

COMMUNE DE VAUJANY

PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Du Lundi 14 avril 2025 au Vendredi 23 mai 2025 inclus

CONCLUSIONS

AVIS MOTIVE

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

Table des matières

1. PREAMBULE	3
1.1. Objet de l'enquête publique :	3
1.2 Initialisation et cohérence du projet.....	3
2. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :	3
3. LA CONCERTATION PREALABLE	5
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
4.1. L'information du public.....	5
4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur.....	5
4.3. Le public	6
4.4. Le dossier d'enquête et la procédure.....	6
4.5. Prorogation de délais	6
4.6. Examen des observations.....	6
4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur la révision du PLU	7
L'Urbanisme	7
L'habitat raisonné	8
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
Améliorer les mobilités touristiques et du quotidien	9
Les corrections à apporter aux documents	9
La consultation des personnes publiques associées	9
5. Conclusion	15
5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET	15
5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET	16

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête publique :

Vaujany a lancé une première procédure d'élaboration du PLU par délibération en conseil municipal le 6 mars 2015, non aboutie, relancée par une seconde en date du 30 octobre 2020.

La présente enquête concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme initié par La Mairie de Vaujany. Elle assure la compétence et l'élaboration du document d'urbanisme. La mairie de VAUJANY dont le siège principal est situé 11 route de la Cours Basse – 38114 VAUJANY est le porteur de l'élaboration du PLU et l'organisateur de l'enquête publique.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 01 octobre 2021, une procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme a été engagée par la Commune de Vaujany.

En date du 24 mars 2025, un arrêté de mise à enquête publique de l'élaboration du plan local d'urbanisme est élaboré par Monsieur le Maire.

1.2 Initialisation et cohérence du projet

Le projet répond à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire.

2. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, d'espaces libres, emplacements réservés, etc...) mais aussi les objectifs chiffrés compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espaces fixés, le cas échéant, par le schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit un cadre concernant l'évolution du territoire pour les dix prochaines années sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, mais aussi des orientations législatives et réglementaires en vigueur et celles fixées dans les documents de niveau supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ou en articulation.

Ainsi, le PADD met l'accent sur le positionnement de la commune de Vaujany qui a le statut de village touristique.

Les orientations générales fixées par la Municipalité s'articulent autour de trois grandes thématiques, déclinées en objectifs :

- **L'orientation 1 :**

Poursuivre la dynamique de développement touristique, d'accueil de population permanente et de création d'emplois

- Créer une cinquantaine d'emplois sur la commune, à l'horizon 10 ans, dans le prolongement de la dynamique passée.
- Accueillir à minima une trentaine d'habitants permanents supplémentaires à l'horizon 10 ans

- **L'orientation 2 :**

Promouvoir un développement équilibré, modérant la consommation d'espaces et pérennisant l'armature urbaine et villageoise

- Prioriser et hiérarchiser le développement urbain en fonction des équipements et de la géographie des lieux tout en respectant l'organisation historique de la commune en chapelet de hameaux et de village.
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différents hameaux et villages.
- Stopper l'étalement urbain naissant sur le secteur aval de la commune.
- Veiller, s'agissant des opérations touristiques stratégiques, à la conformité réglementaire des constructions sur le plan de la limitation des consommations énergétiques et à la qualité des prestations touristiques proposées.

- **L'orientation 3 :**

Préserver le cadre de vie, source d'attractivité

- Veiller au maintien des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune
- Protéger les sites écologiques sensibles en particulier les zones humides.
- Maintenir les continuités écologiques existantes.
- Préserver les terres agricoles et les alpages pour leurs richesses agronomique, écologique et paysagère
- Améliorer les mobilités touristiques et du quotidien
- S'adapter aux changements climatiques

3. LA CONCERTATION PREALABLE

Le code de l'urbanisme prévoit et organise la concertation. Il laisse une grande liberté à la personne publique dans les modalités, mais souligne qu'un bilan doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 01 octobre 2021 prescrivant l'élaboration du projet de PLU de Vaujany.

