



## DÉBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME

---

Par arrêté préfectoral en date du 28 mars 2014, la CCMV est devenue compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 (article 75) a également prévu le transfert de certaines compétences spécifiques à l'EPCI qui appartenaient auparavant aux maires au titre de leurs pouvoirs de police spéciale sur le logement.

Aujourd'hui, la compétence « aménagement du territoire » de la CCMV couvre donc les champs d'actions suivants :

- **élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal**
- **évolutions des documents d'urbanisme** et gestion des contentieux, dans l'attente de l'approbation du PLUi
- mise en oeuvre de certaines procédures d'aménagement (ex : Unités Touristiques Nouvelles, Projet Urbain Partenarial...)
- **gestion du droit de préemption urbain (DPU)**
- **mise en oeuvre de certaines compétences de police spéciale** (sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, sécurité des ERP à usage d'hébergement, police des immeubles menaçant ruine)

Par ailleurs, dans le cadre du service mutualité, la CCMV a également en charge l'**instruction des autorisations d'urbanisme des sols (ADS)** pour 5 des 6 communes du territoire (Autrans-Méaudre en Vercors, Corrençon, Engins, Lans-En-Vercors et St Nizier du Moucherotte).

Enfin, la nouvelle compétence communautaire « ZAE » transférée au 1er janvier 2016 renforce également le champ d'action de la CCMV au titre de l'aménagement du territoire en intégrant les procédures d'aménagement des zones économiques.

Conformément à l'article L.5211-62 du code général des collectivités territoriales, **l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme doit organiser un débat annuel sur la politique de l'urbanisme conduite sur le territoire.**

Ce présent document est proposé comme support pour le débat sur la politique locale de l'urbanisme. Il dresse un bilan des différentes actions engagées par la CCMV au titre de sa compétence « aménagement du territoire » et propose ensuite les perspectives de travail pour l'année à venir.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux du PLUi, l'intérêt de mettre en vision communautaire les différents projets d'aménagements des communes, considérés comme structurants pour le territoire, prend également du sens et il est donc proposé, à l'occasion du débat, de faire un point sur les différents projets communaux en cours de réalisation ou de réflexion.

A noter, enfin, le contexte particulier de réforme en profondeur du code de l'urbanisme (ordonnance du 23 septembre 2015 et décret du 28 décembre 2015 modifiant la partie législative et réglementaire du code), visant à simplifier et moderniser la règle. Une information spécifique sera proposée à ce sujet aux élus des commissions d'urbanisme et aux techniciens des communes.



## I. Eléments de bilan pour l'année 2015

### 1. Sur les évolutions des documents d'urbanisme des communes :

- **Procédure de modification simplifiée sur le PLU d'Autans** pour ouvrir les possibilités de réhabilitation de la zone UCa, zone à dominante touristique (correspondant au site du village olympique et des Ecouges) - Juin 2015
- **Procédure de modification simplifiée sur le PLU de Méaudre** pour faciliter les changements de destination des bâtiments du site du Cochet - Septembre 2015
- **Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la commune de Villard-de-Lans** afin de transformer une zone agricole en zone constructible dans le hameau du Frier et permettre la réalisation d'une extension de l'hôtel du Val d'Achard - Avril 2015 - en cours
- **Dossier d'unité touristique nouvelle (UTN)** pour l'extension de l'hôtel du Val d'Achard sur la commune de Villard-de-Lans (20 chambres) - Octobre 2015
- **Dossier sur les orientations d'un projet d'UTN pour Corrençon en Vercors** (club-house et structure hôtelière pour les sportifs sur le site des hauts plateaux du Vercors - Octobre 2015

### 2. Sur l'accompagnement général aux communes :

- accompagnement de la commune d'Engins dans le cadre de réflexions liées à l'aménagement du territoire (agriculture, déplacements et sécurité, tourisme et centre village...) et sur le contentieux de l'urbanisme
- accompagnement de la commune de Corrençon dans le cadre de réflexions liées à l'aménagement du territoire (projet maison Gambus, caserne du SDIS...)
- réflexion sur des permanences d'architecte-conseil du CAUE pour les communes de Corrençon et Engins.

