

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE BOURG D'OISANS

Département de l'Isère

Séance du 7février 2018

Nombre de membres : 23

En exercice : 23

Participants : 15

Date de convocation : 02/02/ 2018

L'an deux mille dix-huit et le sept février à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Bourg d'Oisans, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu et place habituels de ses séances, sous la présidence de Monsieur André SALVETTI, Maire.

**Etaient présents :** Tous les membres en exercice sauf Mesdames Delphine ROJON-SMITH, Astrid MESIC, Jocelyne BALME, Anaïs PICCA ainsi que Messieurs Florian TRIBOUILLET, Camille CARREL, Régis CONTARDO, Sébastien CORNIL.

**Pouvoir de :**

Madame BALME à Monsieur RAVIOLA

Madame ROJON-SMITH à Madame FIAT

Madame MESIC à Madame PRAPANT

Monsieur CARREL à Monsieur MAQUERET

Monsieur CONTARDO à Monsieur NALLET

Secrétaire de séance : Laure SOUBRIER

**N° 2018/010**

**Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet du Plan Local d'Urbanisme, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2011 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 3 février 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 8 février 2017 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n°146/2017 en date du 24 juillet 2017 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

Vu les avis des Personnes publiques Associées ;

Vu les conclusions du commissaire-enquêteur, dont le conseil municipal a pris connaissance du sens et du contenu ;

Considérant que, ensuite de l'enquête publique qui s'est tenue du 16 août au 18 septembre 2017, le commissaire enquêteur a rendu le 12 octobre 2017 un avis favorable sur le projet de PLU assorti de deux réserves et d'une recommandation ;

Considérant que la 1<sup>ère</sup> réserve portait sur la prise en compte de l'ensemble des modifications listées par les personnes publiques associées ; les modifications effectivement apportées au projet de PLU sont récapitulées à l'annexe ci-jointe ; la 2<sup>ème</sup> réserve, qui consistait en l'organisation d'une réunion publique pour présenter et expliquer ces modifications, a été levée par l'organisation d'une telle réunion le 18 décembre 2017 ;

Considérant que la recommandation émise par le commissaire enquêteur consistait à demander aux services de l'état une carte unique précise pour chaque zone présentant une indication unifiée du risque et comportant l'indication de la numérotation des parcelles, et la dénomination des routes et des chemins a pu être intégrée au PLU ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et que les avis des Personnes Publiques Associées justifient également des modifications du plan local d'urbanisme, elles aussi répertoriées à l'annexe ci jointe.

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré, par 2 abstentions et 18 voix pour

- Décide d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal.
- Dit que, conformément à l'article L 153-22 du code l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie du Bourg d'Oisans ainsi que dans les locaux de la préfecture de l'Isère.
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai de un mois à compter de sa réception par le Préfet de l'Isère.

Pour copie certifiée conforme,  
Fait à Bourg d'Oisans, le 13 février 2018  
Le Maire, André SALVETTI



*Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication et/ou de son affichage et s'il y a lieu de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Monsieur Le Maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir :*

- à compter de la date de notification de la réponse de l'autorité territoriale,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de Monsieur Le Maire pendant ce délai.

2018



REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

EN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ANNEXE DES MODIFICATIONS  
APPORTEES SUITE AUX AVIS EMIS  
PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET  
A L'ENQUETE PUBLIQUE**

## SOMMAIRE

### **CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

- I. Modifications apportées suite à l'avis de la Préfecture de l'Isère**
- II. Modifications apportées suite à l'avis de la communauté de communes de l'Oisans et du SCOT de l'Oisans**
- III. Modifications apportées suite à l'avis de la chambre d'agriculture**
- IV. Modifications apportées suite à l'avis du département de l'Isère**
- V. Modifications apportées suite à l'avis de RTE et ENEDIS**
- VI. Modifications apportées suite à l'avis service Régional de l'archéologie**

### **CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

## I. Modifications apportées suite à l'avis de la Préfecture de l'Isère

### Développement urbain

La justification de développement urbain porte une ambition tout à fait mesurée de 445 logements en 12 ans, soit seulement, 37 logements par an.

