

## De nombreuses erreurs dans le processus de consultation, les délibérations, le rapport de présentation et le bilan de la concertation

### A. Non respect des dispositions d'information régulière de la population :

La délibération N°09-01121-01 du conseil municipal, dans le paragraphe 4, fixe les modalités de concertation suivantes pour l'élaboration du PLU :

*c) information régulière de la population sur le site internet et le bulletin municipal de la commune, de l'avancée du projet de PLU.*

Le PADD qui a été débattu le 23 Octobre 2023 n'était pas en ligne le 19 novembre 2024, soit plus d'un an après le débat, comme en témoigne la capture d'écran figurant en Annexe 1.

La délibération du 23 Octobre 2023 ne figurait pas sur le site Internet le 7 Novembre 2023.

### B. Erreurs dans les délibérations

#### I. Délibération n°12-231023-02 du 23 Octobre sur le PADD

Cette délibération est disponible sur le site de la mairie rubrique PLU, ici : [https://www.mairie-de-vaujany.fr/csx/scripts/downloader2.php?filename=T004/fichier/8b/7a/lmm64z4smonp&mime=application%2Fpdf&originalname=Delib\\_12\\_23102023\\_02\\_Elaboration\\_du\\_PLU\\_-\\_D\\_bat\\_sur\\_les\\_orientations\\_g\\_n\\_ales\\_du\\_PADD.pdf](https://www.mairie-de-vaujany.fr/csx/scripts/downloader2.php?filename=T004/fichier/8b/7a/lmm64z4smonp&mime=application%2Fpdf&originalname=Delib_12_23102023_02_Elaboration_du_PLU_-_D_bat_sur_les_orientations_g_n_ales_du_PADD.pdf)

##### I.1. Pas de délibération à l'unanimité

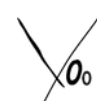
Le texte de la délibération comporte la mention :

*"Après en avoir délibéré à l'unanimité"*

De fait, il n'y a pas eu de vote sur cette délibération, comme en témoigne le PV des débats du 17 Novembre 2023 dont copie est jointe en Annexe 3: sous la rubrique "Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 23 Octobre 2023", il est mentionné que 2 personnes votent contre ce PV des débats du 23 Octobre 2023.

L'absence de vote est d'ailleurs confirmée dans ce même PV du 17 Novembre 2023 par les interventions de Monsieur le Maire, de Michel Vaccon et de Jacques Jouans qui sont surlignées en jaune.

Le débat sur le PADD du 23 Octobre 2023 pose plusieurs problèmes qui sont détaillés dans un document séparé.



## I.2. La délibération est incomplète

La délibération transmise à la préfecture et qui figure sur le site internet de la mairie est incomplète car elle ne comprend pas le PADD dans son intégralité. En particulier, la carte de synthèse du PADD ne figure pas dans la délibération transmise à la préfecture. Pourtant, le texte du PADD fait référence à cette carte de synthèse, en particulier dans l'orientation 2, 4e objectif, "en application des dispositions de la loi Climat et Résilience" :

*limiter les extensions de l'urbanisation à environ 1,50 hectares : 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.*

## II. **Erreur dans la délibération N°11-201124-01 concernant le rapport local de suivi de l'artificialisation des sols pour la période 2021-2024**

Cette délibération fait partie de l'ensemble des documents d'arrêt du PLU. La consommation d'espaces projetée au PLU est donnée pour 1,72 ha dont 1,03 ha pour les autorisations d'urbanisme délivrées après la loi climat et résilience. Le détail permettant d'aboutir à ces surfaces n'est pas donné.

La méthodologie décrite dans le fascicule 1 de la loi climat et résilience ici :

(<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/fascicules-mise-en-oeuvre-la-reforme-zan>) indique que le décompte de la consommation d'ENAF est fait à la parcelle en tenant compte éventuellement des subdivisions fiscales. De plus, ce fascicule indique que la consommation d'ENAF est effective lorsque les travaux ont commencé. Selon notre compréhension, les parcelles dont les travaux n'ont pas encore commencé constituent donc de la consommation d'ENAF future.

Nous avons repris le calcul des surfaces sur la base des cartes fournies dans le rapport de présentation en pages 289 et 291. En faisant le calcul à la parcelle et en tenant compte des parcelles ouvertes à l'urbanisation mais sur lesquelles les travaux n'ont pas commencé, la consommation d'espace projetée du PLU serait plus proche de 3 hectares. Nous donnons ci-dessous le tableau des parcelles qui nous semblent justifier ce chiffre.

Localisation	Parcelle	Source de l'information	Surface en ha de la parcelle
Le verney	G1306	Autorisation après 2023 ; numéro 1 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,12
La Condamine	G1539	Autorisation après 2023 ; numéro 2 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,05
Le Pourchery	G2350 et 1502	Autorisation après 2023 ; numéro 3 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,15
Le Pourchery	G1495	permis déposé avant 2021 travaux non commencés	0,3
La Villette	?	Autorisation après 2023 : numéro 7 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,24
Le Verney	G1528 et G1533	Permis en extension déposé entre 2021 et 2023 selon carte page 291 du rapport de présentation	0,07
Le Verney	G2377	Permis en extension déposé entre 2021 et 2023 selon carte page 291 du rapport de présentation	0,08
La Villette	E782 et E781 PCN°0385272220005	Permis en extension déposé entre 2021 et 2023 selon carte page 291 du rapport de présentation	0,21
La Villette	E317	Devient urbanisée suite à l'urbanisation de la ligne précédente	0,07
Grand Vaujany	AA67 et AA68 PC N°0385272520009	Permis déposé avant 2021 ; travaux non commencés ; PC prolongé le 13/09/2024	0,23
Le Perrier	G2334	PC 0385272420023 délivré le 26 Octobre 2024 sur la partie de parcelle exclue du périmètre urbanisé	0,05
Grand Vaujany	AB174	Parcelle n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme	0,02
Grand Vaujany	AA61	Parcelle n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme	0,06
La Condamine	G944	Parcelle n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme ; bien que comprenant du bâti, c'est une parcelle agricole selon relevé cadastral du 5 décembre 2024	0,46
<b>sous total</b>	<b>Autorisations d'urbanisme délivrées après la loi Climat et Résilience et générant de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines</b>		<b>2,11</b>
Pourchery emplacement réservé	G818	Ouverture à l'urbanisation ds PLU : numéro 4 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,1
Grand Vaujany zone AU t du PLU	AA048 et AA049	Ouverture à l'urbanisation ds PLU : numéro 5 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,54
Grand Vaujany zone UA1 du PLU	AA165 et AA166	Ouverture à l'urbanisation ds PLU : numéro 6 du tableau page 456 du rapport de présentation	0,14
<b>Total</b>	<b>Consommation d'espace projetée au PLU</b>		<b>2,89</b>

La consommation d'espace projetée au PLU serait donc de 2,89 hectares et non de 1,72 hectares.

Les parcelles identifiées dans le tableau ci-dessus sont localisées sur les plans figurant en Annexe 6.

### C. Erreurs dans le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation préalable figure dans le dossier des documents de l'arrêt du PLU. La contribution N°5 du 21 juillet 2023 est incluse dans le présent document en Annexe 8. En page 6 et 7 de cette contribution, il est demandé le classement en zone constructible des G751p, G752, G754, G756 et G2381 et G2382. Ces 2 dernières parcelles correspondent à l'ancienne G755.

Le classement en zone constructible des autres parcelles G 750, G751, G758, G749 n'était pas

demandé car le pétitionnaire savait que les demandes de division de parcelles émises précédemment avaient reçu un avis défavorable du préfet. L'avis négatif du préfet portait donc sur un périmètre beaucoup plus large que la demande du pétitionnaire dans sa contribution.

La réponse figurant dans le bilan de la concertation est reproduite en Annexe 9. Elle ne prend pas en compte le fait que la demande de classement en zone UA portait sur un périmètre beaucoup plus faible que dans les demandes de division de parcelles ayant fait l'objet d'un avis négatif du préfet.

La contribution N°31 du 7 Novembre 2024 demande à nouveau le classement en zone UA de ces mêmes parcelles après avoir déposé 2 permis de construire sur ces parcelles qui ont reçu un avis favorable implicite du préfet. Cette nouvelle contribution figure en Annexe 10 et a été déposée au nom du groupement foncier agricole créé pour la ferme maraîchère.

La réponse qui a été apportée à cette demande figure en Annexe 11. Nous reproduisons ci-dessous un extrait :

*Il sera donc simplement rappelé que les dispositions de la loi Climat et Résilience ont conduit à ne retenir aucune extension dans les hameaux en dehors des projets qui ont fait l'objet, depuis l'adoption de cette loi, **d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive**.*

Effectivement très peu de parcelles se trouvant en extension du périmètre urbanisé des hameaux ont été incluses dans les zones constructibles. Mais aucune de ces parcelles n'a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive comme expliqué dans le tableau ci-dessous.

Localisation	Parcelle	Autorisation d'urbanisme
La Condamine	G1539	Dans le rapport de présentation, en page 460 il est indiqué que cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis de construire avant la loi climat et résilience. Cela est démenti par le courrier de la CADA figurant en Annexe 4.
La Villette	E465	Le courrier de la mairie donné en Annexe 7 confirme que seul un Certificat d'urbanisme a été délivré en mars 2002. Il ne s'agit donc pas d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive.
La Condamine	G944	cette parcelle comprend un bâtiment mais n'est pas urbanisée. En effet le relevé cadastral figurant en Annexe 5 ne mentionne pas de propriété bâtie.

Les 2 réponses figurant dans le bilan de la concertation préalable sont donc erronées.

## D. Un périmètre actuellement urbanisé qui a varié au cours du temps

La méthode de détermination des Parties Actuellement Urbanisées est décrite en début de cette section en page 285. Il est écrit :

*les villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ont automatiquement été intégrés à l'enveloppe urbaine, celle-ci étant principalement définie à la parcelle.*

*les éventuels bâtiments d'exploitation agricole situés en limite de l'enveloppe urbaine sont également exclus de cette dernière.*

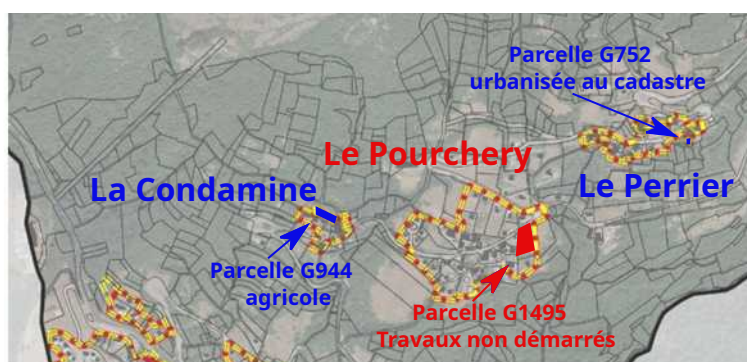
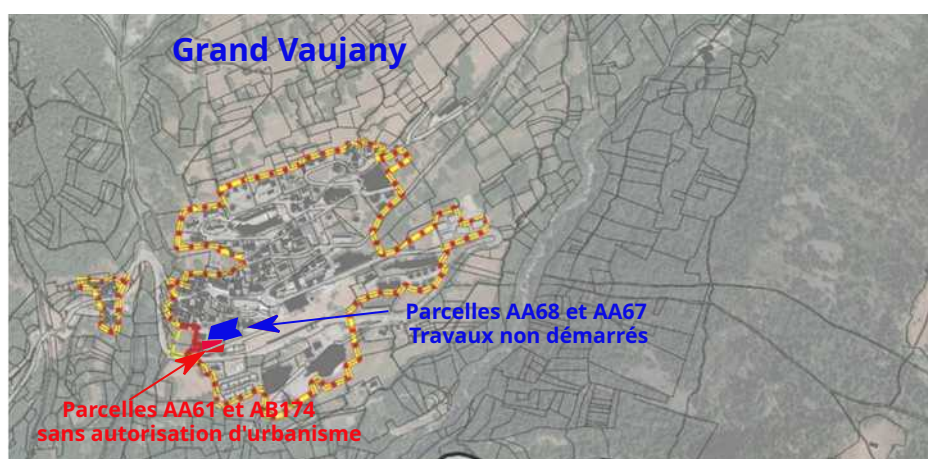
*Certaines constructions sont récentes et ne sont pas cadastrées. Elles ont donc été*

ajoutées (lorsque les travaux ont substantiellement commencé ou sont finis) aux cartes suivantes et ont permis de délimiter plus précisément l'enveloppe urbaine : ce sont les bâtiments non cadastrés.

