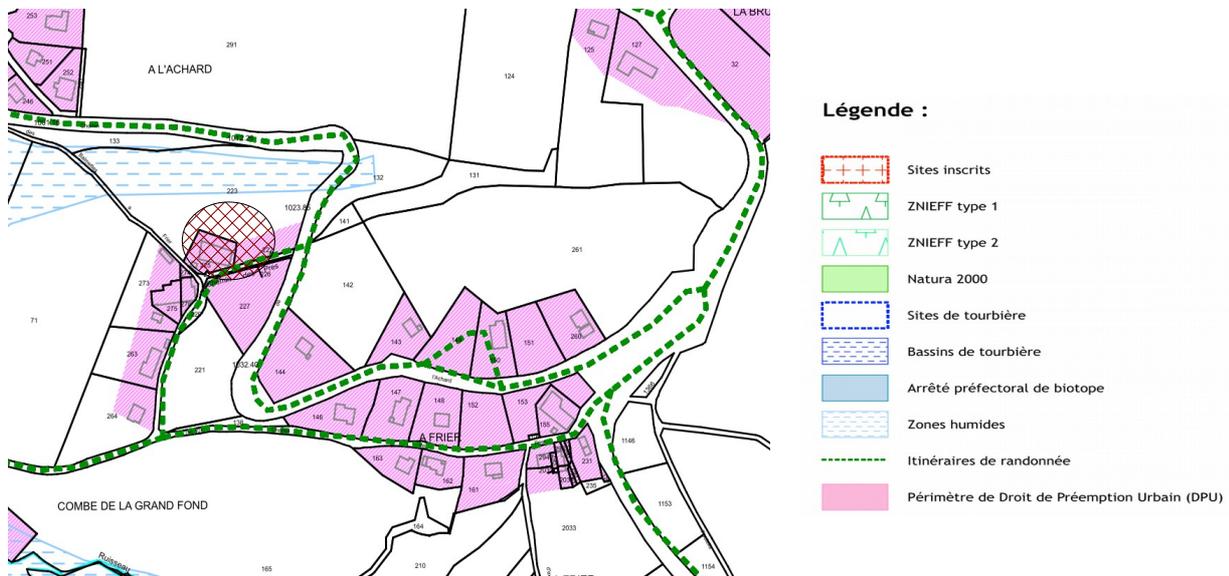
Le résumé non technique présenté en fin du rapport initial est satisfaisant pour une bonne compréhension des incidences du projet sur l'environnement par le public.

### 2.1-État initial de l'environnement, enjeux environnementaux et perspectives de son évolution

Elle aborde l'état initial des principales thématiques à enjeux du site, identifie des effets sur l'environnement et propose des mesures.

L'analyse de l'état des lieux de l'environnement a été réalisée sur la base de données bibliographiques régionales et locales. Elle montre l'absence d'impact de l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone Uh et des emprises prévues pour les travaux sur les zones de protection réglementaire et les zones d'inventaire patrimoniaux (ZNIEFF et Natura 2000), ainsi que sur la nature des milieux agricoles concernés.

Une zone humide a été identifiée sur la partie Nord de la parcelle AY 223. Il s'agit de la zone « Balmette » répertoriée dans l'inventaire départemental sous le numéro 38VE0205. La construction de l'espace bien-être, prévue plus au Sud, n'impactera pas cette zone.



Implantation de l'espace bien-être

Aucun corridor écologique n'a été identifié à proximité immédiate du projet. Seuls deux linéaires de « coupure verte » paysagères ont été identifiés dans le PLU au Nord et à l'Est du projet, et seront maintenus en l'état pour préserver une coupure de l'urbanisation entre le Bourg et le hameau de l'Achard. Les constructions projetées se situent dans la poche urbaine du hameau et ne compromettent pas la conservation de cet élément paysager.

