



Gérard LERAS

Conseiller spécial délégué aux politiques foncières

Votre interlocuteur : Sophie TERRIER
- Assistante Planification Foncier-Aménagement
Tél. : 04 26 73 50 74

Réf. : DPT15_I2306_L178209

Vos réf. : LS/REVISION POS-PLU 28.04.2015

Monsieur Jean Yves NOYREY
Maire d'Huez
Mairie
226 route de la Poste
38750 ALPE D'HUEZ

REÇU 5051

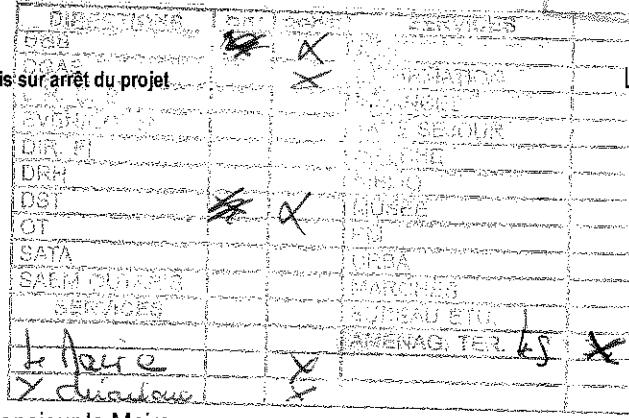
Le 27 mai 2015

Objet : PLU de Huez / avis sur arrêt du projet

Lyon, le

23 JUIL. 2015

LR+AR



Monsieur le Maire,

Le 28 juillet 2014, vous avez fait parvenir à la Région le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

En date du 17 octobre 2014, la Région Rhône-Alpes a émis un avis défavorable sur ce projet, qui ne pouvait être levé qu'avec la prise en compte des éléments suivants :

- l'élaboration d'une véritable stratégie de développement d'un tourisme « quatre saisons » ;
- la maîtrise de la production des lits touristiques marchands pour les rendre pérennes, notamment en réutilisant le bâti existant ;
- la maîtrise et la réduction de votre potentiel de développement et de votre consommation foncière ;
- l'inscription dans le PADD des objectifs de production de logements sociaux et la mise en place des outils réglementaires pour y répondre ;
- la réduction et la qualification précise des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol pour la zone Ns.

Votre commune a décidé de reprendre son PLU afin de tenir compte des remarques qui lui ont été adressées par les personnes publiques associées et je vous en remercie. Un nouveau projet a été arrêté le 28 avril 2015, reçu par la Région le 30 avril 2015.

Cette nouvelle version, sur laquelle nous avons pu nous entretenir le 3 juillet dernier, appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Tourisme

Le nouveau projet de PLU met essentiellement en avant le volet économique et le tourisme hivernal. Bien que vous mentionniez dans votre PADD le travail sur une offre touristique pluri-saisonnière, la Région considère que, pour faire face aux enjeux climatiques qui induiront des modifications profondes des équilibres économiques du tourisme hivernal, la préservation de l'environnement et la diversification des activités (développement du tourisme hors période hivernale) seront les seuls garants d'une économie touristique pérenne. **Vous pourriez développer vos réflexions sur l'allongement des saisons touristiques pour une pratique été/hiver. Le rapport de présentation pourrait également donner un panorama rapide du tourisme estival.**

Développement de la station et des lits touristiques

Dans son précédent avis, la Région vous demandait de proposer une stratégie pour limiter la sortie du marché des lits touristiques marchands et soutenir les actions de rénovation et de réhabilitation. Vous avez répondu à cette remarque en développant votre plan d'actions du nouveau PLU par :

- l'utilisation de votre Charte Architecturale et de Performance Energétique, en augmentant le taux de subvention pour les biens remis en gestion locative ;
- l'élaboration de conventions Loi Montagne ;
- la mise en place de baux emphytéotiques et à construction pour les futures résidences de tourisme.