Par rapport à cette méthodologie, nous avons noté plusieurs anomalies:

- des parcelles sur lesquelles une autorisation d'urbanisme a été délivrée mais où les travaux n'ont pas commencé sont incluses dans les zones actuellement urbanisées (parcelles AA68 et AA67 au Grand Vaujany, parcelle G1495 au Pourchery)
- une parcelle enregistrée au cadastre dans la catégorie sol a été exclue de l'enveloppe urbanisée (parcelle G752 au Perrier)
- la parcelle G944 à la Condamine qui comprend un bâtiment a été incluse alors que le relevé cadastral en date du 5 Décembre 2024 indique qu'elle est agricole.
- enfin des parcelles n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme ont été incluses (AB174 et AA61 au grand Vaujany)

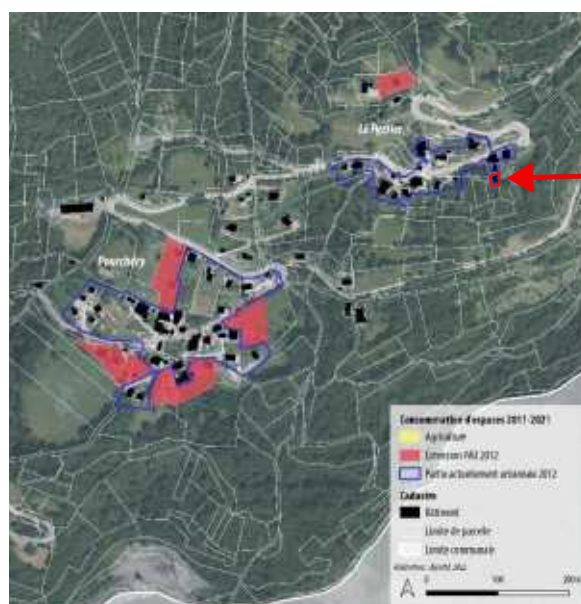
Ces anomalies sont identifiées sur les schémas ci-dessous :





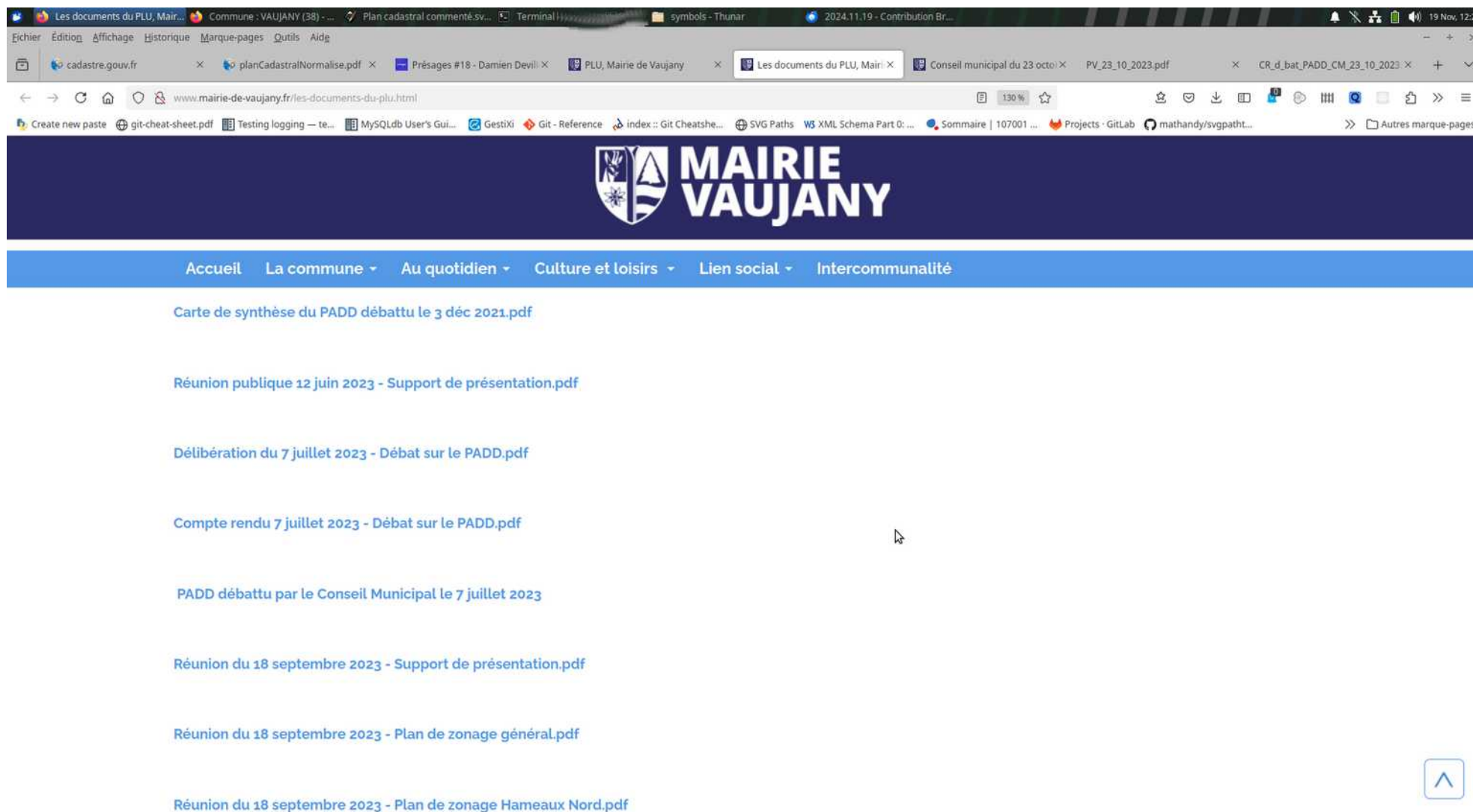
Pourtant la parcelle G752, exclue du périmètre urbanisé, est bien intégrée dans le périmètre urbanisé du hameau du Perrier en page 15 du rapport de présentation du PADD en Décembre 2021 (disponible ici : [https://www.mairie-de-vaujany.fr/csx/scripts/downloader2.php?filename=T004/fichier/68/e6/9t15zdhtm33&mime=application%2Fpdf&originalname=Conseil\\_municipal\\_3\\_d\\_c\\_2021\\_-\\_Rapport\\_de\\_pr\\_sentation\\_pour\\_le\\_d\\_bat\\_sur\\_le\\_PADD.pdf](https://www.mairie-de-vaujany.fr/csx/scripts/downloader2.php?filename=T004/fichier/68/e6/9t15zdhtm33&mime=application%2Fpdf&originalname=Conseil_municipal_3_d_c_2021_-_Rapport_de_pr_sentation_pour_le_d_bat_sur_le_PADD.pdf)).

Enfin cette parcelle figure aussi dans le périmètre urbanisé du hameau présenté dans le bilan de la consommation, lors de la réunion publique du mois de juin 2023. Les transparents de cette réunion publique se trouvent ici : (<https://www.mairie-de-vaujany.fr/les-documents-du-plu.html>, Réunion publique du 12 juin 2023 Support de présentation). En page 8 se trouve la carte ci-contre.

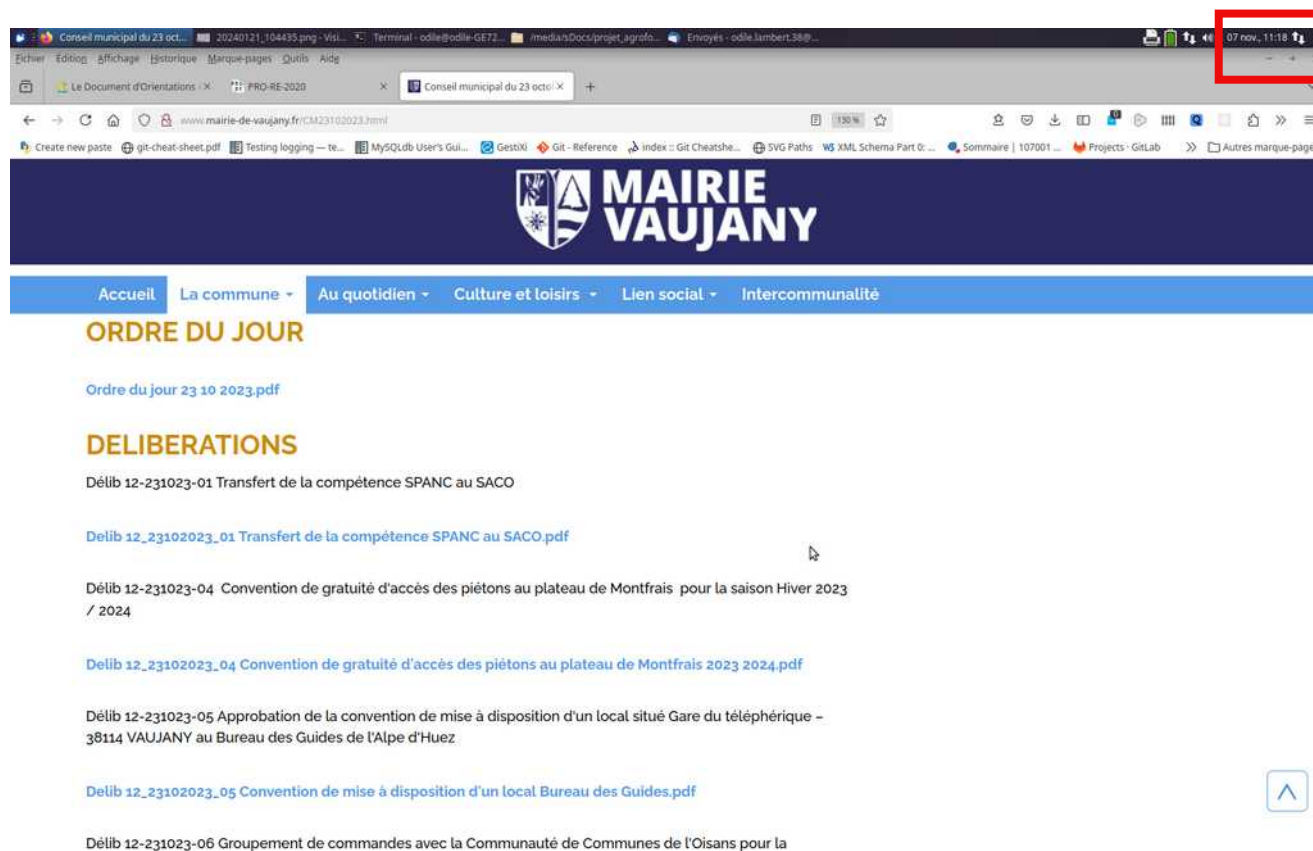




## Annexe 1 : Capture d'écran sur le site internet de Vaujany au 19/11/2024



## Annexe 2 : Absence de la délibération 12-231023-02 sur le site internet





## Annexe 3 : PV des débats du 17 Novembre 2023

### 4) DOMAINE SKIABLE DE LA COMMUNE DE VAUJANY

- a) Approbation du contrat de prestations de services conclu avec la société SATA Group définissant les modalités de secours sur pistes
- b) Homologation des tarifs secours 2023 / 2024
- c) Approbation du Plan d'Intervention pour le Déclenchement des Avalanches et autorisation de grenadage depuis hélicoptère - Saison d'Hiver 2023 / 2024
- d) Convention de participation financière au fonctionnement de la navette entre Bourg d'Oisans et Vaujany Saison d'hiver 2023/2024
- e) Convention de mise à disposition de l'ESF Vaujany de bureaux situés Gare du téléphérique et d'un local technique situé dans le parking enterré de la ZAC Centre
- f) Convention de mise à disposition du Jardin d'Enfants communal de Montfrais et des locaux attachés à l'ESF Vaujany pour la saison d'hiver 2023/2024
- g) Approbation de la convention d'attribution au Ski Club de Vaujany d'une avance sur la subvention de fonctionnement 2024
- h) Attribution d'une subvention exceptionnelle au Ski Club de Vaujany pour le financement des courses FIS de l'hiver 2023 / 2024 et approbation de la convention afférente
- i) Convention d'occupation temporaire et de gestion du stade de slalom de Montfrais entre la Commune de Vaujany, le Ski Club de Vaujany et la société SATA Group

