

Laurence Cottet-Dumoulin
Service Aménagement Sud-Est
Unité Aménagement Territorial
Chargée de mission en aménagement territorial

Grenoble, le **~ 8 SEP. 2025**

La préfète
à
Madame le Maire d'Ornon

Objet : Avis de l'État sur la révision du PLU arrêté le 28 mai 2025
P.J : Annexe – Observations de l'État

Par délibération du 28 mai 2025, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Ce dossier m'a été transmis pour avis, après son dépôt en préfecture le 11 juin 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Vous avez engagé la révision de votre PLU approuvé le 18 octobre 2017, afin de prendre en compte les évolutions législatives récentes et permettre un développement communal, prenant en compte les enjeux du développement durable en concordance avec les orientations du SCoT de l'Oisans en cours d'élaboration. Mes services vous ont accompagné tout au long du processus d'élaboration de votre document d'urbanisme, avec la participation à plusieurs réunions entre 2021 et 2024.

A l'issue de l'analyse réalisée par mes services, j'émet **un avis favorable sur ce projet**. Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations détaillées dans l'annexe, dont la prise en compte permettra de clarifier certains points ou faciliter l'application ultérieure du PLU une fois adopté.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le **projet** arrêté par le Conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire d'un PLU (et de toute procédure d'évolution) est conditionné par sa publication dans le Géoportail de l'urbanisme ainsi que sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État (le préfet, au titre du contrôle de légalité), ces deux conditions étant cumulatives. La délibération d'approbation peut être transmise par l'interface GPU-@ctes, qui constitue une nouvelle modalité de télétransmission aux services de l'État pour le contrôle de légalité.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement sud-est), restent à votre disposition pour vous accompagner à la prise en compte des réserves ainsi que des observations formulées.

La préfète

Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire Général

Laurent SIMPLICIEN

ANNEXE

Vu pour être annexé à mon avis en date
de ce jour, Grenoble, le

- 8 SEP. 2025

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général
Laurent SIMPLICIEN

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT contribuant à la qualité du projet de révision du PLU d'Ornon

Ces observations doivent être prises en compte pour améliorer la cohérence entre les documents du PLU et permettre une mise en œuvre plus efficiente.

1 - Objectifs chiffrés de modération d'espaces

Le rapport de présentation (page 409 et suivantes) présente l'évolution du projet de PLU révisé par rapport au PLU actuel. On notera que l'enveloppe urbanisable (zone U et AU) a été ajustée et diminuée au global de 0,84 ha :

- la zone U diminue de 1,44 ha, certaines zones ayant été déclassées,
- le projet de développement touristique communal se concrétise par une zone AUt de 0,6 ha au Plan du Col, la zone existante de 0,48 ha a quant à elle été supprimée.

Sur le plan de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la commune avait pour la période décennale (2011-2020) une consommation d'ENAF faible d'environ 0,45 ha, en partie liée à l'inconstructibilité liée à la problématique d'assainissement aujourd'hui résolue.

Le projet de PLU comptabilise pour les 12 ans à venir une consommation de 1,2 ha. Cette consommation inclut 0,3 ha de zones Ua en extension urbaine, 0,6 ha de zone de développement touristique AUt et 0,3 ha d'emplacements réservés. Le rapport de présentation rappelle que le PLU a été élaboré parallèlement au SCoT de l'Oisans qui devrait être approuvé prochainement.

Le projet de SCoT alloue à la commune une enveloppe de 0,5 ha pour l'habitat, services et espaces mixtes et 0,8 ha pour l'économie et les équipements touristiques pour la période 2022-2031 ainsi qu'une enveloppe de 0,6 ha sur la période 2032-2041.

Avec 1,2 ha inscrit au projet PLU sur 2025-2037 et 0,3 ha consommés sur la période 2021-2025, le projet de PLU révisé s'inscrit dans les orientations du projet de SCoT.

2- Traduction réglementaire du projet touristique du PLU

Le PLU vise à conforter l'activité touristique de la commune, tout en prenant en compte le changement climatique. En cohérence avec le projet de SCoT de l'Oisans en cours, le PLU affiche que la station du Col d'Ornon doit être un « laboratoire de l'adaptation du territoire de l'Oisans au changement climatique » en tant que station de moyenne altitude. Le rapport de présentation rappelle les éléments conclusifs de l'étude réalisée en 2023 dans le cadre du SCoT Oisans (p.91 et suivantes). Le PLU affiche que l'activité neige sera maintenue sur les pistes de ski de fond et alpin du col, tant que cela est possible mais sans nouvel investissement. Le PADD du PLU affiche que la partie alpine des Hauts du Col sera démontée au profit d'activités douces de pleine nature.

