

Enquête publique n°E250200/38 ouverte du mardi 28 octobre au vendredi 28 novembre 2025, pour le projet de révision générale du plan local d'urbanisme, PLU, de la commune d'ORNON - **Conclusions - Avis**

Au maire de la commune d'ORNON

Au Président du tribunal administratif de Grenoble

Rédigé par le commissaire enquêteur François RAPIN

Le **rendu complet pour cette enquête** se compose de trois documents distincts :

- 1) Le **rapport** d'enquête et ses **annexes** (indispensables à la bonne compréhension du rapport, des conclusions et de l'avis) ;
- 2) **Ces conclusions-avis** d'enquête (séparé du rapport à la demande du tribunal administratif) ;
- 3) Les **pièces jointes** (non indispensables à la bonne compréhension du rapport, des conclusions et de l'avis : justificatifs d'enquête sans grand intérêt de publication publique, destinées seulement à l'autorité organisatrice de l'enquête et au tribunal administratif).



Figure 1: Différents hameaux d'Ornon et la haute vallée de la Lignarre

Sommaire

1 LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET.....	3
1.1 La fiche d'identité.....	3
1.2 La commune, le projet soumis et ses enjeux.....	4
1.3 Le contexte du dossier.....	5
1.3.1 Le contexte global.....	5
1.3.2 Le contexte administratif.....	6
1.4 Le déroulement de l'enquête.....	6
1.4.1 Les actions d'enquête.....	6
1.4.2 Les conditions d'enquête.....	7
2 Les principaux enseignements de l'enquête.....	8
2.1 La forte mobilisation sociale constatée.....	8
2.2 Avec une bonne connaissance du dossier et des lieux, la volonté partagée d'améliorer encore le projet.....	8
3 L'APPRÉCIATION DU PROJET.....	8
3.1 La synthèse motivée des appréciations thématiques.....	8
3.2 Une explication sur les sujets encore problématiques.....	10
3.2.1 Les aspérités liées à l'UTNI du Plan du col.....	10
3.2.2 Les jardins à protéger en zone Ua au Rivier.....	12
3.2.3 La maison récente en zone A à la Grenonière.....	13
3.2.4 Le stationnement.....	14
3.2.5 Le patrimoine (bâti).....	14
4 L'AVIS.....	15
4.1 Une réserve.....	15
4.2 Deux recommandations.....	16

1 LE CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

1.1 La fiche d'identité

Objet du dossier soumis à enquête publique		Projet de révision générale du plan local d'urbanisme, PLU, de la commune d'ORNON (38)
Maître d'Ouvrage - Structure porteuse - Demandeur		Mairie d'Ornon (622 route de la Jasse, La Poyat, 38520 ORNON)
Autorité Organisatrice		Maire d'Ornon : Nicole FAURE
Commune(s) concernée(s)		Ornon
Bureau(x) d'études impliqué(s)		Alpicité
Désignation du commissaire enquêteur (+ suppléant)		Le 03/09/2025 par décision N°E2500200/38 du Tribunal administratif de Grenoble ¹ - F. RAPIN (+ D. GRÉMEAUX)
Arrêté d'ouverture d'enquête		Arrêté n°2025-04 du 3 octobre 2025 du Maire d'Ornon ²
Type d'enquête publique		Environnemental
Durée et date d'ouverture de l'enquête		32 jours : du mardi 28 octobre au vendredi 28 novembre 2025
Publicité de l'enquête		Avis d'EP : sur 8 panneaux d'affichage en A2 ³ + sur site internet communal ⁴ + dans le Dauphiné Libéré et Terre dauphinoise ⁵ (+ 2 annonces réseau Illiwap)
Lieu(x) de l'enquête		Commune d'Ornon, en mairie
Permanences publiques		3 en mairie : 30/10 (3h), 08/11 (3h), 28/11/2025 (1h30)
Registre dématérialisé		Non ; Adresse électronique : urba@ornon.fr
Dossier	Composition ⁶ essentielle	Notice introductive + Rapport de présentation ⁷ , + Règlements écrit et graphique ⁸ + Avis nécessaires : de la MRAE et des personnes publiques associées.
	Conformité	Oui
	Lieu(x) de consultation	Mairie d'Ornon / https://mairie.ornon.fr/ rubrique urbanisme ⁹
Nb. de contributions		68, sur 5 registres, dont 5 manuscrites, 36 lettres, 27 courriels
PV de synthèse		Remis à mairie + Alpicité le 08 décembre 2025 ; 14p ;
Mémoire en réponse		Reçu le 16 décembre 2025
Date remise rapport d'enquête		23 décembre 2025
Autorité d'approbation		Conseil municipal d'Ornon

¹ Voir Pièces jointes §1 p2 ;

² Voir Rapport §2.4.1 p18 + Pièces jointes §2 pp3-4 ;

³ Voir Rapport §2.4.2 p18 + Pièces jointes §3.2 p7-8 ;

⁴ Voir Pièces jointes §3.1 pp5 à 7 ;

⁵ Voir Pièces jointes §3.3 p9-10 ;

⁶ Voir la composition complète dans le rapport d'enquête, §1.5.1 pp12 et 13 ;

⁷ Selon L151-4 et R151-1 à -5 du CU ; 614p A4, pièce C1 ;

⁸ Selon R151-9 à -50 du CU ;

⁹ Voir Pièces jointes §3.4 p11-12 ;

1.2 La commune, le projet soumis et ses enjeux

La commune d'Ornon¹⁰ :