### 5) DOMANIALITE - FONCIER :

- a) Acquisition du rez-de-chaussée du bâtiment Rif Fontan

### 6) OFFICE DE TOURISME

- a) Approbation des propositions du Conseil d'Exploitation du 24 octobre 2023
- b) Gratification de fin d'année 2023

### 7) FINANCES

- a) Demande de subvention de l'amicale du Personnel de la Commune de Vaujany et de son Office du Tourisme

### QUESTIONS DIVERSES

★ ★ ★

### 1) Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 23 octobre 2023

*M. le Maire propose aux membres du Conseil municipal 4 amendements à apporter au projet initial de procès-verbal.*

*Ces amendements concernent les points suivants :*

- *Approbation du PV du Conseil municipal du 15 septembre : Il est précisé que Monsieur Bruno Aveque vote contre l'approbation de ce procès-verbal, et plus précisément du point relatif à la délibération consacrée au choix du futur exploitant de la résidence Les Hauts de la Drayre après rénovation et requalification. Il justifie ce vote en faisant part de son opposition aux dispositions du cahier des charges validés et mis en œuvre par le Conseil municipal pour retenir le futur exploitant.*
- *Délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD : une précision est apportée sur les modalités de tenue du débat sur le PADD.*
- *Délibération relative au choix du futur exploitant des Hauts de la Drayre : une précision est apportée sur les éléments demandés à la société VACANCEOLE dans le cadre de la négociation du contrat.*

2

- *Question diverse : Une précision est apportée quant au ressenti des élus relatif à la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation de l'Hôtel Restaurant Les Cimes et aux attentes de la Commune notamment s'agissant du respect des clauses du contrat relatives aux périodes d'ouverture.*

Ces amendements sont adoptés à l'unanimité par l'ensemble des élus.

*Madame Brigitte Arnaud vote contre l'approbation de ce procès-verbal ainsi amendé. Cette opposition concerne plus précisément le point relatif à la délibération consacrée au débat sur les orientations générales du PADD. Elle justifie ce vote en indiquant que les orientations présentées ne correspondent pas à ce qu'elle souhaiterait voir présenté dans le PADD de la commune et qu'il ne lui était pas apparu de façon explicite que le débat du PADD serait retranscrit dans une délibération.*

*M. le Maire, Michel Vaccon et Jacques Jouans lui indiquent en réponse que la procédure relative à l'élaboration du PLU prévoit (article 152-12 du code de l'urbanisme) que le PADD fait l'objet d'un débat et non d'une adoption. Ce débat a bien eu lieu à l'occasion du Conseil municipal du 23 octobre 2023. C'est cela que la délibération et le procès-verbal retranscrivent.*

**Détail des votes :**

**Votants pour 9**

**Votants contre 2 (Brigitte Arnaud, Bruno Aveque)**

**Abstentions 0**

## **2) INTERCOMMUNALITÉ : points sur les dossiers en cours**

Le conseil municipal prend connaissance des procès-verbaux du conseil communautaire du 9 novembre 2023 et du conseil syndical du SACO en date du 16 octobre 2023 ainsi que du dossier de présentation du projet de construction de la Maison de l'Oisans.

## **3) COMMANDE PUBLIQUE :**

- Travaux de Rénovation et requalification de la Résidence de tourisme « Les Hauts de la Drayre » : validation de l'Avant-Projet Définitif, lancement de la consultation des marchés de travaux et autorisations d'urbanisme**

### **Présentation du projet d'Avant-Projet Définitif par M. Guibourdenche, maître d'œuvre.**

*En réponse à des questions de Brigitte Arnaud, il est indiqué d'une part que le projet de rénovation prévoit bien la présence de ski room et, d'autre part, que l'organisation des chantiers de la Place de la Fare et des Hauts de la Drayre apporte une très grande attention aux conditions d'exercice et d'exploitation des commerces situés Place de la Fare*

*En réponse à une question de Michel Vaccon relative à la prise en compte dans le planning et dans l'organisation de chantier du fonctionnement de la station en période estivale, il est indiqué que le groupement de maîtrise d'œuvre retravaille le planning prévisionnel pour limiter au maximum les contraintes et les nuisances.*

*Jacques Jouans suggère de procéder préalablement au vote de cette délibération sur l'APD des Hauts de la Drayre à l'examen et à l'adoption de la délibération relative à l'acquisition du rez-de-chaussée de Rif Fontan puisque les deux sujets sont liés.*

**Monsieur le Maire donne droit à cette demande, suspend l'examen de la délibération 3a et présente la délibération du point n°5.**

## Annexe 4 : parcelle G1539 à la Condamine aucune autorisation d'urbanisme



Le Président

Avis n° 20250060 du 30 janvier 2025

Monsieur Christian LAMBERT a saisi la Commission d'accès aux documents administratifs, par courrier enregistré à son secrétariat le 30 décembre 2024, à la suite du refus opposé par le maire de Vaujany à sa demande de communication des dossiers d'urbanisme suivants :

- 1) le permis de construire d'août 2022 sur la parcelle E495 dans le hameau de la Villette ;
- 2) le permis de construire sur les parcelles G1539, G941 dans le hameau de la Condamine ;
- 3) le permis de construire sur la parcelle AB 176 à Vaujany.

La commission rappelle que les documents produits et reçus par l'administration en matière d'autorisations individuelles d'urbanisme sont en principe communicables à toute personne qui en fait la demande, en application de l'article L311-1 du code des relations entre le public et l'administration. En vertu du principe de l'unité du dossier, le droit à communication s'applique à tous les documents qu'il contient, qu'ils émanent du pétitionnaire ou aient été élaborés par l'administration, sous réserve que cette communication ne porte pas atteinte à un secret protégé par les articles L311-5 et L311-6 du même code, et qu'ils ne revêtent plus un caractère préparatoire, soit que la décision ait été effectivement prise, soit que l'autorité compétente ait renoncé à son projet. Toutefois, lorsque l'autorisation a été délivrée par une décision expresse du maire prise au nom de la commune, les pièces qui doivent obligatoirement figurer dans le dossier qui lui est soumis en vertu des dispositions des articles R\*431-5 à R\*431-34-1 du code de l'urbanisme sont, en outre de ce seul fait et sans occultation préalable, communicables en application de l'article L2121-26 du code général des collectivités territoriales.

En réponse à la demande qui lui a été adressée, le maire de Vaujany a informé la commission que, d'une part aucun permis de construire n'avait été délivré en août 2022 sur la parcelle E495 et que cette parcelle n'apparaissait pas au cadastre communal, d'autre part qu'aucun permis de construire n'avait été délivré sur les parcelles G1539 et G941. La commission ne peut dès lors que déclarer la demande d'avis sans objet en ses points 1) et 2) comme portant sur des documents inexistantes.

S'agissant du point 3), la commission émet, sous les réserves rappelées ci-dessus, un avis favorable et prend note que le dossier est en cours de communication à Monsieur LAMBERT.

Le présent avis est rendu au nom de la commission, par délégation donnée à son président en vertu des articles L341-1 et R341-5-1 du code des relations entre le public et l'administration.

Bruno LASSERRE  
Président de la CADA

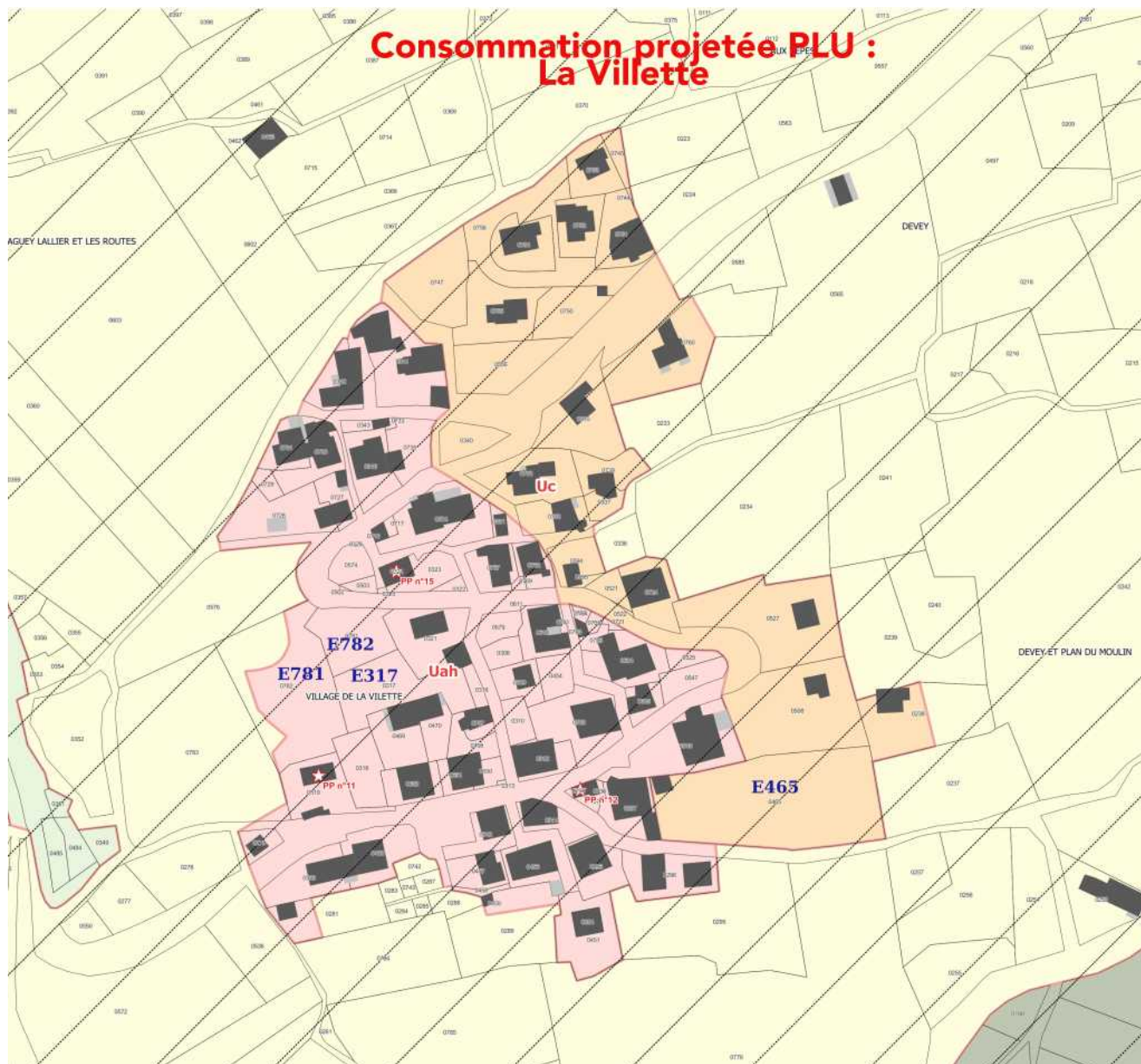
Adresse physique : 20, avenue de Ségur 75007 PARIS • Adresse postale : TSA 50730 75334 PARIS CEDEX 07 • [www.cada.fr](http://www.cada.fr) • [cada@cada.fr](mailto:cada@cada.fr)



