

A la mairie d'Ornon,  
Au commissaire enquêteur

à Ornon,  
le 27.11.2025

Bonjour,

Après lecture des documents de révision du PLU, plusieurs remarques nous viennent à l'esprit.

## **1) Les jardins protégés**

### **1. Caractère « remarquable » des jardins du Rivier**

Les jardins du Rivier, situés en zone urbaine, ne correspondent pas à des jardins remarquables ou botaniques. Il s'agit majoritairement de jardins potagers ou d'agrément, comportant quelques arbres. A-t-il été réalisé une étude démontrant leur intérêt remarquable, botanique, patrimonial ou écologique ? Par exemple, la parcelle 1152 — essentiellement constituée d'orties, avant d'avoir passé 6 fois la tondeuse cet été — ne paraît pas relever d'une flore de montagne nécessitant une protection particulière. Voir photo du jardin en fin de texte.

Dans les documents du PLU :

- Page 312 et 347 /614 : les jardins des hameaux du Rivier et de la Pallud sont présentés comme ayant un « intérêt patrimonial ». Quels éléments justifient cette qualification ?
- Page 347/614 : il est indiqué qu'ils contribuent à une « certaine biodiversité ». Quelle biodiversité est concrètement concernée, s'agissant principalement de jardins cultivés ?
- Page 564/614 : la justification de leur protection repose sur le maintien d'une « trame verte urbaine ». Cette notion semble davantage adaptée à un environnement urbain dense, comme Grenoble. Or, à Ornon, l'environnement naturel constitue déjà largement une trame verte.

Le PLU à la page 30 / 97 renvoi les jardins à protéger à l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet article dit : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Pouvez vous montrer quels sont les motifs culturel, historique ou architectural sur les parcelles de jardins qui sont dans la zone U ? Mon jardin n'a pas été entretenu depuis au moins 40 ans.

Toujours page 30 / 97, le PLU informe : « *Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection des jardins, l'imperméabilisation des sols, l'utilisation en tant qu'espace de stationnement, la création d'accès, la mise en place d'équipements ou d'installations qui remettraient en cause le caractère d'espace vert du jardin et toute construction sont interdits* »

C'est en contre sens de ce qui est demandé, à savoir de garer les « véhicules automobiles en dehors des voies publiques » (autrement dit sur sa parcelle). Et pourtant des véhicules se garent actuellement sur certaines de ces parcelles.

Enfin, quelle est la définition de jardin ? Dans l'article 5 – DEFINITIONS p 43 / 97, il n'y en a pas. Le patrimoine n'y est pas non plus défini.

## 2. Retraits partiels de certains périmètres

Un retrait (entre le printemps 2025 et l'automne 2025) a été effectué sur les parcelles 352 et 354. Pourquoi ce même ajustement n'a-t-il pas été appliqué aux autres parcelles concernées (360, 361, 1152...) ?

D'autres aimeraient bénéficier du même traitement.

## 3. Densification – quota d'espace vert

Face aux enjeux environnementaux, la densification des espaces déjà urbanisés semble une solution plus pertinente que le gel de terrains.

Le PLU évoque lui-même ce potentiel (page 252, chapitre « potentiel de densification »).

De plus, la rénovation du bâti existant pourrait être davantage encouragée, voir obligatoire.

Même si l'accès à certains jardins est complexe, il serait logique que les habitants puissent y envisager une extension ou une annexe, d'autant que ces terrains ne relèvent ni d'une zone agricole ni d'une zone à risques.

Page 347, il est précisé que les jardins participent à l'infiltration des eaux et justifient ainsi des restrictions très fortes sur les constructions. Si l'objectif est de préserver des surfaces perméables, ne serait-il pas possible d'adopter une approche plus modulée, comme :

- un quota minimal de pleine terre, un pourcentage d'espaces verts par parcelle, comme dans la plupart des autres PLU de l'Oisans ?
- ou un mécanisme similaire au RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) utilisé dans d'autres PLU de l'Oisans ?