- ◆ **comprend** environ **150 habitants** fortement dispersés, et **s'étend sur 23,6 km²** dans le massif de l'Oisans ;
- ◆ **est donc rurale, en montagne**, hors unité urbaine, avec 8 hameaux : Ornon-village, La Grenonnière, Le Guillard, La Poyat, La Palud, La Pouthuire, Le Rivier, Le Plan du Col, et une vingtaine d'habitations dispersées ;
- ◆ avec 2 exploitations agricoles, composant avec leur vente directe les 2 seuls commerces sur la commune ; avec très peu d'activités artisanales, sans professionnels de santé ;
- ◆ n'est pas référencée comme commune **touristique**, malgré d'une part l'offre de sport 1) **hivernale** (de glisse : ski alpin / nordique + luge) au « Col d'Ornon », en intercommunalité avec Chanteperier, 2) **estivale** de randonnée pédestre au Plateau des lacs du Taillefer et d'autre part une majorité de son offre immobilière en **résidences secondaires** et logements occasionnels ;
- ◆ **garde la compétence urbanisme**, malgré son appartenance à la Communauté de communes de l'Oisans, CCO ;
- ◆ fait partie de la zone d'adhésion du Parc national des Écrins ;
- ◆ fait le lien avec la Matheysine par la route départementale passant au Col d'Ornon, entre Le Bourg d'Oisans et La Mure.

Avec l'aide technique du bureau d'études **Alpicité**¹¹, le **projet de révision générale du plan local d'urbanisme, PLU** :

- ◆ **renouvelle**, sur l'ensemble de la commune, le **PLU** en vigueur depuis le 18 octobre 2017, après une phase préalable réglementaire de **concertation** ;
- ◆ **supprime toutes les « zones inconstructibles** en l'absence d'assainissement collectif aux normes », couvrant l'ensemble des 8 hameaux de la commune, suite à la réalisation de nombreux travaux d'assainissement (réseau séparatif, station d'épuration) ;
- ◆ **développe un** projet d'aménagement et de développement durable, **PADD**¹², non opposable aux autorisations de construire ;
- ◆ **définit trois** orientations d'aménagement et de programmation, **OAP**¹³ :
 - thématique n°1 : Trame verte, bleue, noire et paysages ;
 - thématique n°2 : Logements / densifications ;
 - sectorielle : nouvelle **Unité touristique nouvelle locale, UTNI**¹⁴ du Plan du col ; Cette création est prépondérante dans la justification de la procédure de révision du PLU ;
- ◆ **étend** le secteur de taille et de capacité limitées, **STECAL**¹⁵, des Hauts du col à son parking (connexion aux 2 téléskis de ski alpin) ;

¹⁰ Voir l'adresse postale dans la fiche d'identité et les autres coordonnées dans le rapport, §1.1, p5 ;

¹¹ Voir les coordonnées dans le rapport, §1.2, p8 ;

¹² Cf L151-5 du CU ;

¹³ Cf L151-6 à -7-2 du code de l'urbanisme, CU ;

¹⁴ Cf L122-18 et L151-7-II du CU ;

¹⁵ Cf L151-13 du CU ;

- ◆ **étend dans des zones urbanisées** (hameaux : Le Rivier, La Palud) la distinction « **jardins à protéger** »¹⁶, **délimite six emplacements réservés**¹⁷ (surtout pour des parkings), **protège plusieurs zones humides** et secteurs de pelouse sèche¹⁸ ;
- ◆ comprend un **diagnostic territorial**, une **évaluation environnementale** incluant une **compatibilité** avec les documents légaux supérieurs et les **justifications des choix** retenus ;
- ◆ établit un **règlement écrit** et un **règlement graphique**, opposables après approbation ;
- ◆ recueille les **avis** de la mission régionale d'autorité environnementale, **MRAE**, et des personnes publiques associées, **PPA** ;
- ◆ organise la nécessaire **conciliation** entre la qualité de vie des habitants, le développement économique durable et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, en réponse aux besoins identifiés sur la commune, les **principaux enjeux** de cette révision du PLU sont :

- 1) le dimensionnement et la maîtrise du développement urbain, de l'habitat, de l'hébergement touristique et du cadre de vie pour les années à venir, au regard des ressources naturelles disponibles et du réchauffement climatique en cours ;
- 2) le développement d'une activité économique à l'année ainsi que d'une politique d'habitat permanent, social et accessible, tout en conservant l'identité communale ;
- 3) la protection des zones naturelles, agricoles et forestières, en respectant les sensibilités environnementales, patrimoniales et paysagères du territoire rural ;
- 4) la prise en compte des nouvelles exigences en matière de droit de l'urbanisme (ex : loi Zéro artificialisation nette, ZAN).

Cette **enquête publique environnementale**¹⁹ a donc pour **objets** :

- ◆ **d'assurer l'information et la participation du public** ;
- ◆ **de répondre à ses questions** et de **recueillir ses observations** ;
- ◆ de prendre en compte au mieux les possibles intérêts des tiers vis-à-vis du projet, notamment lorsque celui-ci est susceptible d'affecter l'environnement.