Des concertations ont été menées pendant 4 ans ; 2 réunions publiques se sont tenues le 12 juin 2023, le 18 septembre 2023. Des informations au public ont été données, un cahier de concertation était présent en mairie pendant toute la durée de la concertation où chacun pouvait part de ses observations (environ 40 observations). Des réponses ont été données par la Mairie à chaque observation.

Le 20 novembre 2024, une délibération est prise concernant l'arrêt du bilan de concertation et l'arrêt de révision du plan local d'urbanisme. L'élaboration du PLU s'est déroulée pendant une période de 3 ans après une précédente élaboration qui n'était pas arrivée à son terme.

Durant toute la procédure, la Municipalité a été à l'écoute de ses administrés.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ses outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une forte participation de l'ensemble de la population, que ce soit au niveau des deux réunions publiques qui ont été organisées ou du cahier de concertation mise à disposition du public.

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 01 octobre 2021 ont été respectées. Les moyens développés pour informer le public des réunions sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1.L'information du public

L'information du public pour la présente enquête a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichages règlementaires, dématérialisation, affichage numérique). Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

4.2.Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée du lundi 14 avril 2025 au vendredi 23 mai 2025.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles prévues pour l'accueil du public ont été très correctes. Le local réservé à cet effet était la salle du conseil municipal où plusieurs personnes pouvaient être présentes. Cette salle était située au rez-de-chaussée.

Le caractère de confidentialité nécessaire aux échanges entre le public et le commissaire enquêteur, l'examen du dossier par le public ne posaient aucun problème.

J'ai effectué, dans ce lieu, 2 permanences de 2 heures et 2 permanences de 3 heures.

J'ai pu, en ce qui me concerne, obtenir les réponses à toutes les questions posées à Monsieur le Maire de Vaujany ainsi qu'à Monsieur ROYER, Directeur Général des Services de la Mairie, je les en remercie. Il m'a été fourni toutes les explications au cours de l'enquête et ultérieurement. Afin de mieux appréhender le contexte du projet, le commissaire enquêteur a effectué une visite de la commune et des lieux à enjeux, au cours de l'enquête.

4.3.Le public

Le public a pu consulter le dossier d'enquête durant 39 jours, soit la période du lundi 14 avril 2025 au vendredi 23 mai 2025 inclus.

Afin de faciliter l'information du public, les permanences ont eu lieu à des jours et horaires différents pour permettre, notamment aux personnes qui travaillent, de disposer d'au moins une permanence compatible avec une vie professionnelle habituelle, avec en particulier une permanence le samedi matin. Des personnes ont pu me joindre téléphoniquement ou sur rendez-vous.

4.4.Le dossier d'enquête et la procédure

Le dossier initialement préparé avant le début de l'enquête publique, bien étayé, illustré et argumenté, comportant des informations et plans m'est apparu de bonne qualité, et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

Les documents graphiques sont de qualité satisfaisante.

Les opérations d'aménagement programmées sont bien repérées et cohérentes. Après avoir analysé le contenu du projet, la partie réglementaire traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le projet.

4.5.Prorogation de délais

Le code de l'environnement, en son article R.123-18, prévoit que le responsable du projet mis à l'enquête publique dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Aucune prorogation n'a été demandée. Les documents ont été rendus dans les temps impartis pour le Maître d'Ouvrage, une réunion s'est tenue le 26 juin à la Mairie de Vaujany. Le commissaire enquêteur a demandé un délai pour rendre le rapport et les conclusions jusqu'au 25 juillet, étant donné le nombre d'observations.

4.6.Examen des observations

11 observations ont été consignées sur le registre, 2 par mails et 6 par courrier. 58 observations ont été effectuées par voie dématérialisée. Elles ont toutes été prises en compte.

Lors des permanences, j'ai reçu 24 personnes.

4.7.Avis du Commissaire Enquêteur sur l'élaboration du PLU

Considérant que :

Les présentes conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur portent uniquement sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaujany.

Après avoir rappelé le contexte du projet :

Monsieur le Maire de Vaujany, par délibération du 20 novembre 2024 arrête le bilan de concertation et acte le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de rappeler que ce projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec cette élaboration du Plan Local d'urbanisme et la fin du Règlement National d'Urbanisme.