Deux secteurs de projets sont identifiés au PLU :

- secteur « Haut du Col »

Les « Hauts du Col », qui présente actuellement un restaurant/gîte (le Schuss) : l'objectif affiché est de permettre son développement et de requalifier le parking existant en créant une aire de camping-car pour gérer les flux actuels non organisés. Un STECAL Nse est identifié au règlement graphique du PLU, permettant l'extension limitée de la construction existante, sous réserve d'une superficie de plancher cumulée inférieure au seuil UTN locale.

Il est à noter que le périmètre du STECAL a été défini sur la base du cadastre, qui est en décalage avec l'orthophoto. Le STECAL intègre bien le restaurant/gîte (le Schuss) existant et permet une extension limitée à 500 m² de surface de plancher en cumulée et inférieure à 30 %. Toutefois, afin de respecter la notion d'extension limitée, le règlement du PLU devrait préciser que **l'extension des constructions doit être inférieure à 30 % en emprise au sol et en surface de plancher.**

- Secteur « Le Plan du Col »

L'objectif est de requalifier l'espace (qui constitue également la porte d'entrée de l'Oisans), de restructurer le pôle de loisirs existant, tout en le confortant et en développant une offre d'hébergements touristiques atypiques. Le PLU identifie donc sur ce site une UTN locale sur 1,13 ha au total, qui se traduit réglementaire par une OAP et la création d'une zone AUt.

La zone AUt vient réglementer les destinations et sous-destinations autorisées sur la zone ; elle pose les grandes règles de cadrage : hauteur maximale des constructions, aspects et caractéristiques architecturales, clôtures, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. L'OAP identifie la localisation des activités ou des constructions envisagées déterminée selon l'état naturel et végétalisé du site ; elle encadre également la taille des projets en termes de surface de planchers. **Ces éléments de cadrage du projet (superficie de plancher maximale des constructions et des hébergements insolites) mériteraient toutefois d'être précisés également au sein du règlement écrit, l'OAP ne s'opposant qu'en termes de compatibilité.**

3 - Risques naturels

- Ouvrage de protection dans le secteur du col d'Ornon et zone AUt

La zone de projet AUt au Col d'Ornon est affichée au règlement graphique, en zone constructible sous conditions, avec la présence d'aléas faibles d'avalanche A1s et torrentiel (T1 et T0). Le règlement écrit du PLU arrêté reprend toutefois une prescription issue du Cahier des Prescriptions spéciales de 2016 accompagnant la carte des aléas, en zone Bvt : « Col d'Ornon : remise en état de la digue torrentielle/tourne paravalanche de la Reclote (déboisement et curage). » (fiche Z7)

La traduction réglementaire de l'aléa découlant de la digue doit être justifiée au regard notamment de son état, avec si besoin en cas de mauvais état, **la nécessité de tramer en inconstructible sous conditions les secteurs concernés au titre de l'article R. 151-34 1° du code de l'urbanisme, au sein du règlement graphique du PLU. Cette trame pourrait être levée après travaux.**

Le rapport de présentation doit également être complété en apportant des informations sur l'ouvrage de protection (localisation, délimitation de la zone protégée située à l'arrière de l'ouvrage, etc) **permettant de justifier le zonage réglementaire risque et les prescriptions associées.** Il conviendrait notamment de préciser dans quelle mesure l'ouvrage de protection est pris en compte dans la carte des aléas. Si cet ouvrage a été considéré comme efficace, je vous invite à vous assurer d'un engagement du gestionnaire de l'ouvrage sur cette efficacité.

- Zones soumises à un aléa d'avalanche A2s

Le PLU reprend la carte d'aléa réalisée en juin 2016 dans le cadre de l'élaboration précédente. Toutefois, la doctrine nationale a été précisée ces dernières années. Au regard de la doctrine nationale, en particulier du guide PPRA de 2015, complété par une note de 2022 précisant le seuil de pression entre aléa faible et moyen, il est considéré que la limite entre aléa faible et aléa moyen se situe à 3 kPa. La doctrine nationale prévoit en outre un principe d'inconstructibilité en aléa moyen d'avalanches, y compris en zone urbanisée, au regard des niveaux d'intensité.

Le PLU prévoit la constructibilité des zones soumises à un aléa d'avalanche A2s (hameau de la Grenonière et du Rivier), exposées à des pressions de 5 kPa d'après la carte CPS accompagnant la carte des aléas. Il prévoit certes des prescriptions pour imposer l'adaptation du bâti futur à une pression de 5 kPa, mais il s'écarte de ce fait des préconisations nationales. **Ce choix réalisé par la commune mériterait d'être justifié dans le rapport de présentation du PLU.**

La commune est cependant encouragée à reprendre les éléments de doctrine nationale sur les avalanches, en affichant des zones inconstructibles sauf exceptions dans les secteurs exposés à une intensité de 5 kPa.