1.3 Le contexte du dossier

1.3.1 Le contexte global

Il s'agit principalement de :

- a) **L'absence du Schéma de cohérence territoriale, SCoT** de l'Oisans, les deux premiers ayant été rejetés (avis d'enquête défavorables) ; L'enquête publique ouverte en juin-juillet 2025 pour un nouveau SCoT Oisans s'est conclue avec un avis favorable de la commission

¹⁶ Selon L151-19 du CU ;

¹⁷ Selon L151-41 du CU ;

¹⁸ Selon L151-23 du CU

¹⁹ Enquête publique prise en application de l'article L153-19 du CU, renvoyant sa conformité aux dispositions décrites « *au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* » : L123- à -18 du CE ;

d'enquête, accompagné de 8 réserves. Après notamment la levée de toutes ces réserves, ce SCoT Oisans a été approuvé le 6 novembre par la CCO.

La révision du PLU d'Ornon s'est donc engagée suivant les dispositions légales prévues en l'absence de SCoT approuvé²⁰. Mais elle a vérifié sa compatibilité avec le SCoT alors en préparation. À la mi novembre, sur ma demande, la CCO m'a confirmé que les dernières modifications avant approbation n'altérerait pas cette compatibilité.

- b) L'application de la loi Zéro artificialisation nette, ZAN, limitant fortement les extensions de zones urbaines ou à urbaniser.
- c) La révision en 2025 des PLU de 3 autres communes de l'Oisans : Vaujany, Villard-Reculas et Huez ; Ceci en probable liaison avec le renouvellement des municipalités en mars 2026.
- d) L'impact du réchauffement climatique réduisant considérablement l'activité hivernale ski.

1.3.2 Le contexte administratif

Il s'agit ici de seulement **compléter la fiche d'identité** présentée au début de ce document.

- a) Le **cadre juridique**²¹ de l'enquête se base surtout sur le Titre V « Plan local d'urbanisme » du Livre 1er du code de l'urbanisme, **CU** : articles L151-1 à L154-4.

La **réalisation de l'enquête** est renvoyée aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du **code de l'environnement**.

- b) **L'ensemble des pièces du dossier** produites par le maître d'ouvrage a été remis au commissaire enquêteur et ensuite porté à la connaissance du public.
- c) Le **dépôt du dossier**²² est effectué à la mairie :
 - au format **papier avec registre d'enquête** ;
 - au format dématérialisé, **sans registre électronique** dédié ;
 - avec une **adresse électronique** spécifique, souvent utilisée (~40 % des contributions) ;
 - au travers d'un **poste informatique** non dédié mis à la disposition du public, sur sa demande, à la mairie. Aucune demande d'utilisation constatée.

1.4 Le déroulement de l'enquête

1.4.1 Les actions d'enquête

- a) **Avant l'ouverture j'ai :**
 - **participé à une réunion avec le maître d'ouvrage** (maire + 2 adjoints dont celui chargé de l'urbanisme) pour l'organisation de l'enquête, l'accord sur les modalités pratiques (arrêté d'ouverture, avis au public, avec leur rédaction, ...), une présentation générale du projet technique, un partage d'informations sur l'enquête ... ;
 - effectué une **étude attentive de l'ensemble du dossier** présenté.

²⁰ Cf L131-1 par L131-6 du CU ;

²¹ Voir les détails dans le rapport d'enquête, §1.4 p9 à 11 ;

²² Voir les détails dans le rapport d'enquête, §1.5.1 pp11 à 15 ;

Aucune visite des lieux n'est réglementairement prévue. Mais, à l'occasion de chacun de mes déplacements, j'ai fini par m'être déplacé sur l'ensemble des hameaux de la commune, souvent plusieurs fois.

b) **Au cours de l'ouverture j'ai :**

- constaté l'affichage de l'avis d'enquête dans les différents hameaux (affiche A2 sur fond jaune), bien au-delà de l'exigence réglementaire ;
- reçu 29 personnes au cours des 3 permanences (présence continue du public, souvent plusieurs personnes ensemble), pour des renseignements (cas particuliers), pour l'expression d'une opinion, d'un avis ; La plupart ont suivi mon conseil de déposer une contribution écrite ;
- rencontré sur rendez-vous²³, sur leur demande, un groupe de 5 personnes d'Ornon, sans compte rendu ;
- posé par courriels plusieurs **questions** au pétitionnaire et à son bureau d'études ; J'ai toujours obtenu des réponses dans de très bonnes conditions relationnelles ; Je les ai toutes analysées.

c) **Après la clôture, j'ai :**

- **collecté l'ensemble des registres** papier ; je les ai ensuite **clôturés** après avoir vérifié l'intégration de toutes les contributions dématérialisées reçues ;
- lu, analysé et synthétisé dans le rapport d'enquête **l'ensemble des contributions ayant pu être recueillies** au cours de l'enquête ;
- dressé et transmis le **procès-verbal de synthèse**²⁴ ;
- eu une conversation téléphonique avec la maire d'Ornon ;
- été en contact électronique avec le bureau d'étude Alpicité du projet technique ;
- eu quelques échanges électroniques avec le maître d'ouvrage.

1.4.2 Les conditions d'enquête

Avis :



a) **Les conditions de déroulement de l'enquête répondent bien aux attentes réglementaires et à celles de l'arrêté d'ouverture :**

- l'affichage réglementaire ;
- les disponibilités du dossier (formats papier et dématérialisé) ;
- le cadre des permanences ;
- le public a pu faire part de ses remarques, oppositions, contre-propositions, questionnements ;
- **Vingt-neuf personnes** sont venues dans une des **trois permanences** ;
- **Soixante huit contributions** sont cumulées sur le registre²⁵.

b) **Le dossier d'enquête, mis à la disposition du public :**

²³ lundi 24 novembre, 17h30, à Bourg d'Oisans ;

²⁴ Voir le rapport d'enquête §4.4 pp129 renvoyant notamment aux tableaux de bilans quantitatif et qualitatif ;

²⁵ Voir le rapport d'enquête §4.2 pp53 à 118 ;

- comprend tous les éléments réglementaires, le respect des lois et des règlements encadrant l'élaboration d'un PLU ;
 - a pu lui permettre une bonne compréhension du projet, d'une façon assez abordable, malgré l'ampleur des documents ;
- c) Le maître d'ouvrage, ou son bureau d'études, a **répondu à toutes mes questions**, posées le plus souvent par courriels, tout au long de la procédure d'enquête.

