



Des objectifs du PADD non pris en compte dans le plan de zonage et le règlement du PLU

I. Axe 1-Objectif 1: Créer une cinquantaine d'emploi à l'horizon 10 ans en prolongement de la dynamique passée

I.1. Favoriser la création d'entreprises et notamment l'accueil, l'implantation et le développement d'activités artisanales.

Nous n'avons pas trouvé dans le zonage ni dans le projet de règlement de PLU de disposition visant à favoriser l'installation de nouvelles activités artisanales. Compte tenu du prix très élevé du foncier sur la commune, en l'absence de foncier réservé à cet effet, cet objectif ne pourra se concrétiser.

I.2. Maintenir l'activité agricole

Malgré la volonté affichée de maintenir l'activité agricole, le PLU prévoit d'urbaniser plusieurs parcelles agricoles, pour l'UTN locale et pour le STECAL au Pourchery.

I.2.a. L'UTN locale

L'UTN locale prévue dans le PLU aurait une emprise de 4800m² sur la parcelle AA49 d'une superficie totale de 7483m² (page 466 du rapport de présentation). Cependant à plusieurs endroits, la surface de 0,54 ha est donnée (p 450, 505, 456, 466, 505).

Il est indiqué qu'aucune parcelle agricole n'est identifiée sur ce secteur mais de fait cette parcelle est actuellement utilisée pour des pâturages d'animaux comme en témoigne la photo ci-dessous prise au mois de novembre 2024.





Par ailleurs, il est indiqué que cette parcelle représente un très faible pourcentage de la surface agricole de la commune. Cette affirmation ne prend toutefois pas en compte la qualité des terres agricoles qui, sur la commune de Vaujany, se mesure principalement en terme d'accessibilité et de configuration du terrain et en particulier la pente.

Il se trouve que ces parcelles sont proches d'une voie de communication ce qui est rare sur la commune de Vaujany. Le rapport de présentation indique en page 116 que *le réseau routier secondaire est peu dense*.

Par ailleurs comme en témoignent les photos ci-dessous, cette parcelle a une configuration en faible pente ce qui est rare à Vaujany.



De plus la partie résiduelle de la parcelle AA 0049 et les parcelles se trouvant en aval (F495, F494, F496, F497, F498, F499 et F500) sont quasi plates ce qui est particulièrement rare sur la commune.



L'implantation de l'UTN va rendre impossible l'accès d'un engin agricole à ces parcelles qui se trouvent en aval. Au total, il s'agit donc plutôt d'une surface totale de 1,8 hectares qui va être soustraite à l'agriculture.

En résumé, les parcelles impactées ont une haute valeur agricole dans le contexte de Vaujany, contrairement à ce qui est indiqué dans le projet de PLU.

1.2.b. Le STECAL au Pourchery

En page 451 du rapport de présentation, il est indiqué que ce secteur porte sur les parcelles G816 et G8183. La parcelle 8183 n'existe pas sur le cadastre et semble correspondre à la parcelle 818.

Selon le registre parcellaire graphique de 2023, ces 2 parcelles (816 et 818) font partie d'une surface de 8800m² déclarées à la PAC. Il s'agit de parcelles relativement plates et donc de haute valeur agricole pour le territoire de Vaujany.

II. Axe 1-Objectif 2 : Accueillir à minima une trentaine d'habitants permanents supplémentaires à horizon 10 ans.

L'évaluation du potentiel mobilisable du PLU destiné à l'accueil de population permanente et secondaire est donnée dans le rapport de présentation en page 488 sous la forme du tableau suivant :

	RP	Saisonniers	RS	TOTAL	Lits touristiques
Potentiel en dents creuses	19		43	62	
Potentiel en découpage parcellaire	1		6	7	
Autorisations d'urbanisme délivrées après la Loi Climat et Résilience mais non commencées et générant de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines	3		4	7	
Projet en extension (zone Ua1)		30			
Projet en extension (zone 1AUt)					300
Total	23	30	53	106	300

Estimation du nombre de logements produits par le PLU

Toutefois cette estimation ne permet pas d'assurer la réalisation des objectifs du PADD en matière de logements permanents comme nous le montrons ci-dessous.

II.1. Construire a minima une cinquantaine de logements communaux

La répartition entre les résidences principales et les résidences secondaires est basée sur les ratios communaux de l'INSEE en 2021, à savoir 18,3% de résidences principales. La première ligne du tableau comporte une erreur. En effet, en appliquant ce pourcentage aux dents creuses on trouve seulement 11 résidences principales et non 19.

D'autre part ce calcul complètement théorique ne prend pas en compte la nécessité que les résidences principales répondent au besoin de la population locale en particulier aux regards de leurs revenus. Comme nous le mentionnons dans le document sur les incompatibilités avec le SCOT, il s'agit pourtant d'une obligation du SCOT.

