RÉPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE VAUJANY

Vaujany, le 19 juin 2025

Mémoire en réponse de la Commune de Vaujany
Note complémentaire

La présente note vise à apporter des précisions s'agissant de l'orientation du PADD et de sa traduction réglementaire relatives à la création d'environ 700 nouveaux lits touristiques.

La Commune souhaite en premier lieu rappeler de façon liminaire :

- que cette orientation a été annoncée et affichée publiquement dès décembre 2021 à l'occasion du premier débat sur le PADD,
- que cette orientation est graphiquement traduite dans la carte de synthèse du PADD par deux points de couleur violette et jaune positionnant les implantations de ces 700 lits :
    - la première dans le cœur du village dans le secteur du Rochas.
    - la seconde en extension de l'enveloppe urbaine au sud-ouest du village
- que le projet positionné dans le secteur du Rochas a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 18 mai 2022. Ce projet - l'Agate - représente 52 logements pour 350 lits, exploité sous le régime de la résidence de tourisme,
- que ce permis purgé de tout recours est mis en œuvre puisque les travaux ont débuté ce printemps 2025 pour une livraison annoncée à l'automne 2027.

Ce projet de 350 lits, autorisé sous le régime du RNU en 2022, a donc naturellement été pris en compte par le PLU.

Le projet de PLU n'autorise donc dans les faits que 350 nouveaux lits touristiques marchands puisque les 350 autorisés au Rochas sous le régime du RNU sont déjà en cours de construction, indépendamment de l'adoption du PLU de la commune.

L'analyse de la justification de ces 350 lits touristiques marchands justifie de revenir, d'une part, sur l'état des lieux du stock de lits chauds et, d'autre part, sur sa perspective d'évolution.

I État des lieux & stock des lits touristiques marchands de la commune de Vaujany

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, la commune s'est appuyée sur une source de données principale, celle issue du bureau d'étude G2A reconnu comme référence nationale s'agissant du suivi de l'activité touristique.

La Commune dispose d'une seconde source de données issue des déclarations d'hébergements touristiques réalisées par les hébergeurs auprès de la Commune et de l'Office de Tourisme.

Ces deux sources livrent des données assez proches :

- pour G2A : 3335 lits
- pour les déclarations d'hébergements touristiques déposées auprès des services de la Commune et de l'Office de Tourisme : 3439 lits touristiques.

La différence minime (de l'ordre de 3%) entre ces deux données s'explique principalement par le caractère volontaire des réponses apportées par les hébergeurs aux enquêtes réalisées par G2A.

Les données issues des déclarations OT et commune se traduisent selon la répartition suivante du stock d'hébergements touristiques :

Type	**Quantité lits**
Hôtels	70
Résidence de tourisme	1556
Meublés classés et non classés	1654
Colonies de vacances	159
Total	3439

S'agissant plus précisément des lits déclarés en résidences de tourisme, les données sont les suivantes

Détail de la répartition des lits en résidence de tourisme	
Hauts de la Drayre	511
Crystal Blanc	274
Epinettes	272
Dôme des Rousses	151
Valmonts	142
Cascade	114
Perle	62
Fedora	30
Total	1556

Il importe ici de revenir sur la présentation mise en avant, notamment dans les contributions n°2, 7 et 25 qui se basent sur la délibération sollicitant le surclassement démographique de la commune et annoncent que la commune disposerait déjà à ce jour de 5679 lits touristiques.

En présentant les choses ainsi, les auteurs de ces contributions commettent une erreur méthodologique. Ils transforment en effet une donnée ''équivalent population Insee'' en lits touristiques.

La méthodologie de la procédure de surclassement démographique est fixée par le décret du 6 juillet 1999 qui affecte des coefficients différents en fonction de la nature des hébergements, et notamment un coefficient de 4 aux résidences secondaires (dont le nombre est ici issu des déclarations réalisées au moment du recensement de la population et non à l'occasion des déclarations d'hébergements touristiques…)

Ainsi, en comparant les données de G2A et celles de la délibération de surclassement, il apparaît :

- des volumes à peu près similaires des lits en résidences communales de tourisme + hôtels + colonies de vacances ,
- des différentiels importants entre les lits en résidences de tourisme privées + résidences secondaires + particulier à particulier

La méthodologie du décret de 1999 relatif au surclassement démographique conduit ainsi naturellement, dans l'élaboration de ce dossier de surclassement, à des redondances, à savoir la comptabilisation des mêmes lits à plusieurs reprises, en résidence de tourisme et en résidence secondaire mais aussi en meublés et en résidence secondaire.