2 LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUÊTE

2.1 La forte mobilisation sociale constatée

Compte tenu du relativement faible effectif de la population communale, malgré les doubles contributions de 5 personnes, le **très fort taux de contributions**, plus de 40 %, montre :

- ◆ **l'efficacité de la publicité** surtout extra-réglementaire (affichage dans chacun des hameaux, messages sur réseau Illiwap) ;
- ◆ le grand **intérêt du public**, surtout résident, pour ces enquêtes PLU pouvant être localement très impactantes (ex : en proximité d'un nouvel aménagement annoncé, variations des droits à construire, emplacements réservés pour parking, ...).

2.2 Avec une bonne connaissance du dossier et des lieux, la volonté partagée d'améliorer encore le projet

Cette connaissance du dossier est pourtant assez difficile à consolider. Mais elle permet de répondre efficacement aux diverses questions posées. Puis elle engage un début de relation de confiance, envers les élus et envers le public.

Les bons avis de la MRAE, de toutes les PPA et les réponses apportées montrent déjà une (très ?) bonne qualité du dossier mais aussi un certain encouragement à le faire encore progresser. Bien sûr au cours de l'enquête un tel dossier révèle de farouches oppositions sur tel ou tel point. Mais en écoutant les uns et les autres, j'ai finalement ressenti et constaté, de la part de la municipalité et de celle d'une bonne partie du public rencontré, une ouverture permettant de réellement envisager non pas un impossible consensus mais une possible voie de conciliation sur les quelques points de friction. Sans que l'on puisse pourtant parler de négociation.

3 L'APPRÉCIATION DU PROJET

3.1 La synthèse motivée des appréciations thématiques

En ajoutant mon analyse du dossier²⁶ au bilan qualitatif des contributions de l'enquête²⁷, les **principaux thèmes identifiés à cette révision générale du PLU d'Ornon** sont :

²⁶ Voir le rapport d'enquête §3 pp21 à 50 ;

²⁷ Voir le rapport d'enquête §4.3 pp119 à 127 ;

✓ Positivement ✓ :

- ✓ Bon dossier reçu favorablement par les PPA²⁸ ;
- ✓ Bonne conformité de la procédure d'enquête²⁹ ;
- ✓ Bon déroulé d'enquête, dans une ambiance sereine d'approfondissement du dossier ;
- ✓ Compatibilité constatée avec les différents documents supra, dont le SCoT Oisans très récemment approuvé et avec les lois Montagne et ZAN ;
- ✓ Très bonne participation du public, dans chacune des permanences, dans les contributions ;
- ✓ UTN locale majoritairement acceptée, malgré de farouches oppositions ! Avec un projet jugé utile / nécessaire ; Avec un bâtiment multi-usages globalement indispensable (pour abri, toilettes, convivialité) ; Avec des activités plutôt nature ; Avec une aire naturelle de camping et un aménagement pour camping-cars (présence estivale avérée) ;
- ✓ Espace réservé pour parking, sollicité à La Poyat.

= Indéterminé / Neutre = :

- = Activités ludiques prévues sur l'UTNI : avis du public partagé ;
- = Assouplissement du règlement du PLU : souhait sans précision sauf sur les façades ;
- = Patrimoine bâti oronais : souhait d'un inventaire plus précis, et de mesures de protection ;

✗ Négativement ✗ :

- ✗ Activité ski au Plan du col et Haut du col : en régression (très) forte causée par le réchauffement climatique³⁰ ;
- ✗ UTNI : Nuisances (sonores, visuelles) redoutées sur certaines activités ludiques ;
- ✗ UTNI : Coût global jugé excessif par certains ;
- ✗ UTNI : Situation défavorable vis-à-vis du col d'Ornon géographique distant situé sur la commune voisine, avec hébergements et restauration ;
- ✗ UTNI : Forte contestation du transfert pressenti de zone constructible Ua du Rivier (les jardins à protéger) vers l'UTNI ;
- ✗ Jardins à protéger contestés en zone Ua au Rivier car manque de qualité botanique / patrimoniale, car perte de valeur financière, car nombreux en zone hors risques naturels (= perte d'une constructibilité facilitée) ;
- ✗ Extension de zone Ua bien au-delà d'une maison sur la parcelle A412 à La Grenonnière ;
- ✗ Espaces réservés parking contestés à Ornon-village, aux Terres froides, au Guillard ;
- ✗ Le transfert en zone A (agricole) d'une partie de nouvelle maison au Rivier sur la parcelle D1137 ;
- ✗ Note de l'État sur l'aléa avalanche à la Grenonnière : tardive. Cf Rapport d'enquête §3.6.4 pp44 à 48 ;
- ✗ L'attention particulière à la protection du Grand Murin.