Annexe 5 : G944 la Condamine parcelle agricole

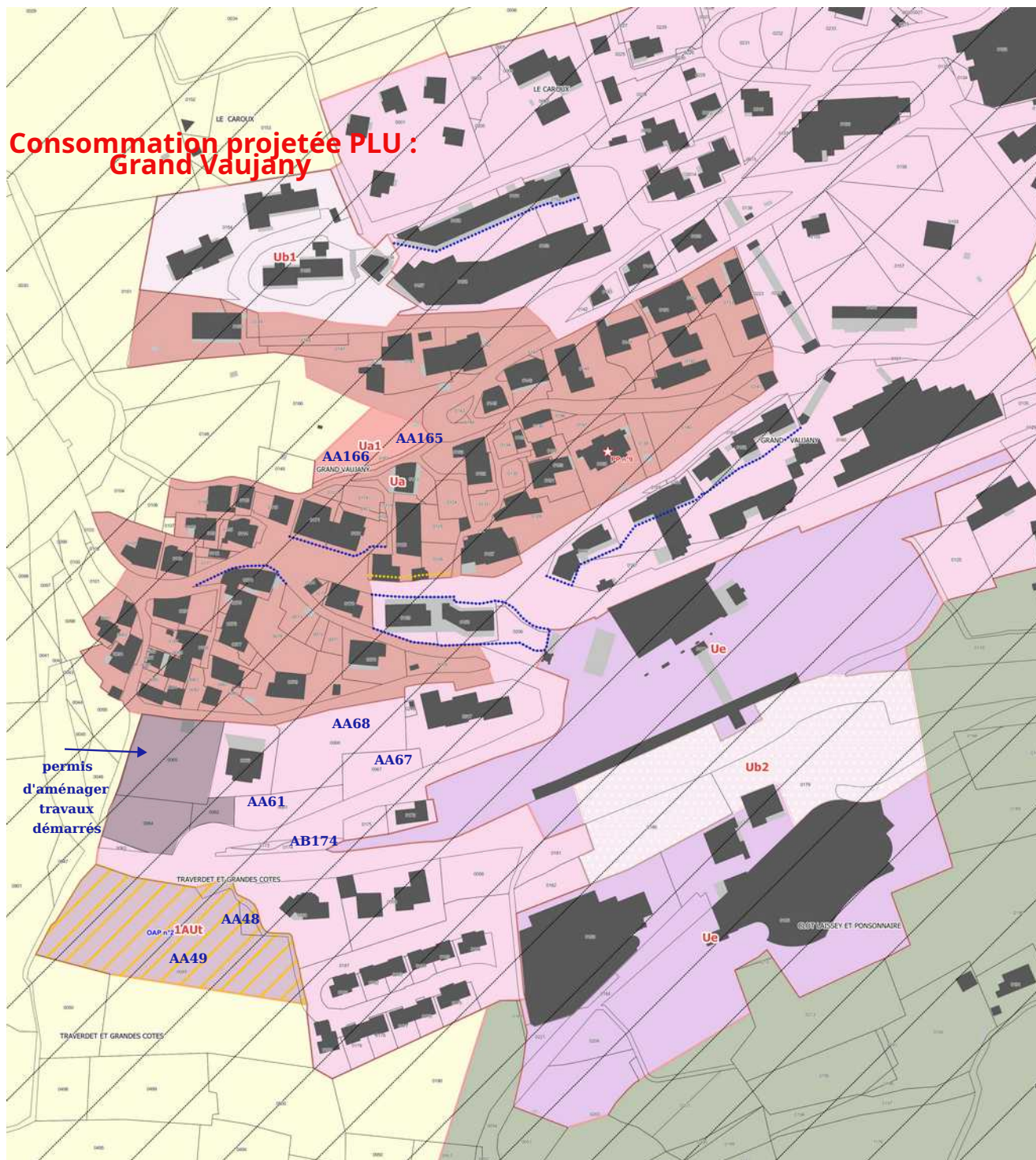
Année de référence : 2024		Département : 38 0		Commune : 527 VAUJANY		TRES : 075		Numéro communal : G00103																																																																									
Titulaire(s) de droit(s)																																																																																	
Droit réel : Propriétaire					Numéro propriétaire : MBVBV6																																																																												
Nom :																																																																																	
Adresse :																																																																																	
Propriété(s) non bâtie(s)																																																																																	
Évaluation																																																																																	
Livre foncier																																																																																	
Désignation des propriétés																																																																																	
An	Sec	N°	N°	Code	N° Parc	FP/	S	SUF	GR/	CL	Nat	Contenance		Revenu cadastral	Coll	Nat	AN	Fraction	%EXO	TC	Feuillet																																																												
09	G	944	Voie	LA CONDOMINE	R035	DP	1	527A	P	01	Prop	HA	A	CA	16,44	C	TA	Ret	RC Exo	20																																																													
Contenance totale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle										Majoration des terrains constructibles																																																			
HA										A										CA										Revenu imposable										Revenu exonéré										Revenu imposé										Revenu exonéré										Revenu imposé										0	
46										11										16										3										13										16										0										0											

## Annexe 6 : Localisation des parcelles figurant dans le tableau de consommation projetée du PLU

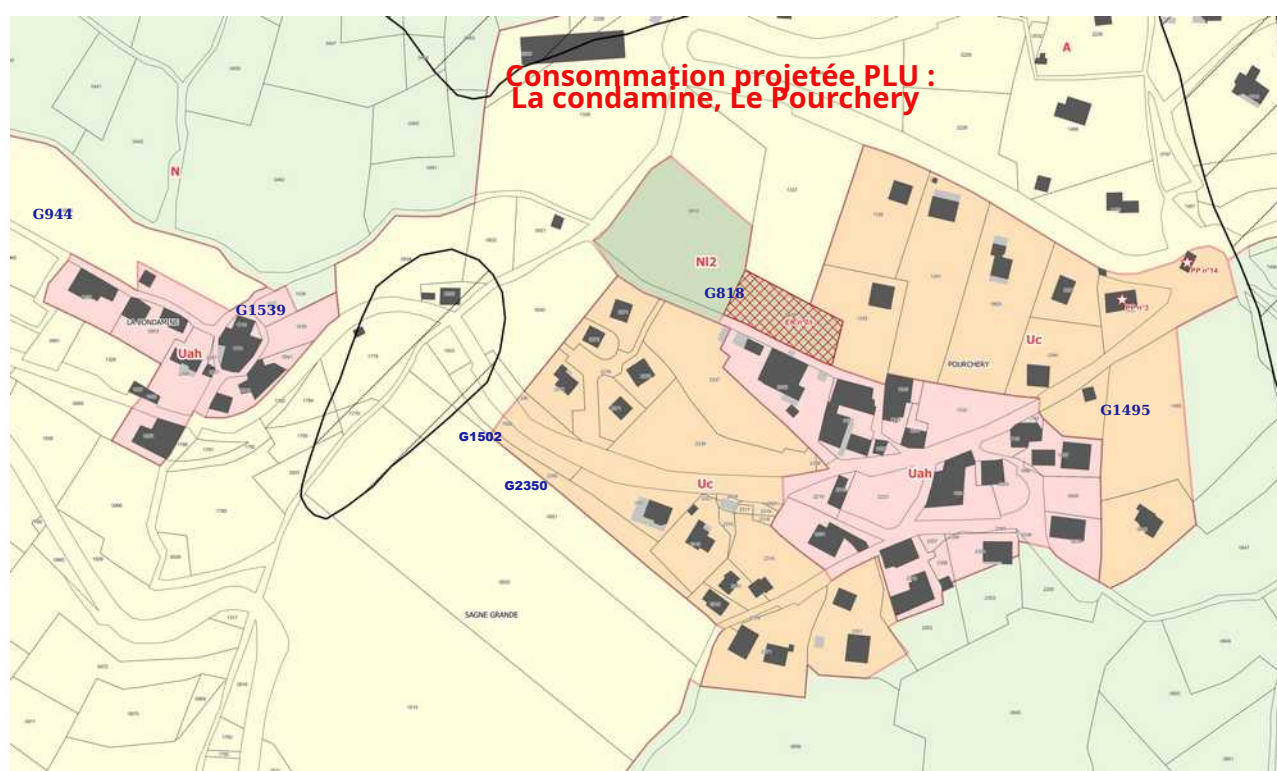
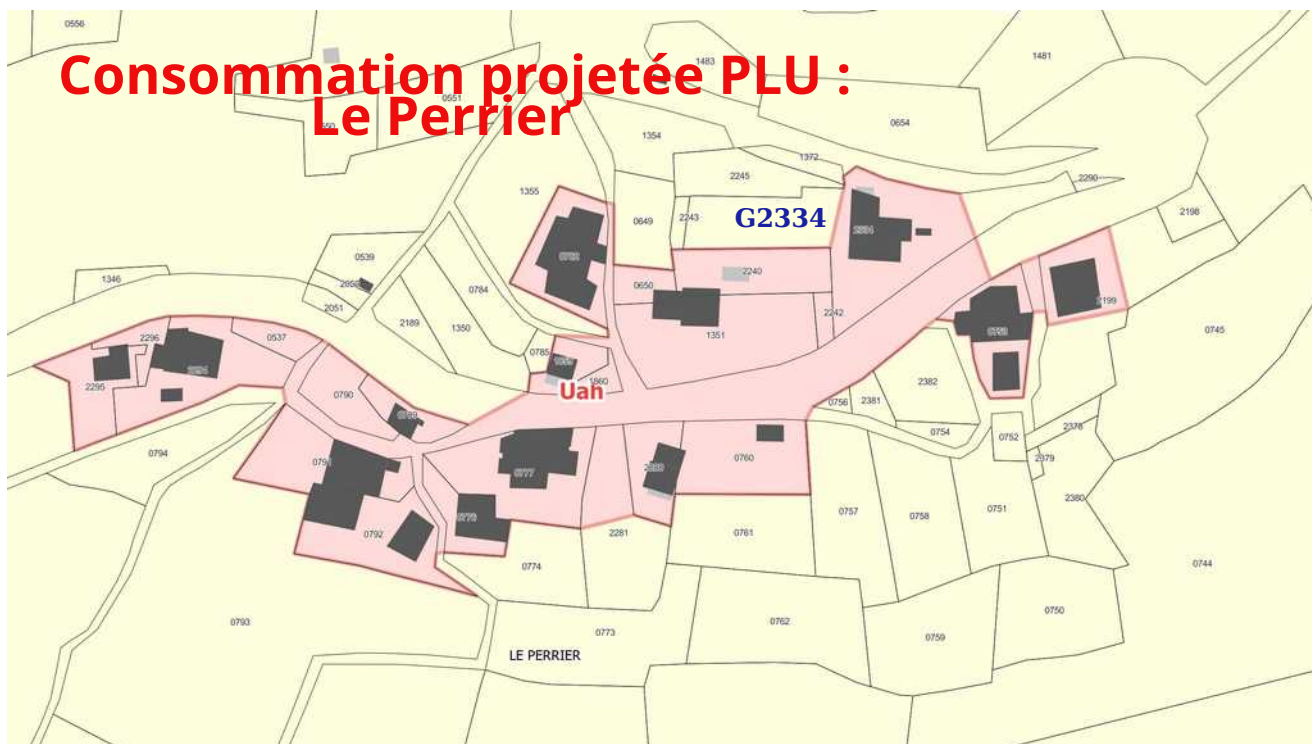


