

## PLAN LOCAL D'URBANISME

- Approuvé le 11 novembre 2015
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 20 septembre 2016

### PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

#### EXPOSE DES MOTIFS

ET

#### MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

## SOMMAIRE

<b>1. Note de présentation générale .....</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de la modification simplifiée n°2.....	3
1.2 Justification du choix de la procédure .....	3
1.3 Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU .....	4
1.4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU .....	5
1.5 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition .....	6
<b>2. Présentation des pièces du PLU modifiées et exposé des motifs .....</b>	<b>7</b>
2.1 Adaptation et ajustement règlementaire de l'orientation d'Aménagement de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé .....	7

## **1. Note de présentation générale**

### **1.1 Objet de la modification simplifiée n°2**

Succédant au Plan d'Occupation des Sols de 1983, le Plan local d'urbanisme est le fruit d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire d'Huezat :

- Approuvé le 11 novembre 2015 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Huez est opposable depuis le 6 janvier 2016.
- Le 20 septembre 2016, le conseil municipal a approuvé par délibération la modification n°1 du PLU selon la procédure simplifiée.

Aujourd'hui, la question de son adaptation se pose au regard de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 portant sur le secteur de l'Eclosé autorisant le changement de destination d'un « centre culturel en projet ».

Cette procédure n'apporte que des modifications mineures et ne remet pas en cause l'ensemble du contenu du PLU ni son économie générale.

Son but est d'adapter à la marge l'Orientation d'Aménagement de Programmation de l'Eclosé n°2.

La modification simplifiée n° 2 vise :

- L'adaptation mineure du dispositif réglementaire par un ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur de l'Eclosé,
- L'insertion d'une précision portant sur l'article 10 du règlement de zonage autorisant le dépassement des limites de hauteur autorisées en cas de transformation de toitures à un pan, de toitures papillon, de toitures terrasse et de toitures à faible pente.

La procédure de modification simplifiée est présentée sur ce document.

### **1.2 Justification du choix de la procédure**

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU d'Huez s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

1. de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée, puisque comme le prévoit l'article L. 153-41 du même code le projet :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le territoire d'Huez ne comprend pas, en tout ou partie, de site Natura 2000, de sorte que la procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent ainsi pas dans le champ de la révision ou de la modification. La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

### **1.3 Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU**

#### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

#### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

#### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :



- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

#### Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

### 1.4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU

- La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Maire, Monsieur Jean Yves Noyrey daté du 19 octobre 2016.
- Le projet a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers, de la Chambre d'Agriculture, de la Communauté de Communes de l'Oisans) le 20 octobre 2016.
- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 19 octobre 2016.
- Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, du lundi 21 novembre 2016 au mercredi 21 décembre 2016 inclus à la mairie annexe d'Huez, 226 Route de la Poste.

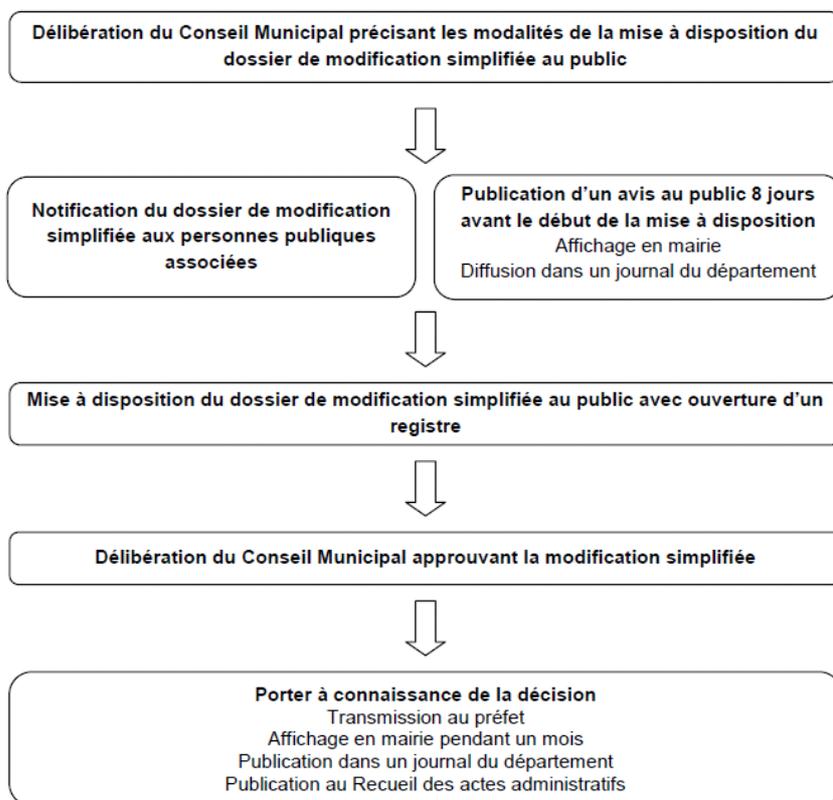
**Commentaire [G-y1] :** A compléter par le nom des personnes publiques visées aux articles L. 132-7 et L 132-9 (cf. mon courriel)