²⁸ Voir le rapport d'enquête §3.5 pp25 à 32 ;

²⁹ Voir le rapport d'enquête §2 pp16 à 20 ;

³⁰ Cf document datant de 2023, n°3.5.10 du SCoT Oisans approuvé le 6/11/2025 : Accompagnement de la commune d'Ornon pour élaborer sa stratégie touristique ; sur <https://www.ccoisans.fr/project/oisans-2040/>

3.2 Une explication sur les sujets encore problématiques

À partir des thèmes cités ci-dessus et de mon analyse du dossier, il subsiste encore 4 sujets problématiques.

3.2.1 Les aspérités liées à l'UTNI du Plan du col

1) Les nuisances redoutées

Le bord de la route communale du site de l'UTNI projetée a connu durant les étés 2023 et 2024 une activité de type toboggan gonflable pour jeunes enfants. Ceci a engendré des nuisances sonores (bruits du groupe électrogène et du ventilateur notamment) et visuelles (couleurs criardes) pour les habitants riverains habitués au calme du lieu. Un constat d'huissier est évoqué.

Le risque de ces nuisances a entraîné plusieurs avis défavorables à l'UTNI. Les activités de loisirs ne sont pas définitivement fixées dans la révision du PLU³¹. Ceci sera fait ultérieurement avec l'aménageur qui sera choisi par la commune.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse sur ce sujet la commune indique : « **Les activités de loisirs seront définies plus précisément avec l'aménageur qui sera retenu, en concertation avec les habitants évitant autant que possible les nuisances pour le voisinage. La commune sera vigilante sur ce point.** ».

Je recommande le suivi intégral de cet engagement.

Recommandation ① 1)

2) Le coût paraissant excessif à certains

Le coût estimatif du programme d'aménagement privilégié s'élève à 1.255 k€³², répartis sur 10 ans en 3 phases. Dont plus de 40 % pour les seuls hébergements insolites dans les arbres !

Je n'ai pas d'autres éléments pour approfondir un avis.

3) La situation défavorable de l'UTNI vis-à-vis du col d'Ornon géographique distant

Le hameau du Plan du col et le projet attenant d'UTNI se situent en limite sud de la commune d'Ornon. Le col géographique d'Ornon se situe à environ 800 m avec un dénivelé différentiel d'environ 30m.

Le col est un endroit privilégié pour l'arrêt des touristes, surtout en été. Mais il est administrativement sur la commune de Chantepérier. Avec un hébergement et une restauration.

L'UTNI d'Ornon ne peut que se trouver sur le territoire communal d'Ornon. Cet handicap de situation pour l'UTNI n'est pas évoqué dans le dossier du PLU. Mais il

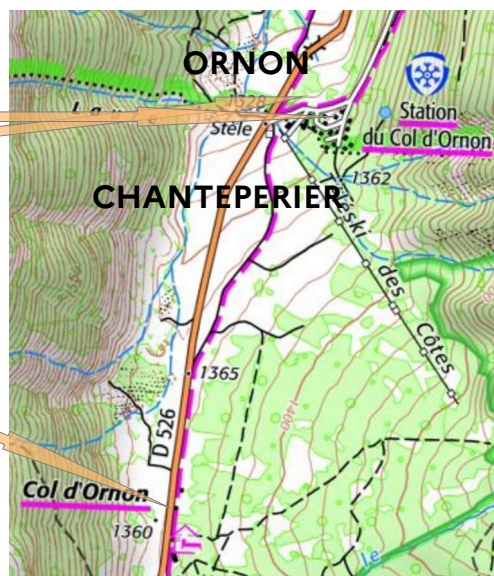


Figure 2: Extrait carte topographique Géoportail.gouv

³¹ Toutefois « un espace de jeux gonflables » est prévu dans la zone : Rapport de présentation p331 et p494 ;

³² Voir montant total à calculer à partir des éléments fournis dans Rapport de présentation pp333-334 ;

est rappelé par plusieurs contributeurs dans l'enquête. Il mériterait pourtant d'être affronté notamment envers l'équilibre financier de l'opération.

4) Le transfert pressenti de zone constructible Ua du Rivier vers l'UTNI

Dans le cadre très contraint de la loi zéro artificialisation nette, ZAN, il a fallu retirer sur l'ensemble de la commune des espaces constructibles (Ua) dans le PLU en vigueur pour créer l'UTNI en partie constructible (AUt). Les jardins à protéger en zone Ua du Rivier ne sont plus constructibles (non mobilisables) par ce classement mais restent en zone Ua.

Près de 10 contributeurs ont craint et désapprouvé ce qu'ils ont perçu comme un transfert de droit à construire depuis les jardins à protéger prévus en zone Ua du Rivier vers la zone AUt de l'UTNI.

Pourtant le tableau du potentiel maximal constructible mobilisable et de la consommation d'espaces³³ ne reprend pas ces surfaces jardins à protéger, mais intègre bien la zone AUt.

	Logements	Lits	Surface
Potentiel au sein des espaces urbanisés	14		0,4 ha
Autorisation d'urbanisme délivrée et entamée après la Loi Climat et Résilience au sein des espaces urbanisés	1		0,07 ha
Emplacement réservé au sein des espaces urbanisés			0,03 ha
Autorisation d'urbanisme délivrée après la Loi Climat et Résilience et générant de la consommation d'espace en dehors des espaces urbanisés*	2		0,3* ha
Les emplacements réservés en dehors des espaces urbanisés*			0,3* ha
Projet en extension (zone Ua1)*	8		0,3* ha
Projet en extension (zone 1 AUt)*		15	0,6* ha
Total potentiel mobilisable	25	15	2 ha
Total consommation d'espaces*	25	15	1,5 ha

Cette forte crainte du public m'apparaît donc infondée. Mais elle me semble exprimer un ressenti de spoliation pas, ou mal, acceptée.