En effet, le lit en résidence de tourisme privé est de fait un lit de résidence secondaire, qui est simplement soumis à une gestion spécifique. Les lits en meublés de tourisme sont, eux aussi très généralement des lits en résidence secondaire puisque ce sont des propriétaires de résidences secondaires qui décident de mettre leur bien en location.

Ainsi, les 508 lits des résidences de tourisme privés ainsi qu'une grande majorité des lits dits « meublé de tourisme » apparaissent aussi dans les 2240 lits en résidence secondaire de la délibération de surclassement démographique.

L'écart de 2300 lits entre le volume affiché dans la délibération de septembre 2023 (5679 lits) et les données du rapport de présentation (3335 lits) du PLU provient ainsi de ces lits en résidences secondaires affichés dans plusieurs catégories.

Ces données de la délibération de surclassement démographique ne peuvent donc pas être utilisées pour procéder à un décompte des lits touristiques. Ce n'est pas en effet leur objet.

Il est enfin à noter que les volumes de lits affichés dans le PLU proviennent d'une analyse saisonnière réalisée par le même bureau d'études depuis des années, et présentant ainsi l'avantage de cadrer l'évolution des chiffres sans mélange des typologies de lits. Chaque catégorie est scindée et recensée chaque année sur les mêmes bases, rendant les comparatifs annuels possibles.

La Commune entend donc confirmer que son stock théorique de lits au moment de l'élaboration du PLU est bien de l'ordre de 3335 à 3439 lits.

Ce stock évolue cependant d'une année sur l'autre. Il ne constitue pas une donnée fixe et intangible à laquelle il serait possible d'additionner les 700 nouveaux lits touristiques annoncés par le PADD et autorisés par le PLU.

II Évolution annuelle du nombre de lits en résidence de tourisme et prospective d'évolution

Le tableau ci-dessous présente la projection d'évolution des lits en résidence de tourisme sur la période 2023-2030.

	Situation théorique initiale	Réalité 2023-2024	Réalité 2024-2025	Projection 2025-2026	Projection 2026-2027	Projection 2027-2028	Projection 2028-2029	Projection avec sortie totale de baux en 2029-2030	Projection avec sortie partielle de baux en 2029-2030	Projection sans sortie de baux en 2029-2030
Hauts de la Drayre	511	333	0	231	350	350	350	350	350	350
Crystal Blanc	274	274	274	274	274	274	274	0	130	274
Epinettes	272	272	272	272	272	272	272	272	272	272
Dôme des Rousses	151	151	0	0	0	0	0	100	100	100
Valmonts	142	142	94	94	94	94	94	0	70	94
Cascade	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
Perle	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
Fedora	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Agate						350	350	350	350	350
UTN								350	350	350
	1556	**1378**	**846**	**1077**	**1196**	**1546**	**1546**	**1628**	**1828**	**1996**
								72	272	440

Résidence par résidence, les explications des évolutions d'une année à l'autre sont les suivantes :

- <u>Hauts de la Drayre</u> : résidence de tourisme communale
    - Les données 2023-2024 différent des données théoriques, compte tenu de l'occupation d'un des immeubles (30 appartements) pour héberger des travailleurs saisonniers.
    - Les données 2024-2025 s'expliquent par la fermeture de cette résidence pour son chantier de rénovation
    - Les données 2025-2026 traduisent la réouverture de deux des trois immeubles après rénovation
    - Les données 2026-2027 et suivantes traduisent la réouverture complète de la résidence

- <u>Crystal Blanc</u> : résidence privée de tourisme sous le statut de la copropriété
    - Les données sont présentées comme stables de 2023 à 2029, sans sortie de baux (ce qui est une vision très optimiste et partant, très discutable)
    - Les données sont ensuite présentées à la date estimée de livraison de l'UTN avec trois hypothèses : perte totale, perte partielle, pas de perte des lits exploités en résidence de tourisme

- Epinettes : résidence de tourisme communale
    - Les données sont présentées comme stables tout au long de la période