### 3. Sur les contentieux des PLU

- Contentieux sur le PLU d'Autans : jugement du tribunal administratif du 24 septembre 2015 favorable à la commune
- Contentieux sur le PLU de St Nizier du Moucherotte : jugement du tribunal administratif du 8 octobre 2015 favorable à la commune
- Contentieux sur le PLU de Lans-en-Vercors : jugement du tribunal administratif du 15 septembre 2015 favorable à la commune / appel formé par les requérants devant la Cour Administrative de Lyon / en attente de l'arrêt

### 4. Sur les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat

- Procédure de péril engagée sur la commune de St Nizier du Moucherotte
- Procédure de péril engagée sur la commune d'Engins



## 5. Sur l'état d'avancement du plan local d'urbanisme intercommunal

- **Rencontres communales** avec réalisation d'un atlas commune par commune (état des équipements et des capacités de stationnement, actualisation des zones AU et des projets, premiers éléments pour le gisement foncier)

- **5 Chantiers thématiques organisés sur 2015 pour l'élaboration du PADD, organisés sous la forme d'ateliers :**

- **Habitat et Hébergement** : 3 ateliers (portrait de territoire, besoins en logements, organisation et maîtrise du développement), réunissant acteurs du territoire et élus
- **Déplacement et transports** : 3 ateliers (stationnement, circulation et modes actifs), réunissant techniciens et élus
- **Ressources** : 3 ateliers (eau, agriculture et forêt, transition énergétique), réunissant acteurs du territoire et élus
- **Economie** : 2 ateliers (développement et aménagement économique et commercial), réunissant les élus (et quelques acteurs)
- **Tourisme** : 3 ateliers (développement, projets touristiques, hébergements), réunissant les élus + rencontres du ski

**Ces chantiers ont permis d'affiner les éléments de diagnostic du territoire qui seront intégrés dans le rapport de présentation du PLUi et de dégager les enjeux et les principales orientations du PADD.**

- **Concertation**

- 3 réunions publiques organisées à Villard-de-Lans (25 juin 2015), Lans-En-Vercors (2 juillet 2015) et Autrans (6 juillet 2015) pour présenter la démarche et les objectifs du PLUi / 134 personnes présentes
- 7 « randos PLUi » organisées entre fin octobre et début novembre 2015 pour échanger avec la population de ce qui fait la qualité de nos villages / 112 personnes présentes

## 6. Elément de bilan des déclarations d'intention d'aliéner pour 2015

**Rappel des objets possibles pour la préemption (code de l'urbanisme) :**

« Pour permettre la mise en oeuvre **un projet urbain**, une politique locale de **l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs et du tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

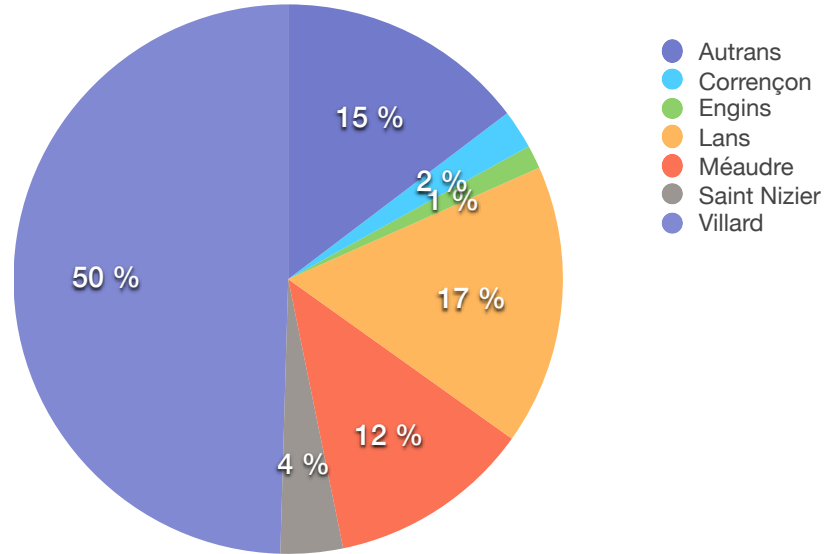
**Assouplissement avec la loi ALUR** : le projet peut évoluer après la préemption et le DPU simple peut aujourd'hui être transféré aux offices HLM et porté sur les immeubles achevés de plus de 4 ans, sur les immeubles des offices publics HLM, sur la cession des parts d'une SCI et sur les aliénations à titre gratuit.