- Règlement écrit

Le règlement écrit (page 19) ne définit pas le RESI (indication « Sans Objet ») et aucune prescription de limitation de l'emprise au sol des projets en zone inondable n'est définie. Cette lacune dans le règlement peut être de nature à aggraver les risques aux alentours et il est préconisé de compléter le règlement avec des dispositions relatives au RESI.

Il pourrait être retenu la définition suivante (définition règlement type version 1-9), compléter par des dispositions à insérer dans les zones exposées au risque inondation :

*« Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible*** de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisée par le projet.*

RESI = partie en zone inondable du projet (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées

**** : la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.*

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité. »

De plus, le règlement écrit devrait être complété par l'ajout en zone Bvt de prescriptions relatives au RESI pour maîtriser les remblais et les emprises des constructions et limiter le risque de report d'inondation aux alentours.

Page 24 : En zone réglementaire RA, le règlement du PLU autorise les extensions de moins de 20 m² sous respect de prescriptions. Il est préconisé d'interdire ce type d'extension pouvant générer une augmentation des enjeux exposés et de réserver ces possibilités d'extensions limités aux besoins de mise aux normes d'habitabilité ou de sécurité.

Page 25 et plus largement pour chacune des zones rouge de type R : il est recommandé d'explicitier plus clairement l'interdiction de toute construction et projet nouveau sauf exception autorisée.

- Rapport de Présentation

Page 170 : concernant les feux de forêt, le rapport indique que le risque est nul sur la commune d'après le PDPFCI de 2013. Néanmoins, la carte des aléas du PDPFCI en cours d'élaboration montre que des secteurs de la commune peuvent être exposés aux aléas. Ce point serait donc à nuancer.

4 - Assainissement

Le rapport de présentation présente des données incohérentes en page 269 et 512. De plus, la situation actuelle et future des capacités d'assainissement qui est énoncée dans le tableau de la page 269 n'est pas compréhensible. **Je vous invite donc à mettre à jours les données sur l'assainissement communal.**

La commune d'Ornon a été dotée en 2024 d'une nouvelle station d'épuration au hameau de la Pallud. Ainsi, hormis le hameau du Guillard, les eaux usées collectées sur la commune d'Ornon sont traitées à la station d'épuration communale d'une capacité nominale de 600 Equivalent-Habitants (EH) dimensionnée pour tenir compte de l'évolution de la population liée au PLU.

Le hameau du Guillard est zoné en assainissement collectif, mais ne disposant pas d'une installation de traitement des eaux usées, **les dispositions de l'article R-151-34 1° devront être mises en œuvre pour des raisons d'hygiène sur l'ensemble du hameau, de sorte à conditionner la constructibilité à son assainissement.** Les enjeux sont toutefois très modérés, dans la mesure seule une parcelle apparaît non urbanisée.

5 – Biodiversité

Le PLU protège et réglemente les zones humides du territoire communal au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La zone humide de la Lignarre, classée comme zone humide prioritaire au SAGE Drac-Romanche, semble toutefois avoir été oubliée, alors qu'elle est mentionnée dans le rapport de présentation. **Elle est également à identifier et protéger aux règlements du PLU.**

6 - Ressource en eau

Le rapport de présentation présente un bilan besoins/ressource à l'été très excédentaire (plus de 40%), en prenant en compte les effets du changement climatique (hypothèse prise d'une baisse de 15 %, SDAEP p12 et rapport de présentation p. 510-511).

On note toutefois que la disponibilité a été estimée par des mesures de jaugeages de novembre 2010. D'après le SDAEP p.12, ces mesures ont permis de constater "une forte baisse des débits d'été des captages d'Ornon depuis 1999 » (jusqu'à 80%)". De ce fait, et du fait des effets attendus du changement climatique avec notamment une période de sécheresse qui s'allonge d'un mois à l'horizon moyen terme (2041-70) par rapport à la période de référence (1976-2005) (étude départementale sur l'eau et le climat), l'attention est attirée sur la nécessaire mise à jour de l'estimation du débit estival pour chacune des ressources, d'ici quelques années.