## 4. Un lien assumé avec le projet du Col

Page 454/614, il est indiqué sans ambiguïté que le blocage de terrains en zone urbaine contribue à rendre possible le projet du Col.

Il est également mentionné que les protections nouvelles réduisent le potentiel constructible de 0,45 ha, et que sans nouvelles zones d'extension, seules les zones déjà urbanisées seraient disponibles.

Cet argumentaire semble contradictoire avec les objectifs affichés : si la commune souhaite limiter l'urbanisation, respecter la loi ZAN et préserver les zones naturelles ou agricoles, pourquoi prévoir un projet d'envergure au Col, situé en zones N et A ?

## 2) Le projet du Plan du Col

### 1. Urbanisation en zones naturelles et agricoles – OAP / UTNL

L'un des principaux atouts d'Ornon réside dans son environnement naturel préservé. C'est une rareté, précieuse tant pour la biodiversité que pour l'attractivité touristique.

Urbaniser des zones N et A fragilise ce capital naturel, qui constitue l'identité même du territoire. On se tire une balle dans le pied !

Il apparaît que la zone AUT correspond à l'UTNL, soit un peu moins de 8 000 m<sup>2</sup>. La zone AOP, identifiée en jaune sur le document graphique du PLU, couvre environ 3 200 m<sup>2</sup> supplémentaires, pour un total inférieur à 12 000 m<sup>2</sup>.

Cependant, cette extension soulève des questions. Pourquoi la zone AOP a-t-elle été élargie alors qu'elle empiète sur des zones de risque rouge, et au-delà de la route, sur une zone N au sud et sur une zone A à l'ouest ?

*Page 605 / 614 « Aucune construction ne sera envisagée aux abords de la route D526 (zone rouge). Pour les autres zones, les constructions devront respecter les prescriptions définies dans les fiches Z5, Z6 et Z7. »*

Dans ce cas, pourquoi créer une zone AOP qui englobe une partie de cette zone rouge ?

## **2. Existence d'une offre touristique déjà présente**

Page 316, la création d'une offre nouvelle est évoquée. Pourtant :

- un restaurant existe déjà au Col d'Ornon,
- des hébergements touristiques sont déjà présents, tant au Col qu'au Plan du Col.

Il serait bien d'encourager les jeunes installés au col et peut être créer autre chose qu'encore une offre touristique ? On peu penser à une zone pour les travailleurs, les artisans qui ont du mal à trouver à s'installer ici.

## **3. Manque d'information à la population**

P.317 : La procédure UTN locale impose de « mettre à disposition de la population les informations relatives au projet ». Or, sauf la présentation du PLU au printemps 2025, aucune réunion spécifique sur le projet du Col n'a eu lieu, et aucun courrier ni mail n'a été transmis à tous les habitants.

Les habitants souhaitent être informés, il seraient très heureux de pouvoir s'exprimer, donner leur avis et contribuer aux solutions.

## **4. Contenu flou du projet**

Les pages 317 et 330 listent un ensemble d'équipements possibles, présentés comme « non opposables et donnés à titre indicatif » :

- piste ludique, piste de luge, fil neige,
- parcours filets, accrobranches, jeux outdoor, pumptrack, mini-ferme,
- hébergements insolites (150 m<sup>2</sup> max, 15 à 20 lits),
- jeux d'eau,

- espace d'accueil de 300 m<sup>2</sup>, vidange camping-car, stationnements,
- etc.

Cela soulève de nombreuses questions :

- que signifie exactement le caractère « non opposable et donné à titre indicatif» de cette liste ?
- qui assumerait la gestion d'une éventuelle mini-ferme ?
- pourquoi créer une salle polyvalente alors que celle de La Poyat vient d'être rénovée ?
- comment assurer durablement l'alimentation en eau, notamment l'été, quand la ressource est restreinte ? Quel coût ?
- le projet semble inspiré de modèles de communes bien plus touristiques et plus dotées financièrement, cela ressemble à un copié collé du Collet à Vaujany. Est-ce adapté à Ornon ?
- un pumprtrack existe déjà au Bourg-d'Oisans, fréquenté naturellement par les enfants du secteur, en face des écoles !