La Région approuve cette stratégie et suivra sa mise en œuvre, qui pourra alimenter la réflexion régionale sur la question de l'immobilier de loisirs dans les stations de montagne. Concernant les baux emphytéotiques et à construction, je vous encourage à faire appel au Centre d'Echange et de Ressources Foncières (CERF) pour vous accompagner dans leur mise en place.

Objectifs de développement et consommation foncière

Votre nouveau projet de PADD présente le potentiel de développement démographique de la commune et le nombre de logements permanents prévus pour les quinze ans du PLU dans un tableau récapitulatif. Cet accueil envisagé de 580 habitants supplémentaires n'est pas justifié par rapport aux évolutions démographiques passées, rappelées dans le rapport de présentation (selon l'INSEE, la variation annuelle de la population de la commune entre 2006 et 2011 n'était que de +1%). En lien avec ce scénario démographique, vous affichez un développement de 245 logements d'ici 2030. **Au vu de ces chiffres qui paraissent ambitieux, la justification de votre besoin en foncier est insuffisante.**

Vous avez pris en compte une partie des remarques du précédent avis de la Région en réduisant de plus de 2,5 ha vos zones d'urbanisation future. Désormais, les zones d'extension pour l'habitat représentent dans votre nouveau projet 6,08 ha. **Bien que cette consommation soit encore importante, notamment si on ajoute les 11 ha de projets en dents creuses, la Région souligne l'effort réalisé par la commune.**

Par ailleurs, vous avez choisi de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones et de prévoir des opérations d'ensemble, ce qui rejoint les préoccupations de la Région. Cependant, dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'ouverture des zones de l'Eclos, de l'Eclos ouest et des Gorges devraient être conditionnée à l'achèvement des projets d'urbanisation dans les zones des Bergers et des Passeaux.

Enfin, comme vous prévoyez un transport en commun en site propre (TCSP), vos OAP pourraient inscrire les densités minimales souhaitées pour chaque zone afin de maîtriser l'urbanisation de votre commune et optimiser le TCSP.

Habitat

Dans votre nouveau projet de PLU, vous avez inscrit dans le PADD un objectif de production de logements sociaux, en accession et pour les saisonniers pour les Ponsonnières (Ubs).

Pourtant, même si les terrains appartiennent à la commune, il serait préférable de sécuriser cette disposition pour la réalisation de ces orientations par la mise en place d'outils réglementaires :

- emplacements réservés qui donnent lieu à un droit de délaissé par le propriétaire et réservent des emplacements pour la réalisation de logements aidés ;
- servitudes de mixité sociale permettant d'imposer une part de logements aidés et/ou en accession dans les programmes de construction déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement (article 2) ;
- majoration des droits à construire.

Environnement

Le règlement de la zone Ns, correspondant au secteur naturel utilisé par le domaine skiable et ses aménagements, autorise « les installations, équipements et constructions liés et nécessaires aux activités sportives et de loisirs et au domaine skiable, à son exploitation technique et à sa mise en valeur technique et touristique ». Cette mention trop permissive apparaît préjudiciable à la préservation du caractère agricole et naturel de la zone. La Région vous incite à présenter ces installations de façon plus précise, justifiée et encadrée dans votre PLU. L'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol de la zone Ns devrait être beaucoup plus restrictive et n'autoriser, par exemple, que le remplacement des remontées mécaniques existantes.

De même, la zone Nsl autorise des « aménagements pour une activité de glisse (luge, ski, surf...), de loisirs et de tourisme en général ». Or, cette zone est sur le passage de votre TCSP sous lequel vous prévoyez la création d'un corridor biologique. Les occupations et utilisations du sol admises pour cette zone semblent trop larges et incompatibles avec la création du corridor biologique. La Région vous demande de revoir le règlement de la zone Nsl.

Agriculture

Comme nous l'avions évoqué dans l'avis précédent, votre PLU aborde de manière trop succincte le thème de l'agriculture dans le rapport de présentation.

Cette activité est peu représentée dans votre commune, et le foncier est plutôt destiné à un usage pastoral. Depuis de nombreuses années, la municipalité poursuit un projet de ferme communale dont vous auriez pu localiser les éventuels bâtiments.