D'autre part, les zones urbaines en extension sont limitées à l'OAP et à un minimum de dents creuses. L'élément essentiel des OAP est la construction de l'UTN.

La réduction des secteurs constructibles résulte des obligations légales et de la nécessité de se mettre en conformité avec le SCoT actuellement en cours d'élaboration.

Vaujany compte environ 395 habitants depuis 2021. La commune veut relancer la croissance, à travers :

La construction à minima d'une cinquantaine de logements communaux pour permettre aux personnes travaillant sur la commune de s'installer :

- De façon permanente, à l'année (une vingtaine de logements)
- De développer l'offre de logements saisonniers pour les travailleurs saisonniers (une trentaine de logements), en imposant dans les opérations immobilières touristiques un pourcentage minimum de ce type de logements.

Prioriser la production de logements permanents au chef-lieu, principal centre d'activités de la commune.

L'Urbanisme

La commune de Vaujany effectue l'élaboration de son PLU. Après plusieurs difficultés dans cette élaboration, une nouvelle version de celui-ci a été retravaillé.

La commune de Vaujany veut :

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments vétustes et la réutilisation des logements vacants ;
- Densifier prioritairement les parties actuellement urbanisées (enveloppes urbaines du Grand Vaujany et des hameaux), à hauteur de 2 ha ;
- Limiter les extensions de l'urbanisation à environ 1,50 hectare, soit une réduction de plus de 60% par rapport à la décennie écoulée ; l'artificialisation des sols en extension intégrant d'une part, les projets en cours et, d'autre part, les opérations stratégiques présentées dans la carte de synthèse du projet de PADD et mises en œuvre en application de l'orientation n°1 du PADD.

Le dossier « urbanisme » au sein du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a récolté 75% des observations. Ce sont les généralités sur le PLU. Les demandes individuelles représentent 25% des observations.

Les administrés se sont rendus assez nombreux aux permanences, soucieux des changements de destination de leurs biens. Ce sujet est l'une des préoccupations principales de Monsieur le Maire quant à ses administrés. Le projet de PLU est contraint par rapport aux objectifs du SCoT.

Le procès-verbal de synthèse reprenant toutes les observations personnelles avec les réponses de Monsieur le Maire est en annexe du rapport.

L'habitat raisonné

La commune de Vaujany dans le cadre de son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a fait le choix de favoriser son habitat à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou « terrains résiduels ».

Ce souhait de la Municipalité, dans le cadre de son projet est d'assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant, qui prenne en compte l'enjeu de la préservation d'un cadre de vie de qualité. Le projet vise également à favoriser une diversité de l'offre de logements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Vaujany a opté pour 3 OAP dans son projet d'élaboration du PLU (2 thématiques et 1 sectorielle).

- Une OAP concernant la mise en valeur des continuités écologiques et de la préservation de la biodiversité
- Densités et formes urbaines

Cette orientation vise à encadrer les opérations privées de densification, en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Vaujany doit considérablement réduire sa consommation d'espaces en conformité avec les dispositions législatives en vigueur et dans une volonté de préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages et de leur richesse écologique. Une stratégie a donc été élaborée à l'échelle de la commune afin d'atteindre les objectifs démographiques tout en limitant les extensions.

- Une OAP sectorielle : L'UTN Le Grand Vaujany

Préserver l'activité agricole

La Mairie de Vaujany veut préserver ses terres agricoles et ses alpages pour ses richesses agronomiques, écologiques et paysagères. Elle veut également protéger ses sites écologiques sensibles en particulier ses zones humides et maintenir les continuités écologiques existantes.

S'adapter aux changements climatiques

- Se prémunir de l'évolution des risques naturels en lien avec le changement climatique.
- Favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur les constructions.

- Protéger la ressource en eau.
- S'assurer du traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement.
- Favoriser la gestion alternative des eaux pluviales.
- Prendre en compte dans les projets urbains la qualité de l'ensoleillement, les vents dominants, et les effets de masques.
- Permettre les installations hydroélectriques.