5) L'attention particulière à la protection du Grand Murin

Dans le document spécifique pour Ornon présent dans le SCoT en projet puis approuvé³⁴, l'attention particulière demandée pour le Grand Murin (chauve-souris) et pour le Damier de la Succise (papillon) n'est pas reprise dans la révision du PLU. Elle est regrettable surtout pour le Grand Murin : cet enjeu est déclaré très fort et il a un habitat de chasse reconnu sur l'emplacement de l'UTNI (sa partie boisée). L'impact notamment de la pollution lumineuse induite n'est pas déterminé. La simple déclaration « *il semble que le projet [UTNI] au regard de son dimensionnement n'a pas d'effet significatif* » [sur le Grand Murin et ses proies] ne m'apparaît pas correspondre à l'attention particulière demandée.

La trame noire est évoquée dans les continuités écologiques de l'état initial³⁵, avec une faible pollution lumineuse au niveau de l'UTNI, et dans l'OAP thématique n°1 TVBNetP³⁶. Mais il n'est pas indiqué dans l'OAP UTNI comment la préservation de cette trame y sera respectée, surtout vis-à-vis des hébergements touristiques prévus, du bâtiment et des parkings (par exemple avec une limitation de l'éclairage nocturne hors saison touristique et en été).

Recommandation ②

³³ Cf Rapport de présentation p401 : Le « Potentiel au sein des surfaces urbanisées » (1ère ligne) correspond au cumul des dents creuses et du découpage parcellaire (selon tableau p400), pas aux jardins à protéger en Ua ; voir aussi la réponse communale au PV de synthèse sur ce point, p130 du rapport d'enquête ;

³⁴ Cf SCoT Oisans approuvé : document "3.5.10 **Accompagnement de la commune d'Ornon pour élaborer sa stratégie touristique dans un contexte de transition**", page 21 ; Voir aussi Rapport d'enquête §3.6.5 pp48-49 ;

³⁵ Rapport de présentation, p207 ;

³⁶ Trame verte, bleue, noire et paysage ; cf Rapport de présentation, p383 ; avec l'objectif « *Préservation et amélioration de la trame noire* » ;

3.2.2 Les jardins à protéger en zone Ua au Rivier

Deux groupes de « jardins à protéger » (selon l'article L151-19 du CU) existent dans le PLU en vigueur en 2025 (depuis 2017), **en zone agricole** : l'un juste au nord du Rivier, l'autre entre le Rivier et la Pouthuire. Maintenus dans la révision actuelle du PLU, ces jardins ne sont pas évoqués par le public dans cette enquête : leur acceptation sociale est réelle.

Article **L151-19** du code de l'urbanisme : « 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. »

Le projet de révision du PLU étend ce classement sur d'autres parcelles **en zone Ua**, au Rivier et à la Pallud. Avec comme conséquence principale une **interdiction de construire**, même un abri de jardin.

Les **motifs prévus dans le L151-19 du CU** pour justifier un tel classement, à savoir « **culturel, historique ou architectural** », ne sont **jamais évoqués** ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement (écrit ou graphique). Seul l'intérêt paysager est évoqué³⁷, sans être rattaché à l'un des 3 motifs cités dans le L151-19. En réponse à mes questions, la simple revendication n'établit pas clairement et de manière appropriée le (ou les) motif(s) qui pourraient être retenus.

Plusieurs contributeurs s'étonnent, regrettent, s'opposent à ce classement de jardins en zone Ua au Rivier : impossibilité de construire une extension, un garage ; perte de valeur financière. Certains ajoutent que ces terrains (au sud) sont hors risques naturels (zones en blanc sur le plan), ce qui est assez rare sur Ornon : c'est dommage de les rendre inconstructibles !

De plus, quelques éléments ne sont clairement pas des jardins : cours revêtues, cheminements d'accès carrossables.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la commune choisit ce qui me semble être une bonne **voie d'apaisement** : « **La protection des jardins au hameau du Rivier sera supprimée. Afin de respecter et atteindre les objectifs de densification poursuivis par la commune, ces terrains seront intégrés à l'OAP thématique n°2 Logements / densification** ».

Je recommande le suivi intégral de cet engagement.

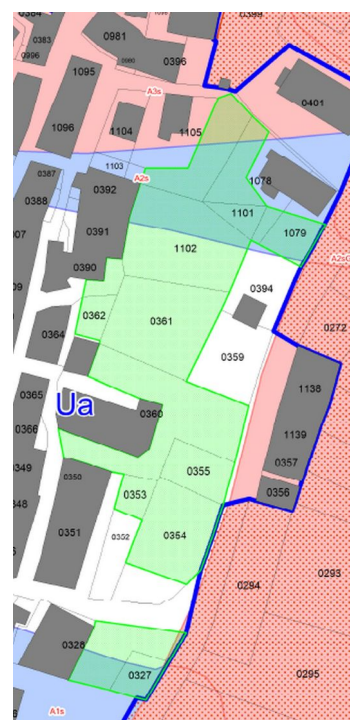


Figure 3: Extrait du règlement graphique de la révision du PLU au Rivier ; Jardins à protéger (en zone Ua) en vert;

Recommandation ① 2)

³⁷ Les jardins du Rivier et de La Pallud sont cités dans l'analyse paysagère du rapport de présentation, §6.3 Espaces de respiration et silhouettes villageoises (p237 à 239, jardins en zone Ua et en zone A) et dans l'évaluation environnementale (Enjeux paysage Fort p514-515) ; Valeur botanique : pas évoquée, ex : RAS en p492 ;

3.2.3 La maison récente en zone A à la Grenonière

Au hameau de la Grenonière, une nouvelle³⁸ habitation attire l'attention : elle est **construite** en très grande partie **sur la zone agricole** du PLU en vigueur depuis 2017, sur la parcelle A412.