Energie

Vous affichez la volonté de travailler sur la maîtrise des consommations énergétiques des bâtiments. La Région approuve cette démarche puisqu'elle la développe à travers ses différentes politiques.

Mais, pour pouvoir mettre en place cet objectif, vous devriez lui donner une traduction réglementaire. Depuis les lois Grenelle, **vous pouvez inclure un article supplémentaire dans le règlement concernant les performances énergétiques et environnementales.**

Transport collectif

Les documents de votre PLU présentent le projet communal de transport collectif en site propre (TCSP) dont l'objectif est de diminuer l'impact des transports routiers, ce qui correspond aux orientations régionales. Toutefois, **vous pourriez donner des informations dans le rapport de présentation sur le calendrier prévisionnel des travaux et de mise en œuvre de ce nouvel équipement, ainsi que les grandes lignes du mode de financement envisagé.**

Développement numérique

Le PADD fixe l'orientation d'« offrir à tous l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication et au Très Haut Débit pour éviter la fracture numérique ». Votre objectif est de développer la fibre optique ou toute autre technologie au plus près des utilisateurs. Avec les lois Grenelle, cette dimension peut maintenant figurer dans le règlement du PLU. **La Région vous encourage à donner une traduction réglementaire à votre objectif de développement numérique.** Par exemple, vous pourriez intégrer dans un nouvel article du règlement l'élément suivant :

« Les constructions et opérations d'aménagement devront être équipées de fourreau(x) pour le passage des réseaux de communications électroniques. »

Remarques diverses

Le tableau récapitulatif de la « quantification de la consommation de l'espace » en page 12 du PADD et en page 191 du rapport de présentation contient des erreurs de calcul dans les chiffres présentés concernant la densité, le nombre total de logements, Par ailleurs, ce tableau présente un phasage prévisionnel d'opérationnalité des différentes zones ouvertes à l'urbanisation. Ce phasage ne correspond pas à celui annoncé dans les OAP et en page 203 du rapport de présentation. **Il est important que les chiffres présentés soient identiques et sans erreurs dans tous les documents du PLU, et cohérents avec ceux inscrits dans le PADD.**

Concernant le document graphique, pour faciliter sa lecture, vous pourriez :

- détailler la légende des zonages Ua, Ub, Ud et Ue en inscrivant tous les sous-zonages ;
- faire apparaître les éléments patrimoniaux de manière plus lisible ;
- mettre la même trame graphique sur le plan et dans la légende pour les emplacements réservés.

Enfin, vous mentionnez l'existence d'une zone Nsa, zone naturelle où est admise l'extension des exploitations agricoles, dans le règlement écrit et la légende du plan de zonage, pourtant elle n'apparaît pas sur le plan graphique. **La Région vous demande de mettre en cohérence vos documents.**

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus et en l'état du dossier présenté, la Région émet un avis **favorable** sur votre document d'urbanisme, avec les **recommandations suivantes à prendre en compte** :

- présenter le tourisme estival dans votre rapport de présentation et développer votre réflexion sur l'allongement des saisons touristiques pour une pratique été/hiver ;
- d'inscrire dans les OAP les densités minimales que vous souhaitez pour vos zones d'urbanisation futures ;
- de sécuriser réglementairement votre objectif de production de logements sociaux, en accession et pour les saisonniers pour la zone des Ponsonnières (Ubs) ;
- revoir les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol de la zone Ns et, surtout, de la zone Nsl ;
- donner une traduction réglementaire à vos objectifs de maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments et de développement de l'accès à tous aux technologies de l'information et de la communication et au très haut débit ;
- d'apporter des informations plus complètes sur l'agriculture et votre projet de transport collectif en site propre (TCSP) ;
- de corriger les erreurs de forme présentes dans les différents documents du PLU afin qu'ils soient cohérents entre eux.

Je reste à votre disposition, ainsi que les services de la Région, pour toute précision utile quant à l'explicitation des enjeux régionaux sur votre territoire.

Souhaitant que cet avis régional puisse contribuer utilement à votre projet, je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.



Gérard LERAS