Améliorer les mobilités touristiques et du quotidien

- Sécuriser les déplacements en particulier dans les hameaux (réduction des vitesses de circulation, stationnement, modes doux...).
- Améliorer les liaisons douces.
- Assurer les déplacements agricoles.
- Améliorer l'offre en sentiers pédestres en particulier pour la randonnée.
- Améliorer l'offre de transports en commun en particulier inter hameaux.
- Régir le stationnement des campings cars par une offre adaptée.

Les corrections à apporter aux documents

Le commissaire-enquêteur relève que la collectivité a pris note des demandes de corrections à apporter et qu'elle répond favorablement, dans la mesure du possible, à toutes les observations pour régulariser au mieux le document avant de le soumettre à l'approbation.

La consultation des personnes publiques associées

Dans ce projet de PLU, 3 réserves ont été émises par les services de l'Etat. Le projet de PLU de la commune de Vaujany respecte les objectifs du SCoT en cours d'élaboration. La Mairie de Vaujany devra se mettre en conformité avec les documents du SCoT pour l'avenir.

LES RESERVES DE L'ETAT PORTENT SUR :

1) Objectifs chiffrés de modération d'espaces

Le rapport de présentation du PLU présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant la date d'élaboration du PLU (2013 – 2023), ainsi que pendant la période 2011 – 2021, conformément aux lois ALUR et Climat et Résilience. Ont été déterminées pour cela, les enveloppes urbaines (ou « partie actuellement urbanisées ») des années 2011 et 2013 et la méthodologie employée est présentée en page 287. Le rapport de présentation démontre ainsi sa compatibilité aux lois ALUR et Climat et Résilience page 487 en évaluant sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à :

- 1.28 ha sur la période 2023 – 2035, pour une consommation 2013 – 2023 de 3.88 ha (AKYR) ;
- 1.72 ha sur la période 2021 – 2035 pour une consommation 2011 – 2021 de 4.24 ha (Climat et Résilience).

Cette analyse mérite d'être revue en prenant en compte les remarques sur la méthodologie suivante :

- Les permis d'aménager déposés avant 2021 dont les permis de construire n'ont pas encore été déposés et dont les travaux n'ont pas commencé, doivent être comptabilisés pour la consommation d'espaces sur la période post 2021. Seuls comptent dans la consommation passée, les autorisations dont les travaux ont effectivement commencé à la date considérée.

- Certaines dents creuses forment des espaces de superficie importante, supérieure à 2500 m², qu'il paraît difficile de ne pas considérer comme espaces naturels. Il en est ainsi de l'unité foncière des parcelles 2337 et 2339 au hameau de Pourchery. De même l'espace des parcelles AA68, AA37, AA61, AB174 constitue un espace agricole, inscrit à la PAC 2024.

Par ailleurs, la méthodologie n'évoque pas l'impact de l'espace de loisirs du Collet, ni celui du Flumet (espaces d'équipements de sports et de loisirs) en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit des STECAL NI1 (Le Collet) et NI2 (Pourchery) qui représentent respectivement 8.58 ha et 0.39 ha. Si le règlement de ces secteurs est maintenu en l'état, ces secteurs impacteront directement les objectifs de modération de la consommation d'espaces, et le projet de PLU ne s'inscrira plus dans le respect des lois ALUR et Climat et Résilience.

Toutefois, du fait de la nécessaire comptabilité à la loi Montagne pour la zone NI1 (cf paragraphe 2 du présent avis) et de l'avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone NI2 pris au regard de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, **ces deux STECAL sont à requalifier en zone N, voire en sous-zone de la zone N avec un règlement adapté et encadrant les possibilités de consommation d'espaces (NI1 : conformité loi Montagne ; NI2 et NI1 : conformité aux possibilités en zone N, hors STECAL).**

Ainsi, le rapport de présentation doit adapter la consommation en tenant des remarques ci-dessous. L'objectif de modération de la consommation d'espaces sera le cas échéant revu en conséquence au sein du PADD.

Réponse de la Mairie :

Réserve n°1 : objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Permis d'aménager

La commune prend note de cette remarque.

Elle précise que si le PA évoqué concerne les parcelles AA62, AA64 et AA65, alors il est bien comptabilisé dans la consommation future, post 2021, c'est-à-dire dans les 1.03 ha comptabilisés dans les coups partis.)