De plus la révision du PLU propose une généreuse **extension** (~une quinzaine de mètres) **de zone Ua** bien au-delà de ses murs, y compris en zone d'aléa fort (en rouge). Ainsi que la suppression de la partie de parcelle A259 voisine de la zone Ua.

Enfin, en alerte complémentaire, l'avis de la CCO sur la révision du PLU³⁹ demandait explicitement « *une parfaite information et une bonne complétude du dossier* » sur cette « *parcelle A412 sur le hameau de la Grenonière* »⁴⁰.

Après recherche d'éléments⁴¹, au bilan :

- ◆ Le caractère surprenant de cette nouvelle habitation résulte d'une situation administrative et juridique ancienne et compliquée ;
- ◆ Son **permis de construire** est **déposé** en 2012 (n°PC 038 285 12 20002) sur une zone constructible du POS alors en vigueur ;
- ◆ Cette **demande** de permis est alors **refusée** par le maire pour cause de risque naturel avalanche ;
- ◆ Ce **refus est contesté** auprès du tribunal administratif, TA, de Grenoble, à partir du 15 mars 2013 (dossier n°1301369) ;
- ◆ Ce **refus est invalidé** par un jugement du TA le 10 mars 2016, notamment parce que l'État n'a su produire la définition du risque qui lui incombe ;
- ◆ La déclaration d'ouverture de chantier date du 01/10/2018 ; Mais **aucune réalisation de travaux n'est identifiée au moins jusqu'en 2021** ;
- ◆ La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) établie par le propriétaire date du 16 mai 2025 ;
- ◆ L'attestation de conformité établie par le maire date du 24 octobre 2025.

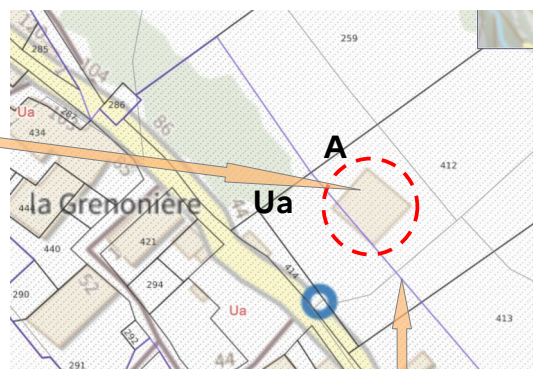


Figure 4: Carte Géoportail-urbanisme sur la Grenonière 2025 (Plu 2017 en vigueur) ; Trait violet (passant sur la bordure sud-ouest de la construction) : limite de zone Ua / zone A ;

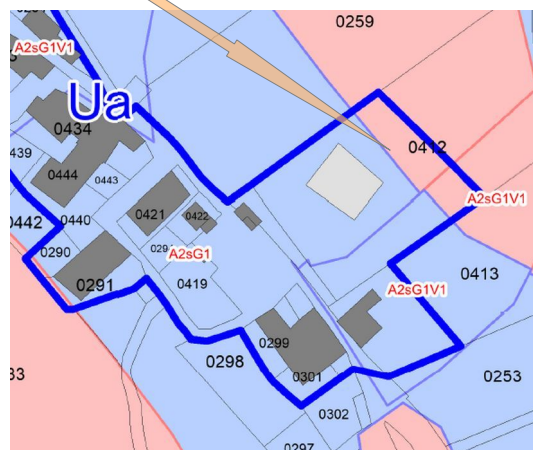


Figure 5: Extrait du règlement graphique du projet de révision du PLU 2025 sur La Grenonière

³⁸ Post année 2021 : cf orthophotographie p251 du rapport de présentation ;

³⁹ Voir dans le rapport d'enquête : §3.5.3 pp27-28 ;

⁴⁰ En réponse de la commune au PV de synthèse : « *La présentation de la Grenonière dans la demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée relève d'une erreur matérielle et d'un oubli. C'est pour cela que la CCO demande de compléter le dossier et de bien présenter la zone.* »

⁴¹ Voir dans le rapport d'enquête : §3.6.3 pp40-43, §4.2.2.6 ~pp68-70 et §4.4.3 ~pp133-134 ;

Ainsi un **doute sérieux existe sur la validité légale du permis de construire au démarrage effectif des travaux** (en 2022, voire 2023 ?) donc avec un délai largement supérieur à 3 ans⁴².

En réponse au procès-verbal de synthèse, la commune choisit ce qui me semble être une bonne voie d'apaisement : « **Concernant le périmètre de la zone Ua, celui-ci sera diminué sur le hameau pour longer le bâtiment existant au Nord de la parcelle A0412. La zone Ua viendra également intégrer l'accès (partie non déclarée au RPG 2024) passant par la parcelle A0259. Afin de respecter et atteindre les objectifs de densification poursuivis par la commune, la partie de parcelle A0259 classée en U sera intégrée à l'OAP thématique n°2 «Logements /densification. »**

Je demande le suivi intégral de cet engagement.