Les captages présents sur le territoire de la commune d'Ornon sont au nombre de 7 :

- le captage du Rivier Lignare qui fait l'objet d'un arrêté de DUP du 27 octobre 2011,
- le captage Riou Briand qui fait l'objet d'un rapport géologique du 2 novembre 1978,
- les captages Mare, Guillard, Tours, Pouture, Le Col d'Ornon qui n'ont pas fait l'objet de rapport géologique,

Si les périmètres de captage (rapproché et immédiat) du Rivier Lignare ont bien été reportés au règlement graphique (attention toutefois à la couleur du PPI qui ne correspond pas à la légende), tel n'est pas le cas des périmètres du Riou Briand : au regard de l'article R151-30 et R151-34 1), **ceux-ci doivent être également identifiés via un zonage particulier, le règlement écrit devant reprendre les règles d'urbanisme définies dans les rapports géologiques pour les différents périmètres. Globalement la localisation de l'ensemble des captages pourraient apparaître avec leur nom, pour une complète information.**

Le règlement écrit

Page 40 des dispositions générales, le règlement mentionne que les prescriptions de l'arrêté préfectoral de la déclaration d'utilité publique doit être prise en compte au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme. Il aurait été souhaitable de citer le nom du captage Rivier Lignare, dont la DUP doit être en annexe. Pour remarque, le captage ne dispose pas de périmètre de protection éloigné. **Le texte du paragraphe est donc à corriger.**

Comme signalé au paragraphe précédent, les prescriptions en matière d'urbanisme du rapport géologique concernant le captage Riou Briand doivent être reprises. **Elles sont donc à ajouter.**

Annexes

La liste ainsi que le plan des servitudes d'utilité publique présentent 6 captages. **Le captage Guillard pourrait être ajouté aux deux documents.**

L'arrêté préfectoral de DUP du captage Rivier Lignare apparaît incomplet. Il doit donc être complété.

7 - Annexes réglementaires

Les annexes d'un PLU ont pour objectif de permettre à toute personne qui consulte le document d'urbanisme de disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol, issues du PLU lui-même, du code de l'urbanisme (CU) ou de législations extérieures à l'urbanisme. Les annexes réglementaires du PLU sont listées aux articles R 151-51 à 53 du CU.

- La réglementation des boisements

L'article R 151-53 précise que figurent également en annexe au plan local d'urbanisme : 2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

La commune est concernée par une réglementation de boisement : Arrêté préfectoral du 03/04/1970

La commune dispose d'un arrêté du 23/12/1985 qui doit être joint en annexe du PLU.

- Délibérations spécifiques

La liste des annexes au plan local d'urbanisme prévoit les éléments suivant :

- Les périmètres où la pose de clôtures est soumise à déclaration préalable ;

- Les périmètres où le ravalement de façades est soumis à autorisation ;
- Les périmètres où le permis de démolir a été institué.

La commune ne semble pas concernée par ces périmètres puisqu'ils n'ont pas été intégrés dans les annexes du PLU.

Néanmoins le règlement écrit de votre PLU régit l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, etc.), et notamment les clôtures des propriétés sur l'ensemble des zones.

Je vous invite donc à vérifier la complétude de ces annexes ou le cas échéant modifier le règlement, ou délibérer en ce sens.

- Autres annexes

Sont présents en annexe réglementaire un certain nombre de documents non requis :

- les documents d'information sur le Radon,
- le rapport annuel de 2022 de la communauté de communes (CCO),
- la carte des identités archéologiques connues,
- la notice de présentation de la carte d'aléas d'Ornon et la carte d'aléa,
- l'annexe informative à la protection des captages.

Par ailleurs, vous noterez que la servitude A1 concernant les bois et forêts relevant du régime forestier a été abrogée par la loi d'orientation foncière de 2001. Elle trouvera plutôt sa place dans le RP

Je vous invite donc à déplacer les documents non requis au sein des annexes réglementaires au titre du R 151-51 et suivants, au sein d'une annexe au rapport de présentation.

- Étude Amendement Dupont

L'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, prévoit l'interdiction de construire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (CU) prévoit que « *Le plan local d'urbanisme(...), peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* » **Les annexes du rapport de présentation doivent être complétées par cette étude au titre de l'article L 111-8 du CU.**

8 - Règlement graphique

Certaines légendes du règlement graphique sont mal formulées : ex, « constructibilité aux abords de la RD526 », « Pistes de ski » ; le périmètre d'étude dérogatoire au L 111-6 du CU ne me semble pas devoir apparaître en légende. La légende doit faire apparaître les références réglementaires.

Pour remarque, la couleur de la légende du périmètre pour l'inconstructibilité aux abords de la RD526 ne correspond pas à la couleur identifiée sur le règlement graphique.

Par ailleurs, le règlement graphique présente les étiquettes des aléas, mais pas leur traduction réglementaire, pourtant réalisée au sein du document CPS des aléas, mise en annexe du PLU. Cela peut causer une confusion dans la lecture et la prise en compte des risques, puisque les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme ainsi que les services instructeurs, ne peuvent pas faire directement le lien entre le règlement graphique, qui fait référence aux aléas, et le règlement écrit, qui fait référence à la traduction réglementaire des aléas.

Je vous invite à corriger la légende de votre règlement graphique, afin de garantir une meilleure lisibilité de votre document.