Ce dossier sera assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra également faire part de ses observations par écrit à la Mairie d'Huez à l'adresse suivante : Mairie d'Huez – 226, route de la Poste – 38750 Alpe d'Huez.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Ville d'Huez: [www.alpedhuez-mairie.fr](http://www.alpedhuez-mairie.fr)

Synopsis de la procédure de modification simplifiée :



### 1.5 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, le Maire d'Huez, Monsieur Jean Yves Noyrey, présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## **2. Présentation des pièces du PLU modifiées et exposé des motifs**

La modification simplifiée n°2 entraîne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé.

La modification apportée est mineure et ne remet pas en cause l'équilibre général du document.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, le document actuel et le document modifié sont présentés dans ce présent document unique « Exposé des Motifs ».

**Commentaire [G-y2] :** il conviendra néanmoins de joindre le nouveau plan de zonage, le règlement et les annexes (avant et après modification).

### **2.1 Adaptation et ajustement réglementaire de l'orientation d'Aménagement de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé**

Les schémas de principe décrivant les principes de programmation et d'organisation bâtie illustrent l'organisation et les destinations à l'intérieur du secteur de l'Eclosé soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au regard à l'évolution des projets communaux et des évolutions des projets d'intérêt collectif, il s'agit aujourd'hui, de rendre compatible la zone enclavée entre le Groupe Scolaire des Cîmes, l'axe du Transport Collectif en Site Propre au Nord Est et la crèche municipale au Nord accueillant sur l'OAP initiale un « Pôle culturel en projet ».

Aujourd'hui, les réflexions menées sur la création d'un pôle culturel tendent vers l'opportunité de renforcer la politique de centralisation des équipements publics dans l'optique d'une meilleure accessibilité, d'une lisibilité fonctionnelle des équipements publics à destination des populations.

Pour se faire, la création d'un pôle culturel apparaît de manière pertinente en déplaçant cet équipement en proximité immédiate d'équipements d'ores et déjà en service, tels que le musée au cœur du Palais des Sports et des Congrès.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé prévoit une urbanisation à destination d'hébergements touristiques marchands à hauteur de 27 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