Réserve 1

3.2.4 Le stationnement

Les hameaux d'Ornon sont anciens, souvent à voirie (très) étroite, rendant difficile voire quasi impossible le stationnement en interne (Ornon-village, La Pallud, le Rivier). Malgré le ou les parking(s) existant en bordure des hameaux, le stationnement peut rester conjoncturellement difficile. Cinq emplacements réservés⁴³ sont ainsi prévus dans le projet de PLU.

L'emplacement réservé d'Ornon-village, ER1, est situé en bordure de hameau, sur un ancien jardin, en fort contrebas de la voirie. Quelques contributeurs s'opposent à ce changement de vocation (utilité contestée, maintien du jardin). En réponse au procès-verbal de synthèse, la commune choisit ce qui me semble être une bonne voie d'apaisement : « **L'emplacement réservé n°1 sera supprimé.** »

Je prend acte positivement de ce choix communal.

3.2.5 Le patrimoine (bâti)

Il n'existe aucun monument historique, site classé ou site inscrit à Ornon. Néanmoins le patrimoine communal bâti est assez succinctement présenté⁴⁴ : distinction chapelles / « petit » patrimoine (fontaines / lavoirs / oratoires/ fours) / chalets d'alpage), avec 12 photos non légendées et un détail sur les 3 « chalets » d'alpage. Mais c'est plutôt assez éloigné d'un véritable inventaire et sans mise en valeur.

Alors que dans le SCoT Oisans maintenant approuvé⁴⁵ on trouve 5 des hameaux d'Ornon (Le Rivier, La Pouthuire, La Poyat, Ornon-village, La Grenonière) identifiés sous la prescription P75 « *Préserver les silhouettes villageoises remarquables et prévoir le développement urbain au regard des enjeux paysagers* ».

⁴² Cf R424-17 du CU ; Prorogation possible de 2 fois un an (R424-21 du CU) : inconnue de ma part ;

⁴³ Au titre du L151-41 du CU : servitude gelant la constructibilité ; Ce n'est pas une expropriation ;

⁴⁴ Cf Rapport de présentation pp220 à 224 ;

⁴⁵ DOO, Annexe 1 : Carte de synthèse, p213 ; sur <https://www.ccoisans.fr/project/oisans-2040/>

Alors que dans l'orientation 1 du PADD⁴⁶ on trouve les actions « *Préserver les silhouettes villageoises* » et « *Veiller au maintien de cône de vue identitaire sur les éléments bâtis patrimoniaux* ».

Une association locale dédiée au patrimoine ornonais contribue en proposant notamment un véritable inventaire détaillé.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la commune choisit ce qui me semble être une nette amélioration du PLU sur ce thème : « **Un inventaire plus précis du patrimoine sera dressé dans le rapport de présentation du PLU, reprenant notamment les éléments transmis lors de l'enquête publique par l'association.** »

Je recommande le suivi intégral de cet engagement.

Recommandation ① 3)

4 L'AVIS

- a) Sur l'ensemble des questions soulevées par les diverses contributions et par mon analyse, j'ai construit des **conclusions partielles** tout au long du rapport établi à l'issue de cette enquête⁴⁷. **Elles contribuent aux motivations de cet avis.**
- b) J'ai procédé à une **confrontation voulue objective et impartiale** des éléments favorables et défavorables contenus dans l'ensemble du dossier soumis à enquête.
- c) À l'exception d'un doute sur la validité d'un permis de construire lors du démarrage des travaux, induisant un doute sur la justification d'une extension de zone Ua, **je n'ai identifié aucun autre écart réglementaire résiduel significatif.**

j'émet un **AVIS FAVORABLE**

pour ce **projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune d'Ornon** en Isère, **avec néanmoins :**

4.1 Une réserve

① Concernant la maison sur la parcelle A412 à la Grenonière :

- 1) Réduire fortement l'extension vers le nord-est de la zone Ua en traçant le périmètre de cette zone en proximité des façades nord-ouest, nord-est et sud-est, d'une manière similaire au tracé de cette limite inter zones le long des autres maisons du même hameau ;
- 2) Maintenir l'intégralité de son chemin d'accès (situé au sud-ouest) en zone Ua.

La commune a proposé par écrit ces dispositions qui devraient donc être facilement validées lors de son approbation de cette révision du PLU.

⁴⁶ CF PADD p7 et Rapport de présentation pp 514-515 ;

⁴⁷ Voir le rapport d'enquête, dans les encadrés grisés intitulés Commentaire du commissaire enquêteur ;

4.2 Deux recommandations

- ① **Respecter les engagements pris** en réponse au procès-verbal de synthèse, à savoir notamment :
- 1) Concernant l'**UTNI** du Plan du col, définir les activités de loisirs en **concertation avec les habitants en évitant** autant que possible **les nuisances** pour le voisinage ;
 - 2) Concernant les **jardins en zone Ua du Rivier**, **supprimer intégralement la protection** prévue au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
 - 3) **Dresser** dans le PLU un **inventaire** assez précis du **patrimoine bâti** ornonais.
 - 4) **Maintenir en zone Ua la partie d'habitation** récemment légalement construite **au Rivier** sur la parcelle D1137⁴⁸.
- ② **Afficher une attention particulière pour le Grand Murin**, comme cela est demandé dans le SCoT Oisans, surtout dans l'OAP UTNI vis-à-vis de la préservation de la trame noire.

Le 23 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

François RAPIN



Note : Texte écrit sans aucune aide d'un quelconque système d'intelligence artificielle.

⁴⁸ Voir Rapport d'enquête §4.2.3.2 pp69-71 ;