### Nombre de DIA par communes

COMMUNES	NOMBRES DE DIA
Autrans	32
Corrençon	5
Engins	3
Lans	36
Méaudre	26
Saint Nizier	8
Villard	108

### Répartition des DIA par commune

7.



### Prix moyen des mutations

COMMUNES	TERRAIN	PRIX MOYEN MAISON	PRIX AU M2 MAISON	LOGEMENT
Autrans	94 €/m2	266 000,00 €	1940 €/m2	1490 €/m2
Corrençon	175 €/m2	416 500,00 €	3700 €/m2	
Engins		315 660,00 €	2060 €/m2	
Lans	132 €/m2	249 321,00 €	2685 €/m2	2290 €/m2
Méaudre	96 €/m2	185 955,00 €	1290 €/m2	1360 €/m2
Saint Nizier	115 €/m2	346 000,00 €	1580 €/m2	
Villard	194 €/m2	307 016,00 €	1577 €/m2	2320 €/m2

### Surface moyenne terrains vendus

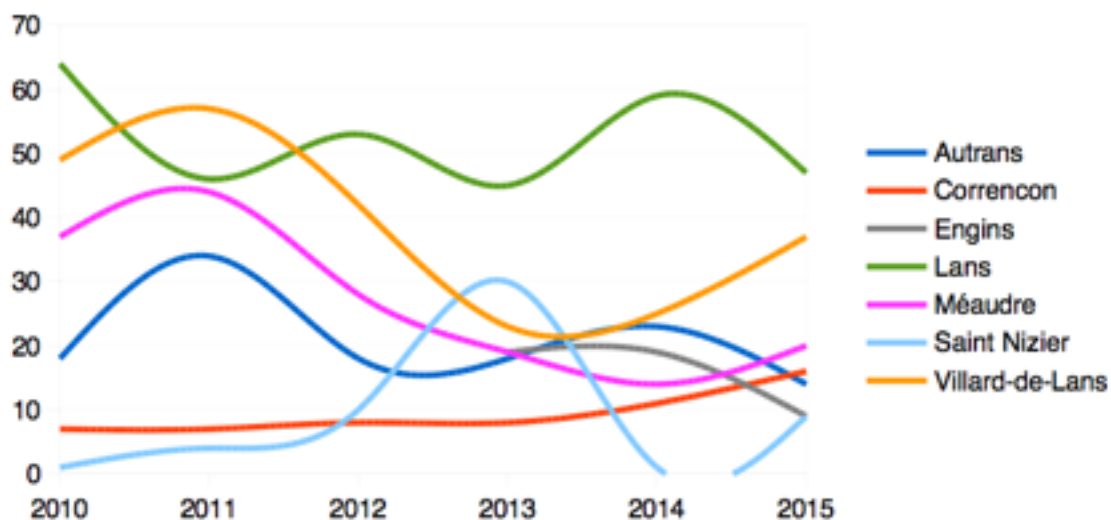
COMMUNES	TERRAIN
Autrans	1142 m2
Corrençon	937 m2
Engins	
Lans	927 m2
Méaudre	1024 m2
Saint Nizier	1150 m2
Villard	725 m2