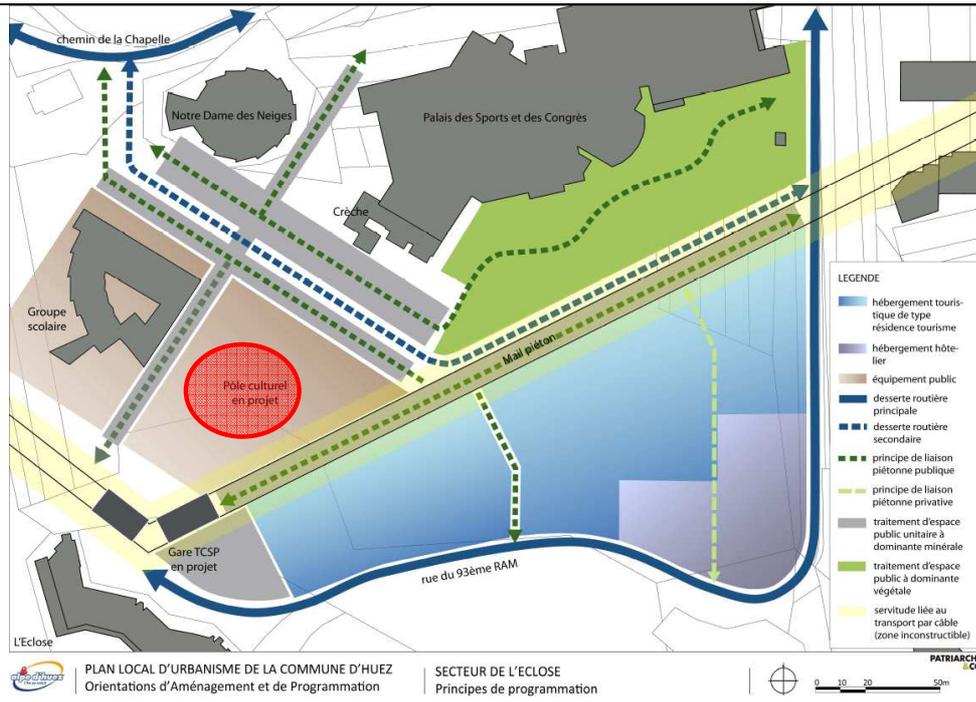
En conséquence, au regard de l'évolution des projets d'aménagement portant sur le renforcement d'une économie touristique pérenne portée par le Plan Local d'Urbanisme et par la demande d'Autorisation d'Unité Touristique Nouvelle, il s'avère qu'un projet d'équipement hôtelier haut de gamme assorti d'un Résidence de Tourisme hautement qualitative et de trois chalets en accession à la propriété pourraient se substituer « au pôle culturel en projet » illustrée dans les schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°2. Ce programme d'hébergement marchand ne modifie pas la Surface de Plancher dédiée à l'hébergement touristique prévu.

Dans le cas présent, le déplacement du pôle culturel se ferait à proximité immédiate du pôle d'équipements culturels, sportifs, scolaire et de rassemblement œcuménique tout en autorisant sur son emprise l'émergence d'un projet d'hébergement touristique haut de gamme répondant aux besoins de confortement et de pérennisation de l'économie touristique de l'ensemble de la station d'Huez.

Il s'agit ainsi d'adapter ce document afin de rendre ce document plus facilement lisible par les Services Instructeurs.

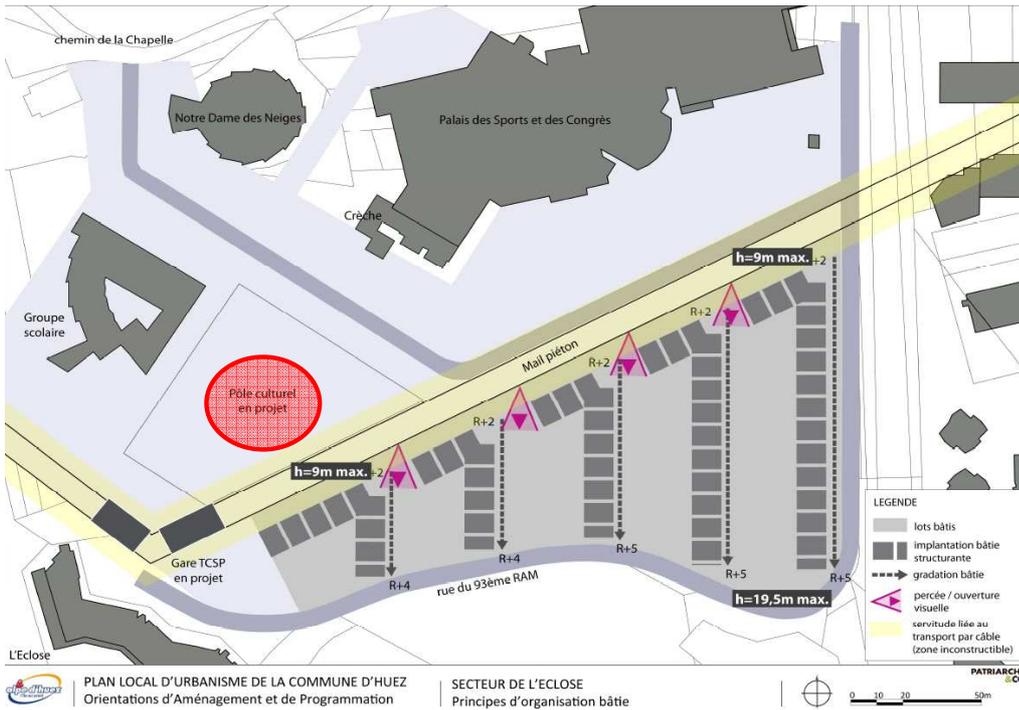
Cette modification permettra également d'adapter le schéma de principe en traduisant graphiquement la correspondance des destinations par un motif cohérent aux hébergements à destination touristique et à l'adaptation de la légende.