L'effort de construction de ces deux dernières décennies n'a pas été suffisant pour rajeunir un parc de logements vieillissant (l'effort se fait trop souvent par à coup en fonction du développement des stations touristiques ou de projets spécifiques).

Les taux de logements construits entre 1990 et 2009 de 20,2 % (communauté de communes) ou de 19,9 % (commune) sont en dessous de celui du département (24,2 %) ; ceux de construction de logements avant 1946 de 24,6 % (communauté de communes) ou de 23,8 % (commune) étant bien au-dessus de celui du département : 20,6 %. Un effort particulier de construction/réhabilitation est nécessaire autant dans le parc privé que social.

Il s'agit pour la Commune d'initier une nouvelle attractivité de son territoire et de basculer à nouveau dans un solde migratoire positif en compensant le nombre d'habitants perdus sur la Commune depuis 2009. La commune se voit ainsi dans l'obligation d'offrir au travers de son développement urbain des opportunités de logements en corrélation avec le renforcement des activités économiques en ciblant également une population jeune.

### La consommation des espaces

Sur les 2 décennies précédentes, la Commune a consommée 50.5 ha. Cette enveloppe intègre également des équipements publics dont des voiries, telle que la déviation contournant le Centre Bourg. La consommation moyenne annuelle de l'espace se calibre à près de 2.8 ha par an.

Pour les 12 années à venir, la Commune recentrant son développement sur le tissu urbain existant ne permettra qu'une consommation de 1.3 ha.

La Commune a pu légitimer un zonage UL adapté aux zones de campings existantes qui représente une force économique prégnante pour son territoire, puisque majoritairement générateurs de capacité d'accueil touristique.

Au regard de l'avis émis par les services de l'Etat, un secteur de loisirs "Les Auberts" de 6 ha, actuellement en développement et identifié en zone NL.

Les modifications apportées pour répondre aux attentes des services de l'Etat permettent ainsi de réduire le périmètre de la zone UL de 55.90 ha à 33.90 h.

D'autre part, il est important de rappeler que le secteur UI d'extension de la zone d'activité "du Fond des Roches" a pu bénéficier en 2007 d'une intégration au sein d'un programme de développement économique relevant d'une ZAC. Ce secteur se caractérise par un ensemble de terrains, d'équipements et de raccordements aux réseaux publics ainsi que d'une desserte voirie.

Tableau des surfaces du POS

Total zones urbaines actuelles (ha)	111
Zones UA (mixité urbaine / bâti ancien / dense)	9,6
Zones UB (mixité urbaine / bâti récent / moyennement dense)	75,1
Zones UC (mixité urbaine / bâti récent / peu dense)	18,6
Zones UI (activités)	7,3
Total zones urbaines futures (ha)	241
Zones NAb (mixité urbaine / densité moyenne / UB « applicable »)	28,8
Zones NAc (habitat peu dense / UC « applicable »)	117,3
Zones NAcl (idem NAc + campings)	34,3
Zones NAe (équipements, services et fonctions annexes / UA « applicable »)	13,4
Zones NAi (activités / UI « applicable »)	12,8
Zones NA indicées dont :	34,7
Zones NA1 (équipements publics)	1,7
Zones NA2 (équipements publics)	4,2
Zones NA3 (équipements publics)	1,0
Zones NA4 (équipements publics)	9,4
Zones NA5 (habitat de moyenne densité)	2,5
Zones NA6 (habitat de moyenne densité)	3,8
Zones NA7 (habitat de moyenne densité)	2,1
Zones NA8 (habitat de moyenne densité)	0,9
Zones NA9 (habitat de moyenne densité)	1,4
Zones NA10 (habitat de moyenne densité)	4,8
Zones NA11 (habitat de moyenne densité et/ou équipements touristiques)	3,0
Total zones naturelles actuelles (ha)	5217
Zones NC (agriculture)	1102,4
Zones NCx (agriculture / exploitation du sous-sol)	28,0
Zones ND (espace naturel)	3997,3
Zones NDI (espace naturel de loisirs)	89,0
Total surface communale (ha)	5568