### Objets des DIA

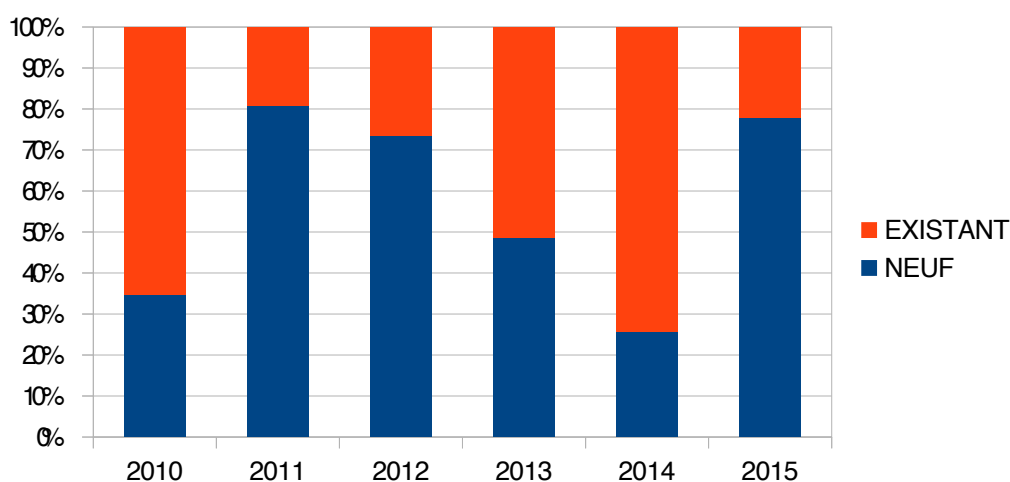
COMMUNES	TERRAIN	MAISON	LOGEMENT	COMMERCE
Autrans	3	13	14	2
Corrençon	1	4	0	0
Engins	0	3	0	0
Lans	7	21	7	1
Méaudre	7	10	6	3
Saint Nizier	2	5	1	0
Villard	2	36	48	12

## 7. Eléments de bilan sur les autorisations d'occupation des sols de l'année 2015

Le volume de **permis de construire et de permis d'aménager déposés** a fluctué de manière très variée depuis 2010 (marché immobilier, révision des docs d'urbanisme) accusant un net repli entre 2012 et 2014. La commune de Lans-en-Vercors semble toutefois maintenir un rythme constant malgré une tendance générale à la baisse, concentrant de fait les nouvelles constructions davantage sur le secteur du Val de Lans-Villard.

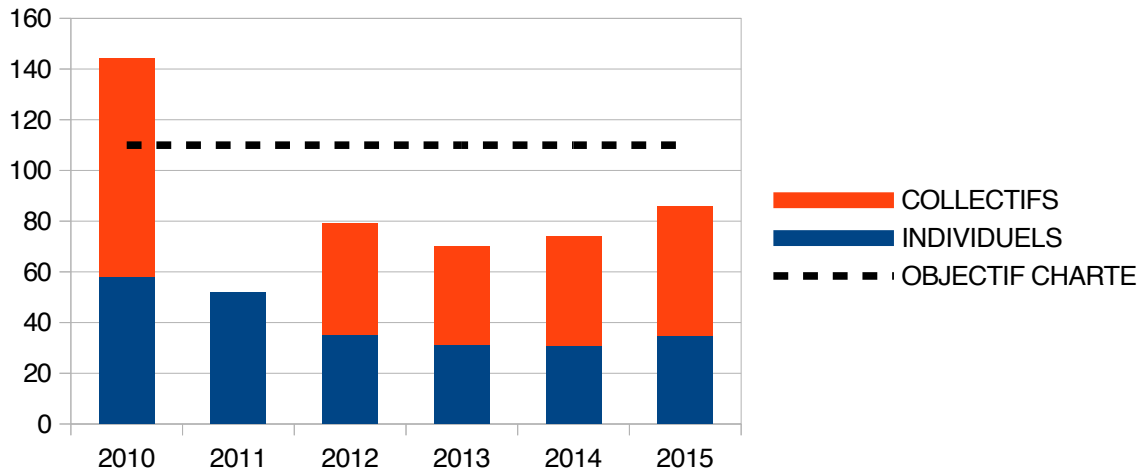


Globalement depuis 2010, la construction neuve est majoritaire bien qu'elle ait accusée un net repli en 2014. Celle-ci semble reprendre en 2015 avec 60 logements neufs contre 17 dans l'existant.