Document graphique initial



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

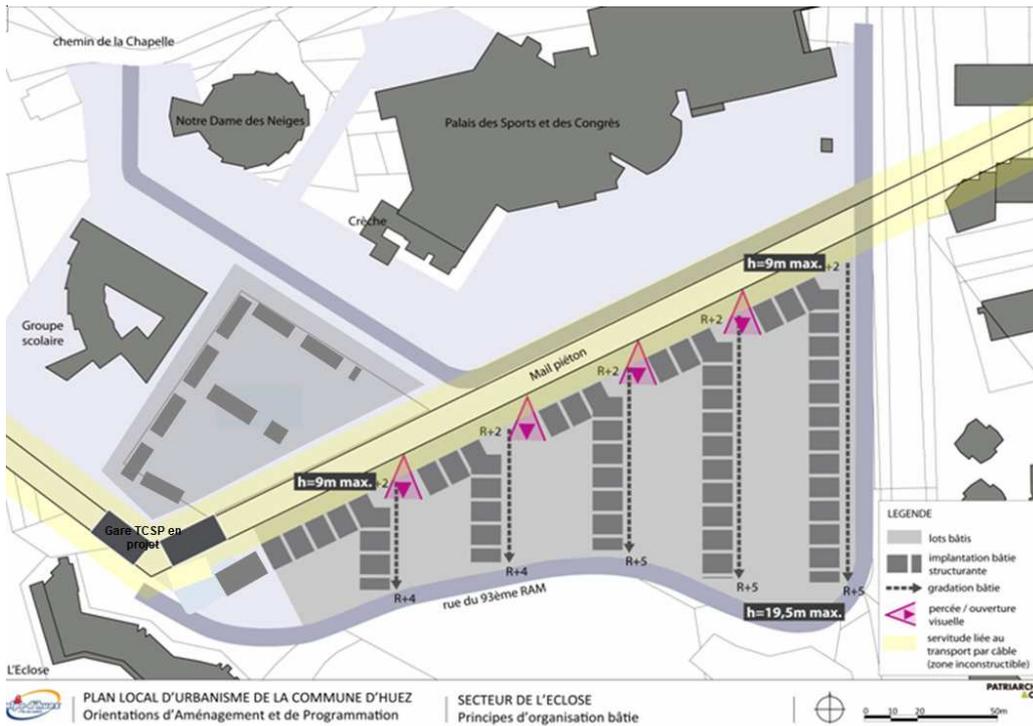
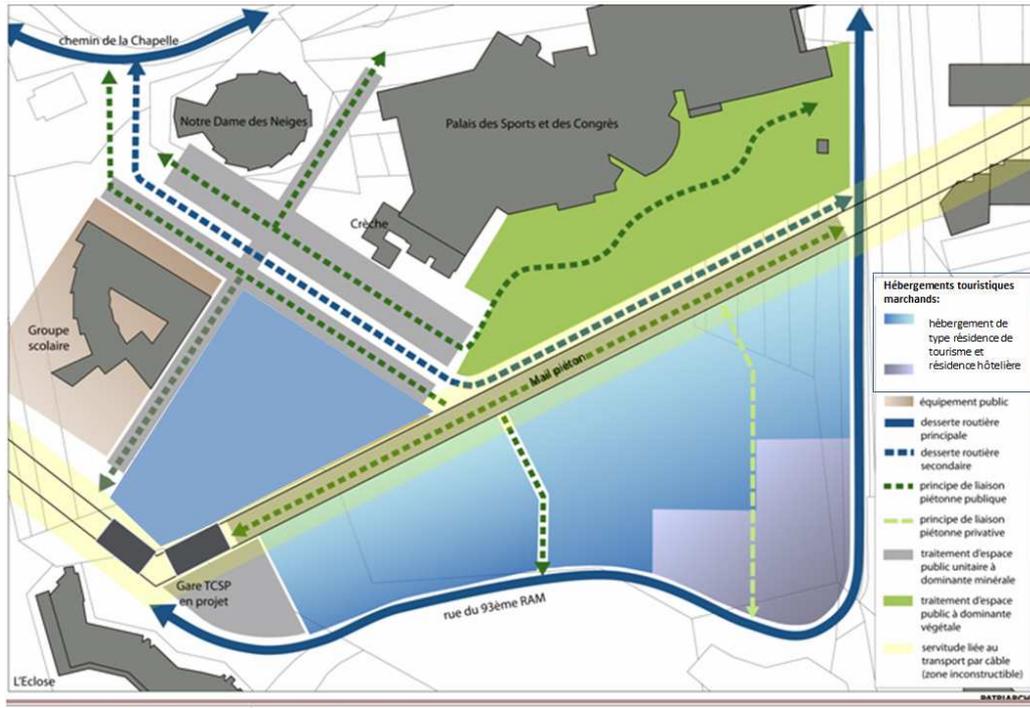
SECTEUR DE L'ECLOSE  
Principes de programmation