Si l'identification des parcelles concernées est juste, la commune ne voit donc pas de correction particulière à apporter afin de répondre à cette réserve.

Dents creuses

La commune prend note de cette remarque à laquelle elle peut déjà apporter les précisions suivantes :

Pour ce qui concerne les parcelles de Pourchery (pour lesquelles des PC ont été délivrés sous le régime du RNU et validés par le tribunal Administratif de Grenoble) : le seuil de 2500 m² est utilisé pour la qualification de l'artificialisation et non de la consommation d'espace.

Au même titre que le SCoT arrêté, la méthodologie basée sur les qualifications retenues par les fichiers fonciers semble donc adaptée.

- Pour ce qui concerne les parcelles AA61, AA67 et AA68 : ces parcelles ont en effet été recensées agricoles, elles doivent donc être intégrées dans le calcul de la consommation d'espaces projetée, qui passera ainsi de 1.72 ha à 1.75 ha.
- En revanche, la parcelle AB174 n'est pas recensée au registre parcellaire graphique de 2023, dernière date disponible pour établir le document d'urbanisme. Elle constitue en outre un espace artificialisé à usage de stationnement.

STECAL N11 et N12

Voir réponse à la remarque suivante.

La commune proposera la requalification du STECAL N11 en sous-zone N dans laquelle les équipements d'intérêt collectif et de service public autorisés, seront, conformément aux dispositions de la loi Montagne, uniquement ceux autorisés en zone N ainsi que les équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives. La commune proposera également de supprimer le STECAL N12.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

La réserve sur le volet consommation d'espaces a été pris en compte.

Le STECAL N 12 est supprimé.

Le STECAL N11 est requalifié en sous zone N

• 2) Zone Ns

- Règlement

Le règlement du PLU détermine par ailleurs une Ns correspondant au domaine skiable, où la destination des constructions « équipements d'intérêt collectifs et services publics » est autorisée à condition d'être uniquement « Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings,...) ; les installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, les constructions liées à la gestion des risques les lignes électriques, réseaux de que des communications,... ainsi que des équipements et aménagements publics ou colectifs pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées au ski et activités nordiques (ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable, à son enneigement de culture, à la création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, à la création de pistes de ski alpin,... sous réserve de ne pas constituer une Unité Touristique Nouvelle au sens des articles R122-8 et R122-9 du Code de l'Urbanisme) à la randonnée, au VTT... »... (p.162).

Le règlement de la zone Ns apparaît permissif au regard des possibilités offertes par la loi Montagne et le classement en zone N : il doit être revu en supprimant les possibilités de construire des équipements de loisirs.

- Délimitation

Le zonage de la zone Ns (domaine skiable) paraît de surcroît important : **il doit être revu en fonction des pistes existantes et en projet.**

Pour rappel, l'article R122-4 du code de l'urbanisme définit les notions de piste de ski alpin et un domaine skiable, pour leur prise en compte dans le domaine de l'urbanisme.

Les articles L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme permettent la prise en compte dans le PLU sur le document graphique en délimitant « les zones qui sont ou peuvent être aménagées

en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être revus ». Cette délimitation de zones et secteurs conditionne ensuite directement la possibilité de réaliser des projets (article L473-2 du même code), voire l'établissement de servitudes prévues aux articles L.342-30 à L.342-23 du code du tourisme (article L342-18 du code du tourisme).

Au regard des conséquences importantes que peut impliquer un tel classement, **la sone Ns du PLU de Vaujany mérite d'être affinée au regard notamment de la carte des pistes et projets présentés page 100 du rapport de présentation.**

Le rapport de présentation justifiera la délimitation de la zone déterminée et l'évaluation environnementale détaillera les incidences du zonage en cas de projets nouveaux.

Le périmètre de la zone Ns doit donc être redéfini et délimité au regard de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Les secteurs réservés aux remontées mécaniques (existantes et en projets) doivent également apparaître sur le règlement écrit.