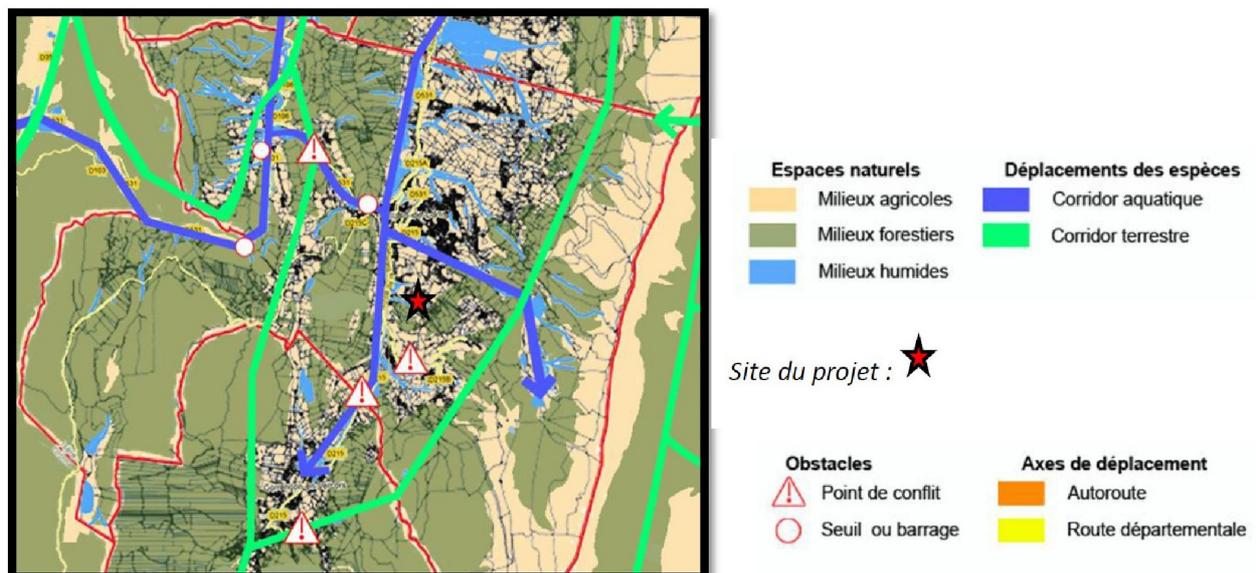


FIG. 16 : Réseau écologique de la commune, extrait du rapport de présentation du PLU

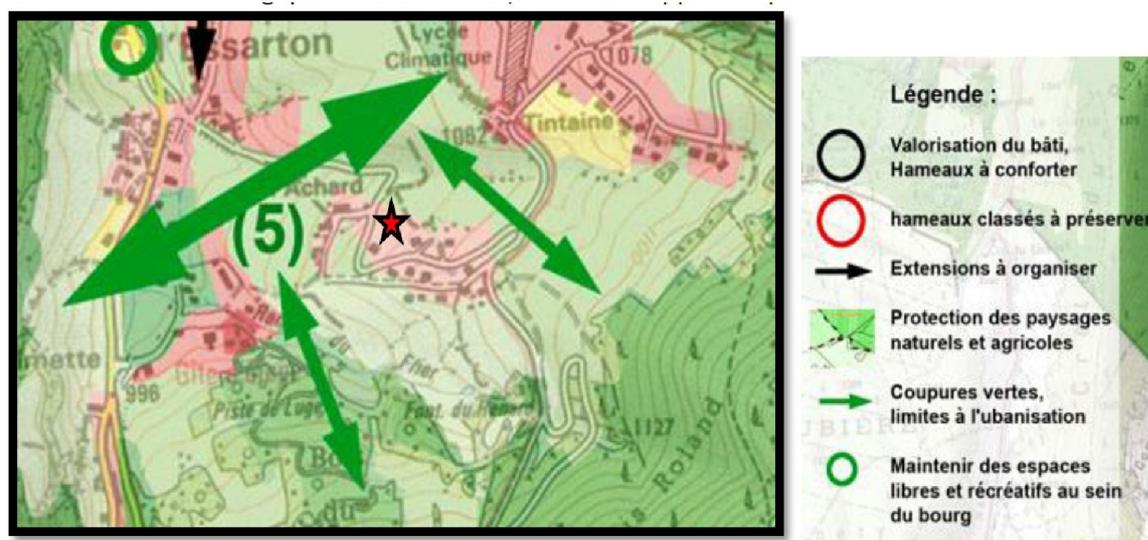


FIG.17 : Enjeux paysagers, extrait du rapport de présentation du PLU

## 2.2- Cohérence externe et exposé des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le rapport aborde l'articulation avec les autres plans et schémas : Chartes du Parc Naturel Régional du Vercors et de la Communauté de Communes du Massif du Vercors, schéma régional et départemental des carrières, SDAGE, SRCE, SRCAE.

La justification de la mise en compatibilité repose essentiellement sur l'intérêt touristique du projet pour permettre l'évolution d'un équipement touristique existant.