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DE L'ECLOSE  
Principes d'organisation bâti

Document graphique modifié



## 2. Précision de l'article 10 portant sur les hauteurs dans le règlement de zonage du PLU

Dans un souci de précision et de facilité de lecture du règlement de zonage, il est proposé d'apporter une précision quant à la rédaction des articles 10.2, portant sur les hauteurs autorisées des zones Ub, Uc, et Ud.

La rédaction actuelle règlemente la tolérance de dépassement de la hauteur maximale autorisée sous la condition de transformation de toiture papillon et de toiture à un pan en toiture à double pans.

Il s'agit aujourd'hui, d'étendre cette tolérance aux transformations de toiture à faible pente et de toiture terrasse.

Rédaction initiale Article 10.2 : zone Ub/Uc/Ud	Rédaction modifiée Article 10.2 : zone Ub/Uc/Ud
<p align="center"><b>10.2 Dans le cas de transformation de toitures.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) en toitures à 2 pans de pente plus forte : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus basse</li> <li>- Dans le cas de transformation de toitures papillon en toitures à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus haute (schéma 1)</li> <li>- Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan transformés en toiture à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre le bas de pente et le haut de pente existants (schéma 2).</li> </ul> <p>Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes ci-après, étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan ou de toiture papillon en toiture à double pans, un dépassement de la hauteur totale maximale autorisée peut être accordés si la hauteur maximale entre le bas de pente de référence et le faîtage* n'excède pas 5 mètres.</li> </ul>	<p align="center"><b>10.2 Dans le cas de transformation de toitures.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) en toitures à 2 pans de pente plus forte : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus basse</li> <li>- Dans le cas de transformation de toitures papillon en toitures à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus haute (schéma 1)</li> <li>- Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan transformés en toiture à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre le bas de pente et le haut de pente existants (schéma 2).</li> </ul> <p>Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes ci-après, étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan, de toiture papillon, de toitures terrasse ou de toitures à faible pente en toiture à double pans, un dépassement de la hauteur totale maximale autorisée peut être accordés si la hauteur maximale entre le bas de pente de référence et le faîtage* n'excède pas 5 mètres.</b></li> </ul>