- **OAP sectorielle n°1 – UTN locale**

L'article L151-7 ii précise que « en zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

L'OAP sectorielle n°1 définie bien la location et la nature de l'unité touristique, en revanche la capacité globale d'accueil et d'équipement n'est pas cadrée. En effet, il est indiqué que l'opération devra comprendre un minimum de 300 lits touristiques et pourra intégrer les équipements associés, sans en définir la capacité globale.

Il convient de fixer une surface de plancher maximale afin de bien répondre à l'objectif de « capacité globale » prévu par les textes.

Réponse de la Mairie :

Réserve n°2 : conformité aux dispositions de la loi montagne

Zone N11

Voir réponse à la remarque précédente.

Zone Ns

La commune proposera d'apporter des précisions ou d'opérer des modifications aux dispositions du règlement écrit afin de répondre à ces remarques.

La commune proposera de préciser dans le règlement graphique le périmètre du domaine skiable comme demandé, en s'appuyant sur les données géographiques existantes.

OAP sectorielle UTN locale

La commune proposera d'intégrer dans les principes d'aménagement de l'OAP visée une surface de plancher maximale à hauteur de 6200 m2

.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Comme dit précédemment, la zone N11 est requalifiée en sous zone N.

Concernant la zone Ns, la Mairie effectuera le nécessaire dans le règlement écrit.

3) Absence de traduction réglementaire de la connaissance en matière de risques naturels et miniers

• **Les risques naturels**

La commune est concernée par un projet de Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques (PPRN), et dont les aléas ont été portés à connaissance en 1999. Le document est joint en annexe du PLU en pièce 5.11. Toutefois, ce document ne vaut pas servitude d'utilité publique comme mentionné dans le règlement écrit du PLU (page 36).

En l'état, le règlement du PLU ne présente aucune délimitation des secteurs où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Cette problématique concerne notamment les secteurs zonés Ua1 et Ub1 au village de Vaujany qui sont en zone d'avalanches, avec un aléa respectivement faible et moyen.

La zone AUt est également située en zone d'aléa faible de glissement de terrain. Il est important que ce projet soit correctement adapté à cet aléa, à la fois en termes d'adaptation du bâti à l'aléa mais aussi concernant la limitation des rejets dans le milieu naturel. Sur ce deuxième point, le règlement du PLU n'affiche aucune contrainte pour limiter les rejets en zone de glissement de terrain. Au contraire, le règlement de cette zone permet l'infiltration sans prévoir aucune précaution par rapport au glissement de terrain. Le projet est situé en haut d'un important talus, il est donc important que ce projet maîtrise les rejets d'eau pluviale et eaux usées afin qu'il n'aggrave pas les risques.

• **Les risques miniers**

Un porté à connaissance de aléas miniers de la commune a été transmis par le Préfet le 31 décembre 2017, afin que le PLU intègre cette connaissance des aléas. Il convient que ces aléas soient également traduits réglementairement au sein du PLU.

Ainsi conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, « dans le respect des objectifs du développement durable : (...) 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...), **le PLU doit prendre en compte la connaissance des risques naturels portés à connaissance respectivement en 1999 et 2018.**

Réponse de la Mairie :

Réserve n°3 : absence de traduction réglementaire de la connaissance en matière de risques naturels et miniers

Les risques naturels

La commune prend note de la remarque formulée. Elle proposera de corriger le règlement écrit dans le sens demandé.

La commune précise :

- Que le règlement graphique intègre à titre informatif les secteurs visés par le zonage R111-3,
- Qu'il ne retrace par le PPRN de 1999 puisque celui-ci n'est pas approuvé et n'a pas de valeur réglementaire,
- Qu'elle se propose de le faire apparaître à titre informatif afin de répondre favorablement à la demande.
- Qu'elle sollicitera des services de l'Etat la précision de la méthodologie de traduction graphique et rédactionnelle à mettre en œuvre.

La commune prend note de la remarque et proposera d'apporter des modifications au règlement écrit du PLU – zone AUt et/ou dans l'OAP sectionnelle.

Les risques miniers

La commune prend note de la remarque et proposera d'apporter des modifications au règlement écrit et graphique du PLU. Elle sollicitera des services de l'Etat la transmission de données graphiques nécessaires à cet ajustement.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

La Mairie de Vaujany prend acte des réserves sur les risques naturels et miniers. Elle modifiera son règlement en conséquence.