## 2.2- Incidences notables probables sur l'environnement, mesures pour éviter, réduire et compenser

Le rapport présente de manière proportionnée l'analyse des incidences du projet au regard des différents enjeux du territoire, en particulier ceux liés aux espaces naturels (dont zone humide et site Natura 2000), forestiers et agricoles, aux risques naturels et aux paysages.

L'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 « Gorges de la Bourne » de la commune conclut, en le justifiant, à l'absence d'incidence sur son état de conservation.

Le projet n'impacte pas de corridor écologique du fait de sa localisation.

L'analyse des effets du projet, des évolutions du PLU et les mesures proposées sont complètes et adaptées.

## 3- Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de déclaration de projet

### 3.1- Agriculture

Le projet et la mise en compatibilité occasionnent une augmentation de la superficie constructible du PLU de Villard de Lans très limitée qui est à mettre en perspective avec la réduction globale de foncier

constructible opérée dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en 2013. Le PLU affichait une réduction des surfaces urbanisées ou à urbaniser de 18,6ha. En parallèle, la superficie des zones agricoles avait été augmentée de 42,3ha. La totalité des zones agricoles du PLU couvre 1227 ha.

La réduction des zones agricoles occasionnée par la mise en compatibilité s'élève à 7324m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 0,06 % de la superficie totale des zones agricoles de la commune.

Les constructions projetées seront situées sur un espace non cultivé, constitué de champs. Les surfaces concernées par le projet ne présentent pas ou peu d'intérêt agricole au regard de la qualité agronomique des sols (terrain en pente). Elles sont entourées de constructions (contraintes sanitaires liées au règlement sanitaire départemental, épandage, pâtures). Ces terrains ne font pas l'objet d'une occupation par bail.

Conformément à l'article L 112-3 du code rural, du fait de la présence d'une appellation contrôlée sur le territoire de la commune, le présent projet fera néanmoins l'objet d'un examen conjoint de la part de l'Institut National des Appellations d'Origines Contrôlées (INAO).

Le projet de développement du Val l'Achard n'impliquera aucun défrichement.

### 3.2- Prise en compte du paysage

En matière de paysage, le rapport présente une analyse qui permet d'apprécier l'insertion du projet d'urbanisation sur le site. Le projet est dimensionné afin de limiter l'impact paysager des bâtiments d'hébergement dans la pente, positionnés « en escalier » afin de suivre au plus près les courbes de niveaux. Le gabarit et l'écriture architecturale seront proches de la typologie du gîte existant, à savoir un volume de parallélépipède typique des fermes vernaculaires. Cette traduction architecturale respecte les prescriptions du PLU qui fixe des règles précises en termes de volumétrie. Des circulations piétonnes seront aménagées entre les garages et les hébergements.

Pour rompre l'alignement des garages et éviter l'uniformité architecturale, il est proposé d'alterner le type de toiture des garages, à deux pans et en toiture-terrasse. L'orientation des faîtages créera un raccord avec le terrain et une plus grande perméabilité des vues.

L'espace bien-être constitué d'un unique bâtiment au volume sobre et rectangulaire, avec une toiture à deux pans orientée parallèlement aux courbes de niveaux, sera accompagné d'un traitement paysager des abords et d'une amélioration de la fonctionnalité de l'accès au gîte existant.



Insertion paysagère du projet

### **3.3-Principes de construction bioclimatique**

Le projet de développement s'inscrit dans une démarche novatrice et écologique de l'habitat de montagne qui paraît respectueuse de l'environnement. Les nouveaux bâtiments visent le niveau de performance « énergie positive » dans un concept de Haute Qualité Environnementale. L'objectif est de développer un ensemble touristique adapté au plus juste des besoins, utilisant des matériaux sains, résistants et locaux, pour proposer des équipements et installations performants, durables et exigeant le minimum de maintenance. À l'instar de la réhabilitation de l'ancienne ferme constituant le bâtiment principal, les principes de l'architecture bioclimatique et la recherche de systèmes « passifs » constituent la base de réflexion pour la conception des futurs bâtiments.

Enfin, la commune mène différentes actions incitatives pour promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les constructions neuves ou les opérations de réhabilitation thermiques des constructions existantes. L'objectif de construction à énergie positive du Val d'Achard s'inscrit bien dans cette stratégie plus globale de performance énergétique.

**L'extension du site touristique du Val d'Achard apparaît maîtrisée localement et insérée dans une politique touristique globale de la commune de Villars de Lans, de la communauté de commune du massif du Vercors et du Parc naturel régional du Vercors. La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune présente des incidences modérées et maîtrisables. La mise en place et le suivi des mesures proposées seront assurés dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue dans le PLU.**