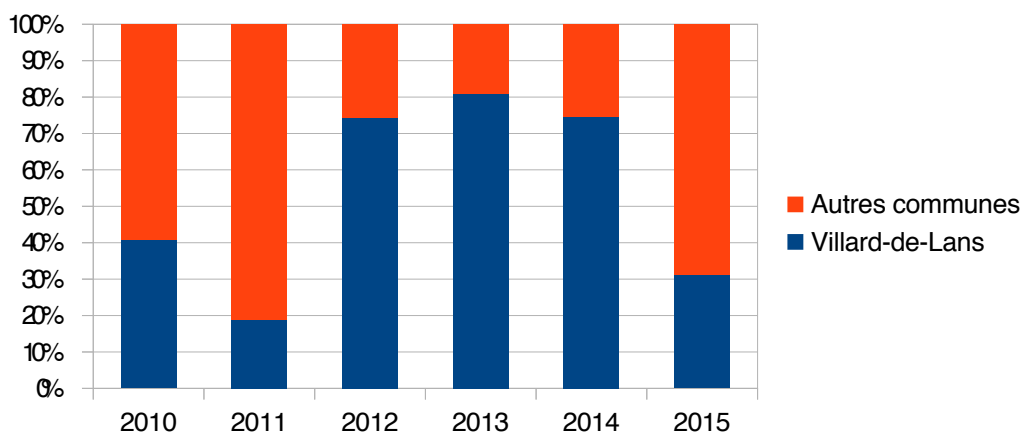
	4M	
	NEUF	EXISTANT
2010	50	94
2011	42	10
2012	58	21
2013	34	36
2014	19	55
2015	60	17
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>	<b>233</b>

Sur les cinq dernières années, il est **autorisé**, en moyenne, sur le Plateau entre 70 et 80 logements neufs pour 52 % en immeuble collectif, dont 34,4 % sur la commune de Villard-de-Lans. Il faut toutefois étudier avec prudence ce constat car certaines opérations de logements collectifs peuvent ne pas se mettre en chantier, ou très tardivement voire être déposés plusieurs fois (cf. mise en chantier ci-dessous).



	VDL		AUTRES		TOTAL
	VDL INDIV	VDL COLL	AUTRES INDIV	AUTRES COLL	
2010	24	25	34	61	<b>144</b>
2011	30	0	22	0	<b>52</b>
2012	19	33	16	11	<b>79</b>
2013	9	26	22	13	<b>70</b>
2014	10	39	21	4	<b>74</b>
2015	12	51	23	0	<b>86</b>
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>174</b>	<b>138</b>	<b>89</b>	<b>505</b>
%	20,59%	34,46%	27,33%	17,62%	100,00%

Le nombre de logements **mis en chantier** nous permet d'observer la dynamique des marchés immobilier par « vallons ». De 2012 à 2014, la construction neuve sur Villard-de-Lans a mieux résisté que sur les autres communes mais semble s'inverser depuis 2015.



## Répartition des logements autorisés en 2015 sur le territoire de la CCMV



Surface des terrains bâtis (m <sup>2</sup> )	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Autrans	612	797	149	800	892	705
Corrençon	1000	1000	752	1000	1072	999
Engins	-	-	-	2000	1230	2000
Lans	1102	1149	1333	600	933	922
Méaudre	670	688	860	480	661	1003
St Nizier	-	-	-	-	-	1125



## II. Les perspectives pour 2016

**1. Réflexion sur la mise en place d'un outil d'observatoire foncier adapté à l'échelle de la CCMV** en lien avec le PLUi et la nécessité d'une part, de réaliser un bilan de la consommation foncière sur les 10 derniers années, et d'autre part, de prévoir des indicateurs d'évaluation pour le futur PLUi (au bout de 6 ans pour le volet H et au bout de 9 ans pour le PLUi). Proposition d'élaboration d'un cahier des charges pour bien cibler les éléments clés à analyser à l'occasion de chaque délivrance d'ADS en collaboration étroite avec les communes, pour disposer de connaissances précises et actualisées sur :

- la production de logement (neuf et réhabilités), la typologie (individuel, groupé, collectif...), les logements sociaux, les surfaces de plancher créés
- les potentiels de réhabilitation / rénovation du bâti
- la consommation d'espace et les modes d'occupation des sols et leur évolution...