II.2. Développer l'offre en logements saisonniers de qualité

II.2.a. Evaluation des besoins

Nous n'avons pas trouvé de justification sur le nombre de lits saisonniers à créer. Le chiffre de 30 lits est annoncé dans le PADD mais sa justification n'est pas donnée. Pour s'assurer que le projet de PLU répond aux objectifs du PADD, il conviendrait de chiffrer le besoin en logements saisonniers sur la base des éléments suivants :

- Tous les sociaux professionnels savent qu'il existe à ce jour un déficit important de logements pour les saisonniers sur la commune de Vaujany. Le SCOT dans sa prescription 85 estime, pour la commune de Vaujany, ce déficit à 10 lits a minima, soit 7 logements saisonniers.
- 700 nouveaux lits touristiques sont prévus dans 2 opérations : la zone 1AUt pour laquelle le règlement écrit impose une surface minimum de planchers pour les logements saisonniers. Mais pour l'opération de renouvellement urbain dont le permis de construire a été déposé avant l'arrêt du PLU, cette disposition n'existe pas. Il conviendrait donc d'estimer le nombre de logements saisonniers nécessaires pour cette opération.
- Enfin dans la zone Ub1 où une importante opération de rénovation a été démarrée, aucune disposition n'existe pour imposer la construction de logements saisonniers. Il conviendrait là aussi de chiffrer ce besoin.

II.2.b. Potentiel de logements de saisonniers mobilisable dans le PLU

Le tableau ci-dessus identifie un potentiel mobilisable de 30 logements sur la zone Ua1. Cette zone se trouve sur la parcelle du mini-golf et le propriétaire a clairement indiqué dans la concertation préalable qu'il ne souhaitait pas détruire ce mini-golf (contribution n° 13) du bilan de la concertation préalable.

En réponse à cette contribution, il est indiqué que les logements saisonniers communaux seront construits en zone Ub2. L'objectif de construction de 30 logements communaux pour les saisonniers ne peut donc pas être réalisé dans la zone Ua1. Le tableau ci-dessus est donc erroné.

La réponse à la contribution mentionne une délibération du 21 Octobre 2024 pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction de logements saisonniers communaux. Il convient de noter que cette délibération, disponible sur le site internet de la mairie, ne mentionne aucune localisation. A ce jour, nous ne savons donc pas si la mairie possède le foncier pour construire ces logements saisonniers.

La construction des 30 logements saisonniers communaux dont les socio professionnels ont terriblement besoin nous semble très hypothétique compte tenu des éléments suivants :

- la zone Ub2 a une surface limitée,
- elle est traversée par les câbles du périphérique et du télécabine de l'enversin
- elle n'est pas réservée à la construction de logements permanents et saisonniers puisque d'autres destinations et sous destinations sont autorisées.
- Un permis de construire vient d'être accepté pour des logements permanents en accession à la propriété sur toute la partie Ouest.
- il n'est pas indiqué dans le rapport de présentation que la commune est déjà propriétaire du foncier sur cette zone.

II.3. Favoriser dans les opérations stratégiques à destination de logements une mixité des formes urbaines respectueuse de l'identité architecturale de la station.

La zone Ub2 destinée aux logements permanents autorise une hauteur de construction de 25 mètres ce qui n'est pas respectueux de l'identité architecturale de la station.

III. Axe 3-objectif 6 : s'adapter aux changements climatiques

III.1. Protéger la ressource en eau

L'évaluation de la ressource en eau qui figure en Annexe du PLU date de 2013. A cette date la capacité de la station était évaluée à 3000 lits y compris les résidences secondaires!....Depuis cette date les résidences les Epinettes(300 lits) et les Edelweiss (220 lits), le Crystal Blanc (380 lits) ont été construites. Il est donc nécessaire de procéder à une réévaluation de la ressource en eau. Cette réévaluation est d'autant plus nécessaire que la montée en gamme à l'installation d'équipements particulièrement consommateurs (piscine, spas, ...).

Sans parler de l'objectif de l'axe 1-objectif 1 alinéa 7 *garantir la pérennité du domaine skiable* qui prévoit une utilisation massive de la neige de culture.

III.2. Favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur les constructions

En page 19 du règlement du PLU, il est indiqué :

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager.

En page 50 du règlement, il est indiqué que les panneaux solaires ne peuvent pas dépasser l'acrotère sur les toitures terrasse ce qui impose une très faible pente, incompatible avec les capteurs solaires thermiques.

Ces dispositions ont pour effet d'empêcher l'utilisation de capteurs solaires ailleurs qu'en toiture.

Notons que le village de Vaujany se trouve sur un versant Sud. Le règlement du PLU impose aux nouvelles constructions d'avoir un faîtage principal perpendiculaire aux courbes de niveau. Ceci conduit à n'avoir que des pans de toiture principale exposés à l'Est ou à l'Ouest et aucun pan de toiture principale exposé au Sud.

Enfin le règlement du PLU impose la création de lucarnes (les vélux sont interdits sur les constructions nouvelles dans toutes les zones, voir P71 zone Ua, voir P89 zone Ub). Les lucarnes font de l'ombre sur les pans de toiture ce qui viendra encore diminuer le rendement des capteurs.

Il convient pourtant de noter que la pente parallèle aux courbes de niveaux était utilisée dans les anciennes maisons comme en témoigne plusieurs maisons anciennes du village.