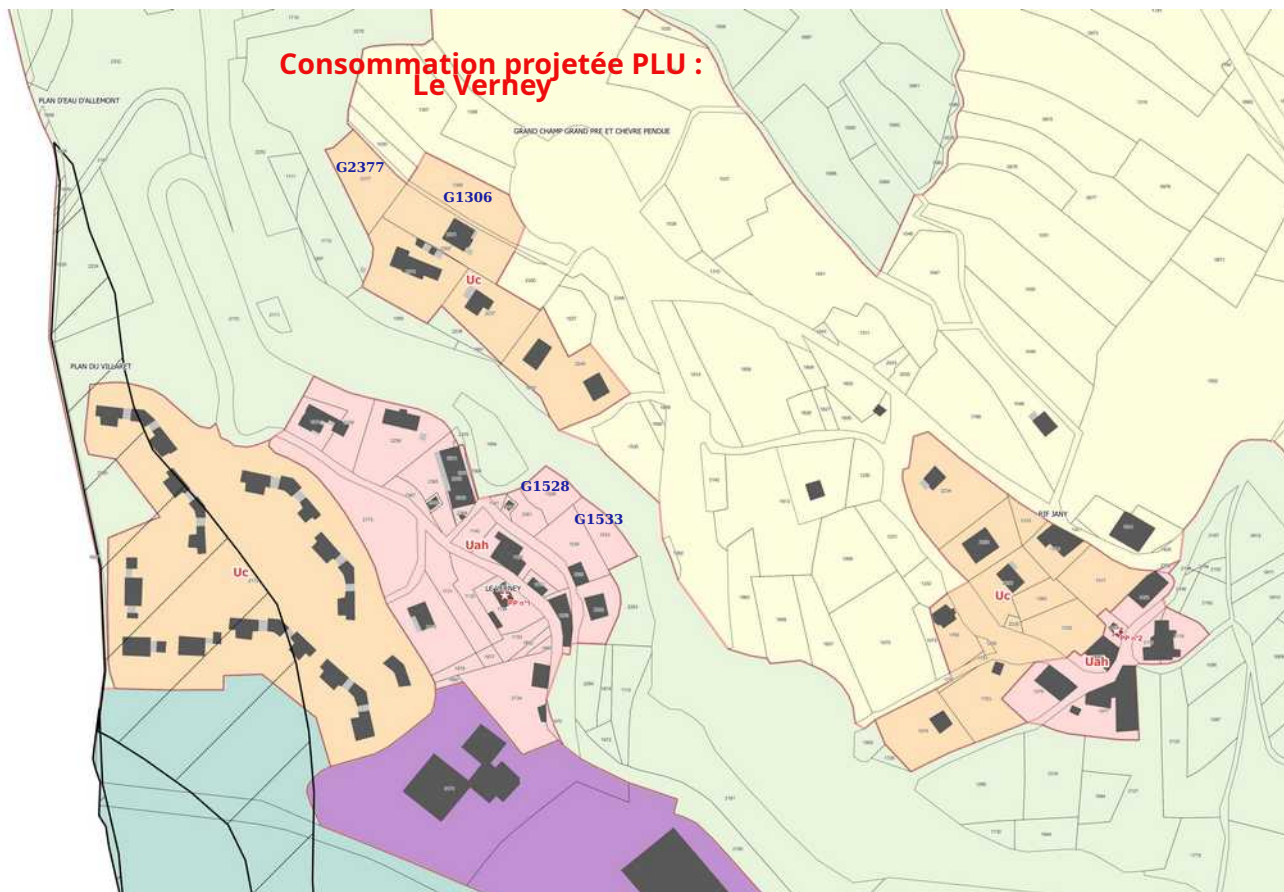


## Consommation projetée PLU : Grand Vaujany









## Annexe 7 : Pas d'autorisation d'urbanisme devenue définitive sur la parcelle E465

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Vaujany, le 7 mars 2025

Christian LAMBERT  
311 route du Col du Sabot  
Le Perrier  
38114 Vaujany

YG.DGS.2025.016  
RA21 2C16655481680

Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier daté du 7 février et reçu le 12 février 2025 par lequel vous sollicitez la communication d'un dossier d'urbanisme.

En réponse à votre demande, nous vous prions de trouver ci-joint le dossier de CUB enregistré sous le numéro Cub 038 527 22 20014, délivré en date du 2 mai 2022.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

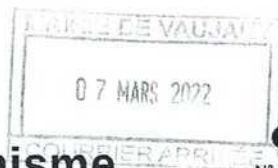
Le Maire  
  
Yves GENEVOIS

11 route de la Cour Basse 38114 VAUJANY  
standard@vaujany.fr | 04 76 80 70 95





# Demande de Certificat d'urbanisme



1/7

cerfa  
N° 13410\*06

A partir du 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain,
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

CU 038 527 22 20214  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 07 03 2022 Cachet de la mairie et signature du receveur

## 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

### ☐ a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

### ☒ b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

## 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☒

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination :

Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

## 3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Voie :

Lieu-dit : Localité : Vaujan

Code postal : 33114 BP : Cadex :

Téléphone :

indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

Adresse électronique :

@

Transmission par voie électronique :

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit : La Villette

Localité : Vaujan

Code postal : 33114

Références cadastrales<sup>1</sup> : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire

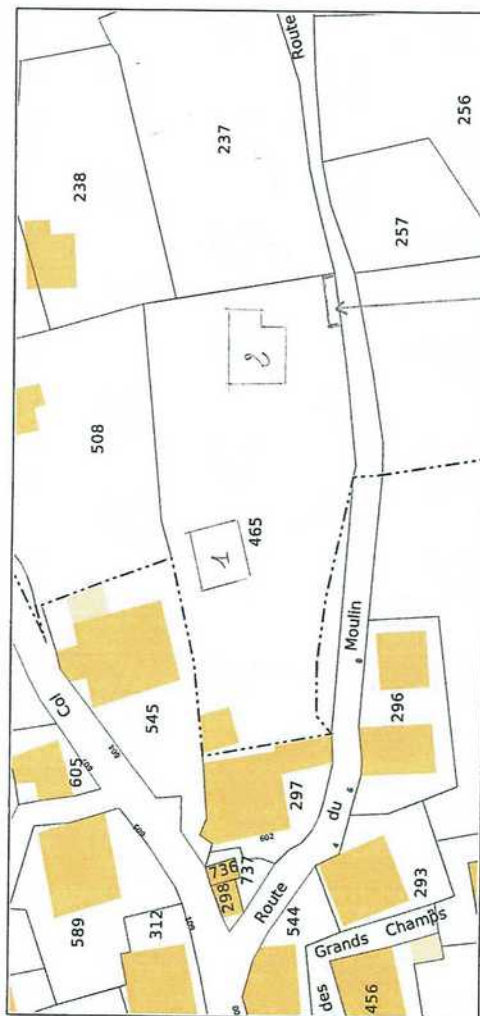
page 3) : Préfixe : 000 Section : 16 Numéro : 465

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 2390 m<sup>2</sup>

cadastre.gouv.fr



CU 038527220014



*accès actuel du terrain*

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

© 2017 Ministère de l'Action et des Cadastres publics

Impression non normalisée du plan cadastral

06/03/2022, 16:11

## Annexe 8 : Contribution numéro 5 du registre de concertation préalable

**Mégane BASSET**

**Avocat**

32, cours Jean Jaurès

38000 GRENOBLE

06 68 45 01 45

[m.mattanabasset.avocat@gmail.com](mailto:m.mattanabasset.avocat@gmail.com)

**À l'attention de M. le Maire et de  
son Conseil Municipal**

Commune de VAUJANY

11 route de la Cour Basse,

38114 VAUJANY

*Grenoble, le 21 juillet 2023*

**Envoi par LRAR**

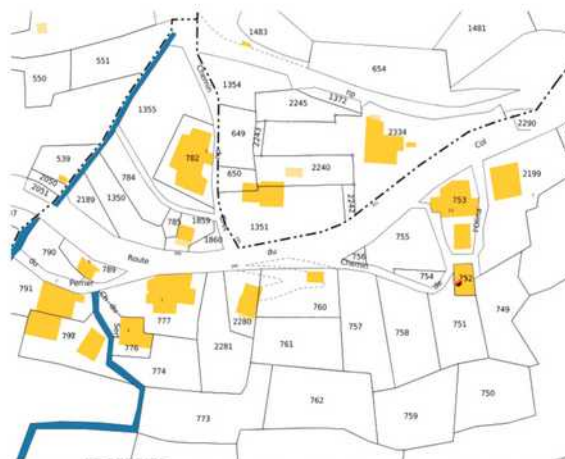
---

**OBJET** : Participation à la concertation relative à l'élaboration du PLU de la Commune de VAUJANY à la suite de la réunion publique n°1 du 12 juin 2023 de présentation du PADD.

---

Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil Municipal,

Je me permets de prendre attache avec vous en qualité de conseil de Monsieur Christian LAMBERT et Madame Odile LAMBERT, demeurant 311 Route du Col du Sabot, Le Perrier, 38114 VAUJANY porteurs d'un projet situé sur les parcelles cadastrées n°0G-0750, 0G-0751, 0G-0752, 0G-0754, 0G-0756, 0G-0758, 0G-0749p et 0G-755p.



**PJ n°1 : Extrait cadastral localisation parcelles de Mr et Mme LAMBERT**



Avant la réunion publique n°1 du 12 juin 2023, Madame LAMBERT avait déposé une demande préalable de division parcellaire en vue de construire (des bâtiments d'habitation accompagnant le projet de ferme de Vaujany) concernant les parcelles : 0G-0750, 0G-0751, 0G-0752, 0G-0754, 0G-0756, 0G-0758, 0G-0749p, 0G-0755p, pour laquelle lui a été notifié un arrêté d'opposition à déclaration préalable en date du 30 juin 2023 pris par Monsieur le Maire de la Commune de VAUJANY.

***PJ n°2 : Arrêté d'opposition à déclaration préalable pris par le Maire de la Commune de VAUJANY, 27 juin 2023***

Dans cet arrêté, Monsieur le Maire de la Commune de VAUJANY a estimé, dans le même sens qu'un avis conforme défavorable du Préfet et parmi d'autres motifs, que le projet porté par Monsieur et Madame LAMBERT est de nature à favoriser une extension de l'urbanisation existante contraire aux prescriptions de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme.