- Dôme des Rousses : résidence de tourisme communale
    - Les données 2023-2024 traduisent l'exploitation touristique classique de cette résidence
    - Les données 2024-2028 traduisent son occupation pour héberger des travailleurs saisonniers (au moins jusqu'à l'hiver 2027-2028)
    - La période 2028-2029 serait consacrée à la réalisation de travaux de rénovation
    - Les données 2029-2030 traduisent la réouverture de la résidence après rénovation. La perte de lits s'explique par des reconfigurations d'aménagement intérieur et la suppression des lits escamotables actuellement installés dans les halls d'entrée des appartements
    - A noter que ce calendrier de travaux et de réouverture est particulièrement optimiste et que la probabilité d'une réouverture pour la saison 2030-2031 voire 2031-2032 parait bien plus probable.

- Valmonts : résidence privée de tourisme sous le statut de la copropriété
    - Les données 2023-2024 correspondent à la situation initiale
    - Les données 2024 à 2029 correspondent à la situation actuelle, telle que la Commune en a été informée par l'exploitant avec la fin de baux de plusieurs appartements représentant déjà une perte de 48 lits.
    - Les données sont ensuite présentées à la date estimée de livraison de l'UTN avec trois hypothèses : perte totale, perte partielle, pas de perte des lits exploités en résidence de tourisme

- Cascade: résidence de tourisme communale
    - Les données sont présentées comme stables tout au long de la période

- Perle de l'Oisans : résidence privée de tourisme sous le statut de l'unipropriété
    - Les données sont présentées comme stables tout au long de la période

- Fedora : résidence privée de tourisme initialement sous le statut de l'unipropriété et désormais sous celui de la copropriété
    - Les données sont présentées comme stables tout au long de la période alors même que des ventes d'appartements ont été opérées et qu'il donc possible voire probable que des lits soient déjà sortis et/ou continuent à sortir de la catégorie des lits chauds

- S'agissant de l'Agate, les données présentées sont celles communiquées par le promoteur

- S'agissant de l'UTN, les données présentées sont celles du nombre maximum de lits autorisés par le PLU, étant précisé qu'en procédant à la réduction des hauteurs et

du nombre maximal d'étage autorisé, il est très probable que le nombre de lits qui seront réalisés soit plus faible que ce qui sera prescrit par l'OAP.

Il ressort de l'analyse de cette évolution prospective :

- **D'une part, que la programmation des 700 nouveaux lits touristiques annoncée lors de l'élaboration du PLU représente en réalité une augmentation du nombre de lits touristiques de la station de seulement 72 lits soit de l'ordre de 2%.**
- **D'autre part, que sans la réalisation de l'UTN, la commune perdrait de l'ordre de 300 lits soit 8% de son stock théorique de lits touristiques.**

La Commune maintient en effet l'analyse prospective présentée dans le rapport de présentation d'un refroidissement des lits des résidences Crystal Blanc et Valmonts, d'autant que ce refroidissement est déjà engagé.

Dans un souci de transparence et afin de répondre aux observations formulées contestant ce niveau de refroidissement, deux autres hypothèses sont néanmoins présentées.

Elles se traduisent, l'une comme l'autre, par une augmentation très raisonnable du stock de lits touristiques marchands de la commune :

- 7% dans l'hypothèse d'une sortie de baux partielle des résidences Crystal Blanc et Valmonts
- 12.8% dans l'hypothèse de la conservation de l'ensemble des appartements de ces résidences en lits chauds.

Y compris dans ces hypothèses, les perspectives d'évolution restent tout à fait raisonnables et mesurées.

La Commune rappelle enfin que le dimensionnement du PLU, intégrant cette dimension touristique :

- **répond, d'une part, aux prescriptions du SCoT,**
- **et qu'il a obtenu, d'autre part, l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture, de la CDNPS, de la CDPENAF et de la Préfecture de l'Isère – Direction Départementale des Territoires, qui n'ont émis aucune réserve sur ce sujet.**

Au-delà de ce projet d'UTN, qui n'est qu'une des dimensions du projet de PLU, au même titre notamment que la construction d'une vingtaine de logements permanents et d'une trentaine de logements saisonniers, le PLU proposé traduit bien la volonté de conserver l'équilibre entre habitat permanent, logements saisonniers et hébergements touristiques permettant de continuer à faire de Vaujany un village qui vit à l'année.