**2. L'actualisation du document Construire dans les 4 Montagnes** avec les commissions d'urbanisme et les techniciens (dont PNRV) / envisager un référentiel des bonnes pratiques qui pourrait être valorisé dans le PLUi.

### **3. Les procédures d'évolution prévues sur les documents d'urbanisme des communes**

Modification simplifiée du POS de Corrençon et constitution du dossier UTN

Modification simplifiée Lans en Vercors

### **4. La poursuite du PLUi**

- finalisation du PADD (objectif de débat avant la fin de l'année) avec travail sur l'objectif de consommation foncière et zooms sur le foncier agricole et économique.
- Intégration du volet habitat (et travail sur les logements spécifiques) et questionnement des OAP en cours
- Poursuite des ateliers avec les acteurs : tables rondes avec les agriculteurs, les forestiers, les acteurs du tourisme et les acteurs de l'économie
- Poursuite de la concertation avec la population : tables rondes à l'automne sur les orientations du PADD et réunions publiques à prévoir avant le débat du PADD
- Une exposition à prévoir à l'issue du débat du PADD
- possibilité d'envisager le sursis à statuer sur les permis de construire / bien veiller à citer la délibération de prescription dans les certificats d'urbanisme





## 5. Les grands projets d'urbanisme des communes en cours de réalisation ou de réflexion

- **Correncon** : réflexion sur la caserne du SDIS, finalisation de l'aménagement de la ZA (2 extensions et 1 nouvelle construction), réflexion sur le Clos de la Balme dans le cadre du PLUi, projet de structure hôtelière (Zecamp) et de Club House pour le golf (dossier UTN), réflexion sur la maison Gambus (centre village)
- **Engins** : réflexion sur la réhabilitation de la Grange Coynel
- **Lans-en-Vercors** : permis d'aménager ZA Lans en Vercors à modifier, évolution du site de l'Oasis, projet de retenue collinaire aux Montagnes de Lans, rénovation des logements sociaux à Lolette
- **Méaudre** : évolution du site du Cochet avec espace de réception et d'hébergement, structure spéléologie et terrain de rugby
- **Autrans** : projet de centre de formation culinaire au village olympique ; OAP en cours d'aménagement pour du logement mixte, amélioration des logements sociaux des Franques et des Anémones, projet de maison médicale
- **Villard-de-Lans** :
  - **en cours de réalisation** : projet de réseau chaleur du centre village, création d'un nouveau pôle médical (Hôtel des administrations), rénovation de l'ancien Splendid (41 logements touristiques), 4 opérations d'habitat en cours (13 lots derrière le cimetière, 6 lots à la Balmette, 8 lots dont un collectif de 8 logements à Tintaine, 4 bâtiments de 24 logements derrière le Diamant), rénovation des Beaumonts à Villard-de-Lans
  - **en cours de réflexion** : réflexion sur le parc et château pour un programme de 90 logements, réflexion sur une nouvelle opération de logement social sur Villard-de-Lans (11 en locatifs et 8 en accession), liaison câble Villard-Côte 2000
- **Saint-Nizier-duMoucherotte** : permis d'aménager de 6 lots individuels et 1 lot collectif, rénovation du Moucherotte (40 logements dont 20 sociaux), réhabilitation des commerces en lien avec la CCI.
- **Projets de la CCMV** : éco-site (permis de construire), via vercors (liaison Méaudre /Villard-de-Lans)
- **Projets du département en cours de réflexion** : rond-point de la Balmette (Villard-de-Lans), sécurisation des Gorges du Furon, sécurisation de la traversée de Bouilly (Lans-en-vercors), accessibilité des quais de bus.