Il est dès à présent important de souligner qu'actuellement la Commune de VAUJANY est soumise à la réglementation d'urbanisme telle que prévue par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

\* \*

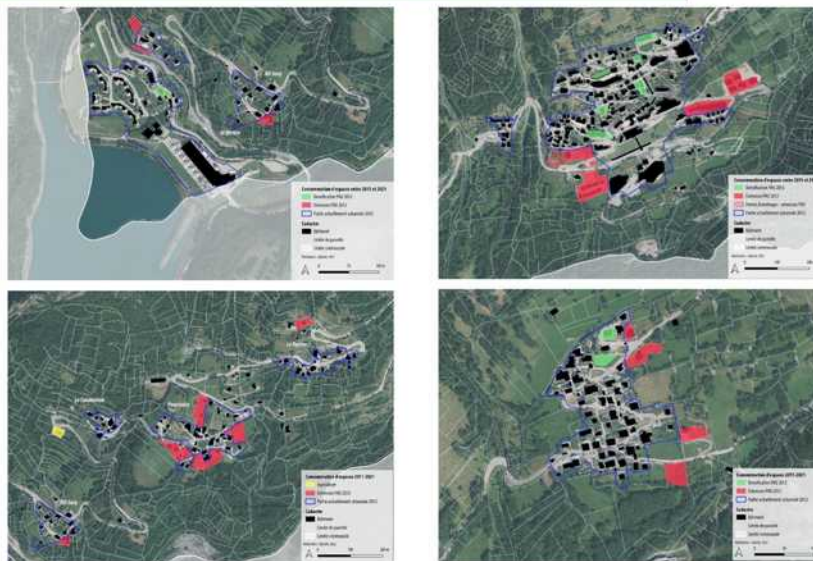
À l'occasion de la réunion publique n°1 organisée le 12 juin 2023 à VAUJANY, ont été présentées les différentes étapes de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme telle que prescrite par délibération du 1er octobre 2021 et entreprise par la Commune ainsi que la synthèse du diagnostic et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat par les élus de la Commune de VAUJANY lors du Conseil Municipal du 7 juillet 2023, **sans toutefois que la Commune n'ait apporté davantage de précisions à ce sujet, notamment sur son site internet.**

***PJ n°3 : Ordre du jour du Conseil Municipal de la Commune de VAUJANY, 7 juillet 2023***

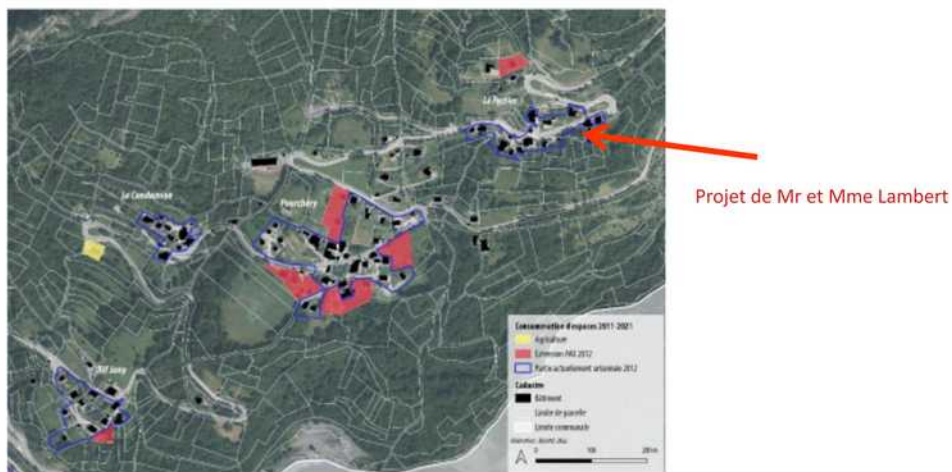
Dans le cadre de la présentation du 12 juin 2023, un bilan de la consommation d'espace pour la période 2011-2021, au titre de la Loi Climat et Résilience, a été réalisé, prenant la forme d'une cartographie satellite dont figure un extrait ci-dessous :

#### Bilan de la consommation d'espace 2011-2021 – Loi Climat et Résilience



*PJ n°4 : Extrait PADD PLU Vaujany – Bilan de la consommation d'espace 2011-2021, présentation du 12 juin 2023*

Le tènement de parcelles assiette du projet de Monsieur et Madame LAMBERT est situé sur le hameau du Perrier ainsi qu'il en ressort de l'extrait du PADD ci-dessous :



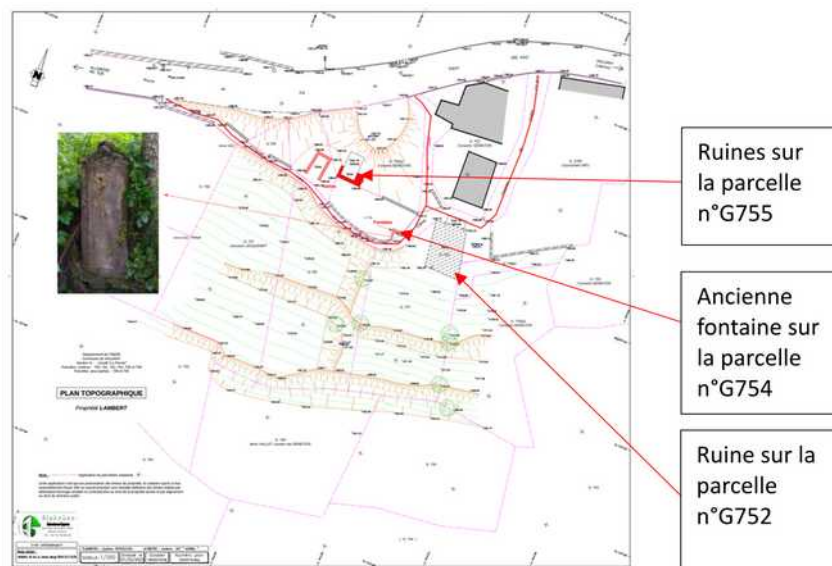
*PJ n°4 : Extrait PADD PLU Vaujany – Bilan de la consommation d'espace 2011-2021, présentation du 12 juin 2023*

S'agissant du tènement assiette du projet de Monsieur et Madame LAMBERT, l'ancien plan du cadastre identifie un maillage de chemins ruraux qui desservent plusieurs habitations :



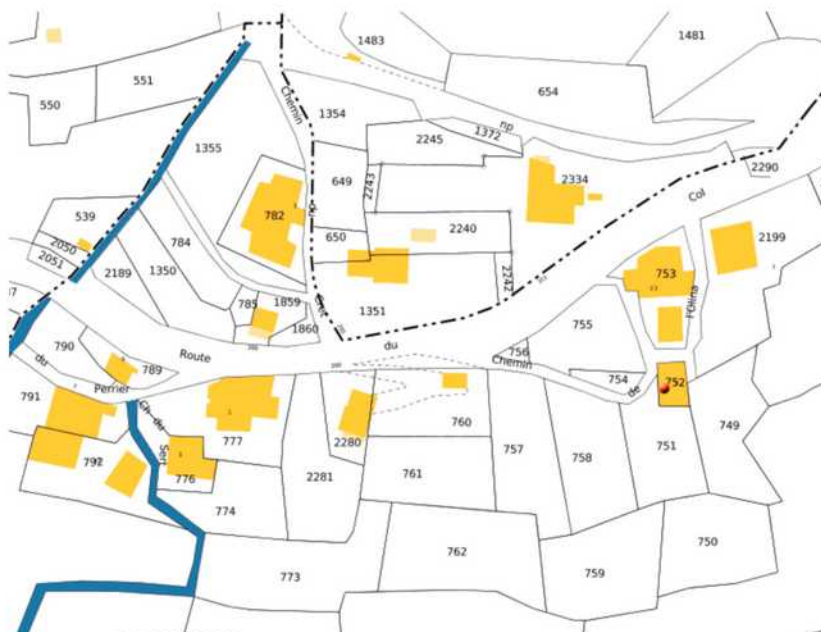
**PJ n°5 : Extrait ancien plan de cadastre**

La présence des anciennes habitations est confirmée par les éléments figurant sur le plan topographique ci-dessous, réalisé par un géomètre expert :



**PJ n°6 : Plan géomètre expert, 1<sup>er</sup> mars 2023**

La présence de la ruine sur la parcelle n°G752 est également confirmée par le cadastre :



***PJ n°1 : Extrait cadastral localisation parcelles de Mme LAMBERT***

Les parcelles n°0G-0755 et n°0G-0753 appartiennent quant à elles au même propriétaire et sont séparées par un chemin rural qui n'est actuellement plus entretenu. La partie haute du chemin communal est désormais entravée par un mur :



***PJ n°7 : Photographie du haut du chemin communal entravé par un mur***



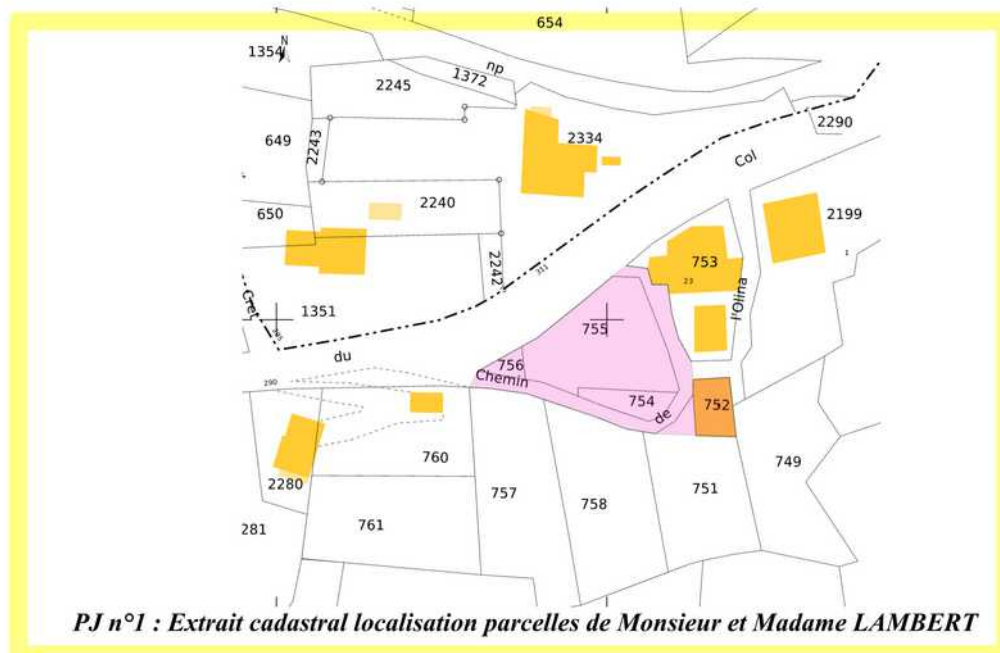
Les parcelles n°0G-0753 et n°0G-0755 ne forment qu'une seule unité foncière et sont utilisées comme un parking par leur propriétaire, conduisant à ce que la parcelle n°0G-0755 puisse, *de facto*, être considérée comme urbanisée.

Par ailleurs, la Commune de VAUJANY avait envisagé de réaliser un parking public sur les parcelles n°0G-0755, 0G-754, 0G-756 et 0G-751p ainsi qu'il en ressort de l'extrait du bulletin municipal d'octobre 2021 et une demande de subvention a été votée lors du conseil municipal d'août 2021 pour la réalisation dudit projet de parking :



**PJ n°8 : Extrait bulletin municipal de la Commune de VAUJANY, octobre 2021**

Ce faisant, Monsieur et Madame LAMBERT sont fondés à solliciter dans le cadre du PADD du PLU de la Commune de VAUJANY, ainsi que dans le cadre de la prochaine étape d'élaboration du règlement et du zonage du PLU de la Commune, l'intégration des parcelles n°0G-0754, n°0G-0755, 0G-756, 0G-752 et 0G-751p au sein du périmètre urbanisé du hameau du Perrier de la Commune de VAUJANY.



En tout état de cause, ces parcelles se situent déjà, dans le cadre réglementaire actuel du RNU, au sein d'un secteur où l'urbanisation est autorisée au titre de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme tel qu'interprété par la jurisprudence administrative, et ce contrairement à ce qui est d'ailleurs affirmé dans l'arrêté d'opposition à déclaration préalable pris par le Maire de la Commune de VAUJANY du 30 juin 2023.

Ces parcelles réunissent donc les conditions pour être inscrites en zone urbanisée du PADD de la Commune de VAUJANY ainsi que dans le futur zonage réglementaire du PLU qui devra d'ailleurs être en cohérence avec le PADD (voir en ce sens : **tribunal administratif de Rennes, 21 avril 2011, Association des Amis du Patrimoine de Bieuzy, n°0701817**).

En effet, l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit (dans sa version en vigueur depuis le 12 mars 2023) :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même*



*code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles (...). »*

Par ailleurs, l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme prévoit :

*« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »*

L'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme précise quant à lui :

*« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »*

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Il ressort de la jurisprudence administrative que le terme de hameau désigne un petit ensemble limité de bâtiments à usage principal d'habitation regroupés et structurés, d'une taille inférieure aux bourgs et villages, isolés et distincts de ces derniers.

Le critère du groupement et de la proximité des constructions elles-mêmes, nonobstant la contiguïté des parcelles, est très important dans l'appréciation de la notion de hameau (voir en ce sens : *Conseil d'État, 5 février 2001, Secrétaire d'État au logement c. Commune de Saint-Gervais, n°217796 et n°217798*).