Tableau des surfaces du PLU

Total des zones urbaines (ha)	258,3
Zones UA	11,1
Zones UAa	0,7
Zones UB	109,0
Zones UC	59,1
Zones UE	2,1
Zones UI	20,3
Zones UL	55,9
Total des zones agricoles (ha)	853,6
Zones A	853,6
Total des zones naturelles (ha)	4450,5
Zones N	4423,8
Zones Nx	26,7
Surface totale de la commune (ha)	5562,4

Le total des zones U et NA du POS représente 352 ha alors qu'elles représentent 258,3 ha dans le PLU, et que celui-ci a classé des zones de camping en UL avant classées en N.  
Les zones agricoles ont été définies selon l'usage réel du sol dans le PLU et représentent 853,6 ha contre 1102,4 ha au POS (la zone NCx correspondant aux carrières).  
Les zones naturelles, hors carrières, représentent 4423,8 ha au PLU contre 4086,3 ha au POS

Tableau des surfaces du PLU suite aux prises en compte après l'enquête publique

Total des zones urbaines (ha)	236.89
UA	11.10
UAa	0.70
UB	109.41
UC	59.38
UE	2.10
UI	20.30
UL	33.90
Total des zones agricoles (ha)	853.60
Total des zones naturelles (ha)	4 471.81
<b>Surface totale de la commune (ha)</b>	<b>5 562.30</b>

En zones urbaines = retrait de 22 ha sur le secteur "des Auberts"(donc + 22 ha en zone Naturelle)  
L'extension en zone UC secteur Les Morelles = 0.28 ha  
L'extension en zone UB secteur La Paute = 0.41 ha

### Les risques naturels

Au regard de l'avis émis par les services de l'Etat, les cartographies et le règlement écrit sont corrigées en conséquence.

## II. Modifications apportées suite à l'avis la communauté de communes de l'Oisans et du SCOT de l'Oisans

L'effort de construction de ces deux dernières décennies n'a pas été suffisant pour rajeunir un parc de logements vieillissant (l'effort se fait trop souvent par à coup en fonction du développement des stations touristiques ou de projets spécifiques). Les taux de logements construits entre 1990 et 2009 de 20,2 % (communauté de communes) ou de 19,9 % (commune) sont en dessous de celui du département (24,2 %) ; ceux de construction de logements avant 1946 de 24,6 % (communauté de communes) ou de 23,8 % (commune) étant bien au-dessus de celui du département : 20,6 %.

Un effort particulier de construction/réhabilitation est nécessaire autant dans le parc privé que social. En effet, l'offre doit évoluer vers des logements plus grands et d'attractivité plus élevée (en termes d'économies d'énergie, d'espaces de rangement ambitieux et d'espaces extérieurs confortables), elle est plus équilibrée à Bourg d'Oisans notamment en confortant et en répondant aux besoins en terme de logement social.

Aujourd'hui, la part du logement social représente à peine une dizaine de pourcents de l'offre en logements. Toutefois, cette valeur qui peut paraître faible, n'est pas corrélée avec une forte demande. La quinzaine de demandes régulièrement enregistrée est quasiment toujours satisfaite en quelques mois. Malgré tout, il faut être attentif à la pression qui s'exerce des stations touristiques vers la plaine à travers des familles modestes qui ne peuvent acquérir dans les secteurs les plus touristiques (marché des résidences secondaires prédominant).

Cependant, même si l'activité des stations se maintient, la répercussion sur la demande de logements en plaine apparaît moindre ces dernières années (certains logements neufs trouvant plus difficilement preneur).

Fort de ces constats, la Commune identifie de manière précise les enjeux suivants qui permettent une réelle prise en compte et une réponse au projet de SCOT en adaptant l'offre de logements et de services pour faciliter l'accueil de couples avec enfants et notamment favoriser l'offre sociale.