LES RESERVES DU SCoT portent sur :

Il est difficile pour le SCoT de porter un avis, actuellement en cours d'élaboration.

Toutefois, nous pouvons souligner que les grandes orientations proposées dans le projet de SCoT de l'Oisans sont bien respectées, notamment en matière de consommation d'espaces comme en termes d'évolution de population et de constructions de logements permanents et saisonniers.

Nous attirons toutefois votre attention sur quelques points :

- Concernant le logement, un Programme Local de l'Habitat est lancé par la Communauté de Communes de l'Oisans. Ce programme aura pour objectif de définir les besoins en logements notamment sociaux. Il semble donc dommage, à ce stade, de restreindre la terminologie, notamment dans la zone Ub2 au dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS). Il serait préférable d'ouvrir cette zone à d'autres dispositifs de création de logements sociaux et de logements en accession sociale à la propriété
- Concernant les lits touristiques, vous mentionnez dans l'OAP sectorielle qu'une création d'un minimum de 300 lits est demandée. Nous rappelons que le SCoT prévoit pour la commune de Vaujany la création d'un maximum de 400 lits touristiques en extension. Il serait donc souhaitable de fixer une surface de plancher et un nombre de lits touristiques maximum conforme aux dispositions du SCoT.

-

Réponse de la Mairie :**Dérogation à l'urbanisation limitée**

La commune note que le projet de PLU respecte bien les objectifs du SCoT.

La commune proposera de compléter l'OAP en indiquant un maximum de surface de plancher pour améliorer sa compatibilité avec le SCoT de l'Oisans en cours d'élaboration.

La commune prend note de la remarque concernant le logement social et proposera d'apporter des modifications au règlement écrit du PLU.

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Le SCoT à ce jour est non opposable, étant en cours d'élaboration. La Mairie de Vaujany prend tout de même les réserves du SCoT en considération.

l'OAP : « l'UTN locale – Le Grand Vaujany – 0.5 ha – zone 1AUt :

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Dans le Mémoire en réponse effectué par la Mairie, celle-ci prend acte des observations du public. Concernant cette OAP, la Mairie de Vaujany s'engage à diminuer la hauteur de construction. Sa hauteur se verra réduite de 25 mètres à 19 mètres avec 6 étages maximum.

Pour ce qui concerne le nombre de lits de cette UTN, il sera au maximum de 350 lits.

5. Conclusion

Selon le code de l'urbanisme réformé par les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, le projet du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre les objectifs visés par le PADD.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs déclinés dans le PADD et les prescriptions affichées au règlement écrit et graphique répondent clairement à la recherche de cet équilibre. Le projet contrôle l'étalement urbain et la consommation d'espace. Il entretient et valorise son identité rurale.

5.1. EN DEBIT DES FAIBLESSES DU PROJET

☐ Dans le cadre des obligations du PLU, les réserves émises par le Préfet sont à lever avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les remarques effectuées par le Préfet et les autres Personnes Publiques Associées sont à reconsidérer.

5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET

- ☐ Un bilan de la concertation transparent et complet
- ☐ Une bonne compatibilité avec les objectifs du SCoT malgré qu'il ne soit pas opposable
- ☐ Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire
- ☐ Une prise en compte du besoin de logements pour les habitants de la commune
- ☐ La prise en compte des observations du public quant à l'UTN – Le Grand Vaujany - et les modifications apportées aux hauteurs du bâtiment
- ☐ Des réponses données quant à la levée des réserves
- ☐ Une prise en compte des observations du public quant aux demandes des particuliers.

Pour toutes ces raisons et pour l'investissement mis par la commune de Vaujany dans la prise en compte des observations du public, des réponses apportées et des ajustements de leur projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Le commissaire enquêteur constate la volonté de la Municipalité de Vaujany de lever les réserves avancées par l'Etat. Ces réserves doivent être levées avant l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur, émet **UN AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUJANY.

Fait le 11 juillet 2025

Le commissaire enquêteur

Ghislaine SEIGLE-VATTE