Au-delà de la notion de hameau existant, l'urbanisation en zone de montagne peut être réalisée en continuité avec les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants qui, ne s'inscrivant pas dans les traditions locales, ne pourraient être regardés comme un hameau. L'existence d'un tel groupe suppose plusieurs constructions qui, eu égard notamment à leurs caractéristiques, à leur implantation les unes par rapport aux autres et à l'existence de voies et de réseaux, peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble.



Il apparaît que les parcelles n°s 0G-0754, 0G-0755, 0G-0756 et 0G-751p sont, bien plus qu'à proximité immédiate du hameau, complètement intégrées dans l'arc d'urbanisation relativement dense constitué par le hameau du Perrier (les constructions du hameau étant chacune situées en moyenne à moins d'une quinzaine de mètres les unes des autres et le projet porté par Monsieur et Madame LAMBERT étant situé à moins de quinze mètres des constructions existantes à l'est).

En outre, les parcelles 0G-0753, 0G-0755 et 0G-0756 sont directement desservies par la route départementale 43A dite « Route du Col du Sabot » et les parcelles 0G-0754, 0G-751p et 0G-0752 sont desservies par le Chemin rural de l'Oline.

Si toutefois la qualification de hameau ne trouvait pas à s'appliquer ici, il a été rappelé que l'urbanisation en zone de montagne peut être réalisée en continuité avec des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, nonobstant d'ailleurs la présence du chemin rural traversant ledit groupe de constructions (voir extrait cadastral ci-dessus) qui ne saurait constituer une rupture d'urbanisation entre les parcelles n°0G-0755, n°0G-0753 et 0G-752.

Ainsi, eu égard aux caractéristiques et à la localisation des parcelles n°s 0G-0752, 0G-0754, 0G-0755, 0G-0756 qui doivent être considérées comme déjà urbanisées (pour certaines avec par exemple la présence du parking sur la parcelle n°0G-0755 ou des éléments de constructions anciens) et en tout état de cause urbanisables (toutes) au sens des dispositions de l'article L. 122-5 et suivants du code de l'urbanisme, aucun motif ne permettrait de justifier un changement des caractéristiques urbanistiques actuellement présentées par lesdites parcelles dans le cadre de l'élaboration du futur PLU de la Commune de VAUJANY et notamment de son zonage.

Enfin, les parcelles n°s 0G-0751, 0G-0752, 0G-0754, 0G-0755p, 0G-0756 font actuellement l'objet d'un compromis de vente dans le but de construire un bâtiment d'habitation dans le cadre du projet de ferme de Vaujany situé sur le territoire du hameau du Perrier, ayant pour objectif de contribuer à l'élaboration et à la diffusion de connaissances en agroécologie de montagne, de créer une activité économique et des emplois permanents ainsi que de fournir tout au long de l'année des produits locaux de qualité aux habitants et aux touristes.

Il est important de souligner que les objectifs poursuivis par le projet de ferme de Vaujany s'inscrivent en totale conformité avec les orientations retenues du PADD telles que présentées lors de la réunion du 12 juin 2023, à savoir : poursuite de la dynamique de développement touristique, d'accueil de population permanente et de création d'emplois (dont la poursuite de la diversification des activités touristiques, le développement de l'activité agricole en lien avec de la vente directe, l'accueil d'une trentaine d'habitants permanents supplémentaires à l'horizon 10 ans, etc.).

*PJ n°9 : Notice explicative projet de ferme de Vaujany*

*PJ n°10 : Extraits PADD PLU Vaujany – Orientations,  
Présentation du 12 juin 2023*

\* \*

Tels sont les éléments dont Monsieur et Madame LAMBERT souhaitaient vous faire part dans le cadre de la concertation relative à l'élaboration du PLU de la Commune de VAUJANY.

Je demeure à votre disposition et vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal, l'expression de mes respectueuses salutations.

*Grenoble, le 21 juillet 2023*

**Mégane BASSET**  
**Avocat**



## Annexe 9 : Réponse à la Contribution numéro 5 du registre de concertation préalable

Elaboration du PLU – Bilan de concertation  
Commune de Vaujany - 2024



N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
					<p>d'avis conformes défavorables des services de l'Etat.</p> <p>A l'issue de cette détermination des enveloppes urbaines, deux secteurs en extension ont été identifiés en application :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la carte de synthèse du PADD</li> <li>- Des dispositions écrites du PADD visant le fait de « prioriser la production de logements permanents au chef-lieu » et de « stopper l'étalement urbain naissant sur le secteur aval de la commune ».</li> </ul> <p>Cette méthodologie limite donc, dans tous les hameaux du village, les extensions de la PAU 2021 aux seuls projets ayant obtenu, depuis la loi Climat &amp; Résilience, des autorisations d'urbanisme.</p>
5	21/07/2023	Maître Mégane Basset pour le compte de Mme et M Lambert	<p>La pétitionnaire émet cette demande en qualité de conseil de Monsieur et Madame LAMBERT. Dans un premier temps, elle remarque que le PADD a fait l'objet d'un nouveau débat en conseil municipal le 7 juillet 2023 sans que la commune n'ait apporté davantage de précisions notamment sur le site internet.</p> <p>Dans un second temps, elle demande à ce que les parcelles 0G-0754, 0G-0755, 0G-0756, 0G-0752 et</p>	<p>Le Perrier 0G-0750 / 0G-0751 / 0G-0752 / 0G-0754 / 0G-0756 / 0G-0758 / 0G-</p>	<p>Il semble s'agir davantage d'un mémoire juridique que d'une contribution à la concertation préalable.</p> <p>En premier lieu, le site internet de la commune, à la rubrique urbanisme, dispose des éléments relatifs à ce débat.</p> <p>A la lecture de ce mémoire d'avocat, il ne peut qu'être rappelé que sous le régime du</p>

15

N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
			<p>0G-0751 soient classés au périmètre urbanisé du hameau du Perrier, car le secteur, selon elle, répond aux caractéristiques du hameau de montagne.</p>	<p>00749p et 0G-755p</p>	<p>Règlement National d'Urbanisme, l'instruction des demandes d'urbanisme se fait sous le « contrôle » des services de l'Etat et qu'en cas d'avis conforme défavorable, le maire se trouve en situation de compétence liée.</p> <p>Ainsi en a-t-il été s'agissant des DP 038 527 23 20003 et DP 038 527 23 20006 pour lesquelles le maire a reçu des avis conformes défavorables du Préfet respectivement en date du 24 mars 2023 et du 23 juin 2023, tous deux basés sur une absence de continuité urbaine. Malgré les arguments développés par Maître Basset contestant l'analyse des services de l'Etat, il sera noté que les deux arrêtés faisant opposition aux demandes de DP n'ont pas fait l'objet de recours devant le juge administratif et que ces décisions sont donc devenues définitives.</p> <p>S'il est vrai par ailleurs que la commune de Vaujany a un temps imaginé mobiliser une partie des parcelles concernées pour la réalisation d'un parking, elle y a renoncé, d'une part, pour prendre en compte les réserves exprimées par les services de l'Etat lors d'une réunion des PPA sur l'urbanisation de ce secteur (réserves confirmées par les avis conformes défavorables délivrés par les services de l'Etat sur les projets de DP</p>

16



N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
					<p>déposés par les clients de Maître Basset) et, d'autre part, pour prendre les contraintes imposées par la loi Climat &amp; Résilience en terme d'artificialisation des sols.</p> <p>In fine, le projet de PLU de la commune ne peut pas procéder à l'intégration des parcelles citées dans ces écritures dans le périmètre des zones Urbaines (U). Les arbitrages rendus par le Conseil municipal en la matière ont été difficiles ; ils ont été construits sur des principes simples dont la traduction s'est achevée à l'occasion du débat sur le PADD du mois d'octobre 2023.</p> <p>Afin de respecter les dispositions de la loi Climat &amp; Résilience relatives à la réduction de l'artificialisation des sols, les enveloppes urbaines ont été fixées ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Détermination des enveloppes composant les Parties Actuellement Urbanisées à la date de l'adoption de la loi Climat &amp; Résilience et cela pour chacun des hameaux,</li> <li>- Intégration dans ces enveloppes des coups partis situés en extension et validés par les services de l'Etat dans le cadre de dossiers d'urbanisme déposés depuis</li> </ul>

17



N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
					<p>l'adoption de la loi Climat &amp; Résilience. A contrario non-intégration dans les enveloppes des terrains sur lesquels des projets ont été déposés et ont fait l'objet d'avis conformes défavorables des services de l'Etat.</p> <p>A l'issue de cette détermination des enveloppes urbaines, deux secteurs en extension ont été identifiés en application :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la carte de synthèse du PADD</li> <li>- Des dispositions écrites du PADD visant le fait de « prioriser la production de logements permanents au chef-lieu » et de « stopper l'étalement urbain naissant sur le secteur aval de la commune ».</li> </ul> <p>Cette méthodologie limite donc, dans tous les hameaux du village, les extensions de la PAU 2021 aux seuls projets ayant obtenu, depuis la loi Climat &amp; Résilience, des autorisations d'urbanisme.</p>
6	24/08/2023	Philippe CAILLET	Les pétitionnaires souhaitent que ces parcelles soient classées constructibles.	Hameau du Sert	Réponse identique à celle exprimée supra sur les conditions d'élaboration et de

18



## Annexe 10 : Contribution numéro 31 du registre de concertation préalable

### Contribution concernant le projet de zonage du PLU pour le hameau du Perrier

En Juillet 2023, nous avons déposé dans ce même registre une contribution demandant à ce que la zone du centre urbanisé du hameau du Perrier comprenne la partie se trouvant au Nord du chemin de l'Oline et en particulier les parcelles G752, G754, G756, G2381. En effet, ces parcelles comportent des ruines d'anciennes habitations et les plans de l'ancien cadastre montrent plusieurs habitations. Cette partie du hameau fait donc partie intégrante du centre ancien du hameau du Perrier.

Par ailleurs la parcelle G752 comprend les ruines d'une ancienne habitation. Cette parcelle est déclarée au cadastre dans la catégorie de SOL et figure donc dans les fichiers fonciers. A ce titre elle est déjà comptabilisée comme 'artificialisée' dans la consommation effective d'ENAF dans le cadre de la loi ZAN pour la période 2021 à 2031. Les autres parcelles représentent une surface de 182m<sup>2</sup> qui ne devraient pas bouleverser les équilibres de ZAN.

A ce jour nous avons fait 5 demandes d'autorisation d'urbanisme en vue de construire sur ces parcelles des logements pour les paysans (paysannes) de la ferme de Vaujany. En effet, le GFA l'androsace de Vaujany a fait l'acquisition de quelques hectares de terre anciennement cultivées qu'il veut mettre en location dans le cadre d'un bail rural à long terme. Compte tenu du prix du foncier sur Vaujany, il est évident qu'un(e) jeune paysan(ne) n'a pas les moyens financiers pour se loger à proximité des parcelles.

Ces 5 demandes d'autorisation d'urbanisme ont toutes été refusées pour différentes raisons, mais il se trouve que les 2 dernières demandes, à savoir 2 permis de construire, ont reçu un avis favorable du préfet.