Le PADD, pilier du PLU axe d'ailleurs l'ensemble de ces enjeux de manière précise :

« Développer du logement complémentaire à celui existant en favorisant une mixité sociale et une mixité en termes de typologie urbaine

- En maîtrisant fortement le développement des secteurs de future urbanisation, en promouvant des typologies d'habitat inexistantes sur le territoire (logements intermédiaires) dans un contexte de qualité spatiale et de connexion à la ville (notion d'exemplarité)
- En créant environ 200 logements favorisant la location et l'accession des primo-accédant à la propriété privée
- En ciblant des populations spécifiques comme les saisonniers, les jeunes, les personnes âgées ...
- En développant le logement social »

Pour se faire, il s'agit donc d'adapter l'offre de logements et de services pour tenir compte de l'évolution des structures familiales (augmentation du nombre de personnes vivant seules, de couples sans enfants et de familles monoparentales).

Egalement, la commune entend mener des actions spécifiques en matière de renouvellement urbain et de rénovation (autant dans le parc privé que public) pour :

- diminuer la vétusté des logements,
- rendre accessibles les logements aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite,
- diminuer la vacance.

### III. Modifications apportées suite à l'avis de la chambre d'agriculture

Diverses demandes de déclassement de bâtiments situés en zones U pour les passer en zones agricoles et remise en cause d'emplacements réservés.

Compte tenu d'absence de réelles exploitations agricoles sur son territoire, la commune n'est pas favorable à ces demandes.

### IV. Modifications apportées suite à l'avis du département de l'Isère

#### « Emplacements réservés 1 à 4 »

Lors de la dernière modification du POS le 1er octobre 2014, les emplacements réservés (ER) 2 et 3 ont été retirés intégrant ainsi la volonté du Conseil Département de l'Isère;

En ce qui concerne les ER 1 et 4, la commune souhaite les conserver afin de garantir la sécurité des flux de circulation automobiles. Ces aménagements seront réalisés en totale concertation avec les services du Conseil Départemental de l'Isère.

#### « Recul de 5m par rapport aux voies publiques le long de la RD1091 » :

La commune convient de procéder à un recul de ces alignements relevant d'un facteur accidentogène le long de la RD 1091 en règlementant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique de la voirie susvisée.

#### « Collège et imperméabilisation de la cour de récréation » :

En ce qui concerne le règlement de la zone UB qui prévoit que les surface libres de toute construction doivent être perméables, et impose 20 % minimum de l'unité foncière en pleine terre, la commune mentionnera dans son règlement écrit aux dispositions générales des zones urbaines (UA, UAa, UB ,UC) l'exonération de cette règle aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.

### V. Modifications apportées suite à l'avis de RTE et ENEDIS

Les remarques seront prises en compte dans le règlement écrit.

### VI. Modifications apportées suite à l'avis service Régional de l'archéologie

La liste des sites archéologiques connus sera annexée au PLU définitif.

## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

### Modification du règlement secteur « Le Paradis »

Nature de l'observation	Réponse de la Commune
Contestation de classement dans le zonage du PLU	La commune entend pouvoir procéder à une intégration de ces parcelles en zone UC en cohérence avec l'espace bâti contigu. Ce secteur se caractérise par un ensemble de terrains, d'équipements et de raccordements aux réseaux publics ainsi que d'une desserte voirie qui a fait l'objet d'une PVR.

### 1. Modification du règlement secteur de la Paute

Nature de l'observation	Réponse de la Commune
Contestation de classement dans le zonage du PLU	La commune entend pouvoir procéder à une intégration de ces parcelles en cohérence avec l'espace bâti contigu et exsangue de tous risques naturels et servitudes.

### La zone de stockage de déchets inertes

Nature de l'observation	Réponse de la Commune
Zonage existant du secteur de stockage de déchets inertes	Ce secteur est identifié sous la nomenclature « Nx ». Le site était d'ores et déjà repéré au POS comme zone de stockage de déchets inertes. Au regard de l'absence d'enjeux patrimoniaux anthropiques et naturels, la Commune entend procéder à une adaptation du zonage sur ce secteur.

### Identification de bâtiments à destination agricole en zone agricole

Nature de l'observation	Réponse de la Commune
identification de bâtiments agricoles en zone A	Au regard du recensement des espaces agricoles menée par la Chambre d'Agriculture, les bâtiments d'élevage agricoles seront identifiés par un liseré rouge sur le document graphique.