## 5. Coût et financement

Page 316, il est affirmé que ces activités permettront une attractivité durable. Cependant, aucune projection économique n'est fournie : recettes attendues, modèle de gestion, équilibre financier.

Le tableau page 333 indique :

- 357 000 € : bâtiment d'accueil + vidange camping-car,
- 138 000 € : sentiers,
- 235 000 € : tour d'activités,
- 525 000 € : parcours dans les arbres,

Soit un total de 1 252 000 €.

Ce montant est-il estimatif, sur quelle étude s'appuie t-il ? A-t-il été validé ?

Les investissements, majoritairement publics et étalés sur dix ans, semblent importants. La commune peut-elle supporter une telle charge financière sans risque pour sa stabilité économique ?

## 6. Idées alternatives plus raisonnables

Nous ne sommes pas contre un projet.

Mais, si un projet devait être mis en place, une option plus simple et plus respectueuse de l'environnement serait peut-être préférable : une petite aire naturelle de camping (sans camping car), sans bétonisation ni abattage d'arbres, avec une structure minimaliste (toit, table, évier, toilettes), en gestion libre, avec une boîte pour que les usagers y glisse une contribution, et permettre aux pique-niqueurs qui le souhaitent de trouver une table à disposition.

Un projet à faible impact visuel, sonore, écologique, et financier, mais sympathique quand même.

### **3) Respect des règles et équité**

#### **1. Loi Barnier et amendement Dupont**

Page 595, il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation requiert une dérogation à la loi Barnier et à l'amendement Dupont.

Cela soulève une question de fond : quel est l'intérêt de dispositions protectrices si l'on prévoit dès le départ la possibilité de s'en affranchir ?

#### **2. Des changements de zones qui interrogent**

P 377 : « Il existe des zones naturelles, agricoles ou forestières qui sont ouvertes à l'urbanisation dans le projet d'élaboration du PLU de la commune. ».

On trouve ensuite le tableau de répartition des m<sup>2</sup> pris sur ces zones, par hameaux.

La justification donnée est la suivante « le secteur qui a été ajouté à l'urbanisation correspond à un bâti existant et cadastré. La zone n'a plus de caractère naturel, agricole ou forestier »

Parmi les secteurs concernés, on retrouve une parcelle à La Poyat, une parcelle à la Grenonière, des parcelles à Ornon...

L'exemple de la situation d'une parcelle à la Grenonière partiellement située en zone agricole, un espace normalement peu destiné à de nouvelles possibilités d'aménagement, peut susciter quelques interrogations. Le changement de zonage proposé dans le PLU — qui ferait passer ce terrain en zone urbaine — accentue cette interrogation.

Le titre 4 DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE, p 370 évoque et justifie toutes les parcelles concernées dans les différents hameaux... sauf celui de la Grenonière !

Alors que, dans d'autres secteurs de la commune (exemple parcelles 1137 et 375 du Rivier), certaines zones urbaines sont réévaluées afin de débloquer ailleurs des espaces agricoles ou naturels, pourquoi avoir procédé de manière contraire pour la parcelle 412 de la Grenonière ?

Le respect des règles est important, même si une certaine souplesse peut parfois être nécessaire ; mais avant tout, des règles équitables sont essentielles.

Les parcelles 1137 et 375 faisaient pourtant parti de l'espace déjà (très) urbanisé.

Ce qui est d'autant plus regrettable qu'une demande d'autorisation pour un projet de four à pain mis en commun allait être faite par certains habitants.

Mais nous demanderons sûrement à édifier cela sur la place, à moins qu'on ne la déclasse.

Merci, cordialement,

Cannelle Durand et Fabien Aligand  
Habitants du Rivier

Photo du jardin remarquable (prise printemps 2025) :