A plusieurs reprises, Monsieur le Maire a indiqué que l'intégration de ces parcelles dans le périmètre constructible du hameau du Perrier risquait de fragiliser la procédure d'adoption du PLU. Les 2 avis favorables du préfet devraient pouvoir rassurer le conseil municipal à ce sujet et c'est pourquoi nous sollicitons à nouveau l'intégration des parcelles ci-dessus dans le périmètre constructible du hameau du Perrier dans le futur PLU. Cette intégration dans le périmètre urbanisé du hameau est nécessaire pour permettre la création de logements pour la ferme de Vaujany;

Rappelons ci-dessous que le PADD prévoit dans l'orientation numéro 1, objectif 1 *créer une cinquantaine d'emplois dans le prolongement de la dynamique passée* :

L'alinéa 9 de cet objectif indique :

- **favoriser l'installation de nouvelles exploitations agricoles.**

Par ailleurs le Document d'Orientation et d'Objectifs du projet de SCOT indique en prescription 102:

- Assurer les possibilités d'installation de nouvelles exploitations agricoles :

*Les documents d'urbanisme locaux devront permettre et faciliter l'installation de nouvelles exploitations dans le respect des enjeux patrimoniaux (enjeux écologiques, architecturaux et paysager).*

### Pour le GFA l'Androsace de Vaujany

P.J 2 arrêtés de permis de construire donnant un avis favorable du préfet

 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	<p style="text-align: center;"><b>ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE</b></p> <p style="text-align: center;">Délivré par le Maire au nom de la commune</p>
<p>Commune VAUJANY</p>	

ARRÊTÉ N°2024-49

Le Maire,

VU la demande de permis de construire de maison individuelle déposée le 01/08/2024, complétée le 09/09/2024, par **L'ANDROSACE DE VAUJANY (GRPT Foncier Agricole) représentée par Monsieur LAMBERT Christian**, demeurant 311 Route du Col du Sabot, Le Perrier 38114 VAUJANY, enregistrée sous le numéro **PC0385272420010**, pour la construction de deux logements, sur un terrain cadastré 0G-2381, 0G-0756, 0G-0754, sis Le Perrier 38114 VAUJANY,  
 VU l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie en date du 1<sup>er</sup> aout 2024,  
 VU les pièces complémentaires fournies le 9 septembre 2024,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.122-1 et suivants, L.174-1 et L.422-6,  
 VU le Règlement National d'Urbanisme, notamment ses articles L.111-1 et suivants, R.111-1 et suivants,  
 VU la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,  
 VU la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,  
 VU le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) porté à connaissance le 25 août 1999,  
 VU la servitude I2 relative à l'utilisation de l'énergie des cours d'eau,  
 VU la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,

VU l'avis assorti de prescriptions d'EDF en date du 2 aout 2024,  
 VU l'avis assorti de prescriptions du Syndicat d'Assainissement des Communes de l'Oisans (SACO) en date du 30 aout 2024,  
 VU l'avis réputé favorable du Département, dûment consulté en date du 13 aout 2024,  
 VU l'avis du Maire en date du 28 octobre 2024,  
 VU l'avis réputé favorable du Préfet de l'Isère, dûment consulté en date du 1<sup>er</sup> aout 2024,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction de deux logements,

CONSIDERANT l'article R.424-5 du code de l'urbanisme, lequel indique notamment que « *Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.* »,

CONSIDERANT que l'article R.111-16 du code de l'urbanisme dispose notamment que « *Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.*

*Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.* »,

CONSIDERANT qu'à ce titre, au regard du dossier de demande, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet a une hauteur au faitage de la toiture coté Sud-Ouest de 11.60 m par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet s'implante à une distance du faitage de toiture coté Sud-Ouest au point le plus proche de l'alignement opposé de seulement 3.46 m,

CONSIDERANT qu'à ce titre, au regard du dossier de demande, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet a une hauteur en bas de pente de la toiture coté Sud-Ouest de 11.89 m par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet s'implante à une distance en bas de pente de toiture coté Sud-Ouest au point le plus proche de l'alignement opposé de seulement 2.06 m,

CONSIDERANT qu'à ce titre, au regard du dossier de demande, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet a une hauteur de terrasse coté Sud-Ouest de 6.06 m par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet s'implante à une distance de la terrasse coté Sud-Ouest au point le plus proche de l'alignement opposé de seulement 1.51 m,

CONSIDERANT qu'à ce titre, au regard du dossier de demande, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet a une hauteur en bas de pente de la toiture coté Sud-Est de 10.26 m par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet s'implante à une distance en bas de pente de toiture coté Sud-Est au point le plus proche de l'alignement opposé de seulement 2.08 m,

CONSIDERANT qu'à ce titre, au regard du dossier de demande, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet a une hauteur de terrasse coté Sud-Est comprise entre 7.32 m et 7.55 m par rapport au niveau du terrain naturel,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux et du plan des façades Sud, le projet s'implante à une distance de la terrasse coté Sud-Est au point le plus proche de l'alignement opposé comprise entre seulement 1.44 m à 1.51 m,

CONSIDERANT ainsi que le projet présente de multiples non-conformités à la disposition du code de l'urbanisme susvisé car son implantation montre des distances inférieures aux différences d'altitude entre plusieurs points de la construction et les points les plus proches des alignements opposés correspondants,

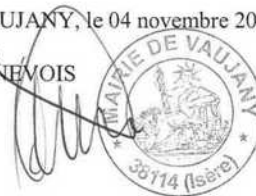
CONSIDERANT par conséquent que le projet doit être refusé,

## ARRÊTE

**ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire susvisé EST REFUSÉ.**

Fait à VAUJANY, le 04 novembre 2024

Le Maire,  
Yves GENEVOIS



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.*

*Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat, le... 6... 11... 2024...*

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux exercé dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de GRENOBLE.



 République Française	<b>ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE</b>
Commune VAUJANY	Délivré par le Maire au nom de la commune

ARRÊTÉ N°2024-45

Le Maire,

VU la demande de permis de construire de maison individuelle déposée le 05/07/2024, complétée le 22/08/2024, par le **GFA (Groupement Foncier Agricole) L'ANDROSACE DE VAUJANY**, représentée par **Mme LAMBERT Odile**, demeurant 311 Route du Col du Sabot, Le Perrier 38114 VAUJANY, enregistrée sous le numéro **PC0385272420006**, pour la construction d'une habitation comprenant deux logements sur l'emprise d'une ancienne ruine, sur un terrain cadastré **0G-0752, 0G-2378, 0G-0751 et 0G-2379**, sis Chemin de l'Olina, Le Perrier 38114 VAUJANY.  
 VU l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie en date du 05 juillet 2024,  
 VU les pièces fournies le 22 août 2024,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 174-1 et L. 422-6,  
 VU le Règlement National d'Urbanisme, notamment ses articles L. 111-1 et s., et R. 111-1 et suivants,  
 VU la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,  
 VU la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,  
 VU le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) porté à connaissance le 25 août 1999,  
 VU la servitude 14 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité,

VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS, dûment consulté en date du 05 juillet 2024,  
 VU l'avis réputé favorable d'EDF HYDRO ALPES, dûment consulté en date du 17 juillet 2024,  
 VU l'avis du Syndicat d'Assainissement des Communes de l'Oisans et de la Basse Romanche (SACO) en date du 5 août 2024,  
 VU l'avis réputé favorable du Préfet de l'Isère,  
 VU l'avis du Maire en date du 14 octobre 2024,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'une habitation comprenant deux logements sur l'emprise d'une ancienne ruine,

CONSIDERANT l'article R.424-5 du Code de l'Urbanisme, lequel indique que « *En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie ou la date de publication par voie électronique de l'avis de dépôt prévu à l'article R. \* 423-6. Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.* »,

CONSIDERANT que le Chemin de l'Olina est un chemin rural non cadastré affecté à l'usage du public (circulation des piétons),

CONSIDERANT l'article R.111-16 du Code de l'Urbanisme, lequel indique que « *Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.*

*Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.* »,

CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux, le projet a une hauteur à l'égout de 4.47m à l'angle Nord-Ouest,



CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux, le projet s'implante à 2.70m de l'alignement opposé,  
CONSIDERANT ainsi que le projet n'est pas conforme à la disposition susvisée,  
CONSIDERANT également qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux, le projet à une hauteur au faitage de 9.57m en façade Est,  
CONSIDERANT qu'au regard du dossier, notamment du plan de masse après travaux, le projet s'implante à environ 4m de l'alignement opposé,  
CONSIDERANT ainsi que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article R111-16 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT au surplus que le plan de masse après travaux :

- ne matérialise pas le raccordement au réseau Télécom,
- ne fait pas apparaître la distance compté horizontalement de tout point de la construction (faitages, égouts,...) jusqu'au point le plus proche de l'alignement,

CONSIDERANT ainsi que le dossier est incomplet et ne peut donc être correctement instruit,

## ARRÊTE

**ARTICLE UNIQUE** : Le permis de construire susvisé **EST REFUSÉ**.

Fait à VAUJANY, le 16 octobre 2024

Le Maire,  
Yves GENEVOIS



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.*

*Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat, le... 22.10.2024...*

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux exercé dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de GRENOBLE.

## Annexe 11 – Réponse à la contribution N°31 du registre de concertation préalables



N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
31	07/11/2024	Contribution du GFA L'Androsace de Vaujany – Mme et M. Lambert	<p>Les pétitionnaires rappellent une contribution déposée en juillet 2023 concernant le classement en zone urbaine des parcelles au hameau du Perrier comprenant des ruines.</p> <p>Le courrier indique des demandeur d'urbanisme qui ont fait l'objet de refus puis d'accords.</p>	<p>Le Perrier</p> <p>G752</p> <p>G754</p> <p>G756</p> <p>G2381</p>	<p>Il a déjà été répondu supra à plusieurs reprises à la question des modalités de définition des enveloppes urbaines des hameaux.</p> <p>Il sera donc simplement rappelé que les dispositions de la loi Climat et Résilience ont conduit à ne retenir aucune extension dans les hameaux en dehors des projets qui ont fait l'objet, depuis l'adoption de cette loi, d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive.</p> <p>Tel n'est pas le cas des projets évoqués dans cette contribution, qui ont été rejetés, soit du fait d'un avis conforme défavorable du préfet de l'Isère soit au regard d'une non-compatibilité avec les dispositions du RNU.</p> <p>Il est précisé par ailleurs que le décompte de la consommation permise par le projet de PLU de la Commune de Vaujany fait ressortir un potentiel constructible de l'ordre de 3,5 hectares, très au-delà de ce que donnerait une application stricte de la loi climat et résilience qui le limiterait à 2,4. Ce potentiel de 3,5 hectares est constitué :</p>



N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Du décompte du potentiel de densification dans les enveloppes urbaines qui représente de l'ordre de deux hectares,</li> <li>- Du décompte de la consommation issue des autorisations délivrées en extension des enveloppes urbaines depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience, qui représente près d'un hectare.</li> <li>- Du décompte des projets d'extension issus de la carte de synthèse du PADD et traduits dans le règlement graphique par les zones I AUT et Ua1.</li> </ul> <p>Aucune autre extension ne peut être imaginée à ce stade dans les hameaux d'autant que le PADD fixe comme objectif le fait de « prioriser la production de logements permanents au chef-lieu » et de « stopper l'étalement urbain naissant sur le secteur aval de la commune ».</p> <p>Les parcelles citées dans cette contribution ne peuvent donc être intégrées dans le projet d'enveloppe du PLU.</p>





N°	Date	Nom	Synthèse de la demande	Lieu et/ou n° de parcelles	Avis de la commune et motivations
					<p>Leur éventuelle ouverture à l'urbanisation créerait en outre un précédent qui conduirait de très nombreux propriétaires fonciers de la commune à engager légitimement des démarches de même nature, alors même qu'à ce stade, les habitants de la commune semblent avoir très majoritairement intégré et accepté les contraintes posées par les dispositions législatives et réglementaires issues de la loi Climat et Résilience.</p> <p>L'élaboration du PLU se doit de garder un objectif d'intérêt général et non d'addition d'intérêts particuliers. C'est la recherche de cet objectif qui a conduit à fixer des règles claires et entendables par tous.</p> <p>La multiplication, par les mêmes auteurs, de contributions dans le registre de la concertation préalable du PLU ne saurait justifier la création de droits supplémentaires à ceux alloués à l'ensemble des habitants de la commune qui se trouvent dans des situations similaires.</p>

