



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires

Service aménagement Sud-Est

Affaire suivie par : Sabine Moulin

Tél.: 04 56 59 46 25

Courriel : sabine.moulin@isere.gouv.fr

Grenoble, le

29 JUL. 2015

Le préfet

à

Monsieur le maire d'Huez

Objet : Délibération du conseil municipal de la commune d'Huez en date du 28 avril 2015 portant sur l'arrêt de la révision du plan d'occupation des sols, valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération du 19 septembre 2012, puis du 23 juillet 2014, votre conseil municipal a arrêté le projet de PLU qui avait fait l'objet de ma part de remarques portant notamment sur les risques naturels et la gestion économe de l'espace ainsi que sur la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Par délibération en date du 28 avril 2015, le conseil municipal de la commune d'Huez a de nouveau arrêté le projet de plan local d'urbanisme et ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en préfecture le 29 avril 2015, conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme. Il a été examiné par les différents services de l'Etat le 1^{er} juin 2015. Il en résulte de ma part les observations suivantes :

Remarque préalable : Évaluation environnementale du projet de PLU

Votre commune ayant un projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) de « massif », celui-ci implique une évaluation environnementale du projet de PLU (cf. article R.121-14 du code de l'urbanisme).

Cette évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement fait l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale en application de l'article L121-12 de ce même code, que je vous adresse parallèlement.

En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé couvrant votre territoire, il conviendra, une fois les projets d'UTN précisés, de déposer un dossier de demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, conformément aux dispositions de l'article L145-11 du code de l'urbanisme.

OBLIGATIONS DU PLU

EU EGARD AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Je vous informe que la prise en compte des éléments du « porter à connaissance », des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des servitudes d'utilité publique a fait l'objet des remarques suivantes de la part des services de l'État :

I°-1) Prise en compte des risques naturels

Dans mon précédent avis, je vous demandais, outre les nombreuses remarques sur le rapport de présentation, de prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels dans le règlement du PLU (document écrit et graphique). Ces remarques n'ont globalement pas été prises en compte dans votre nouveau projet, ce qui ne permet pas de répondre aux exigences fixées par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Outre les remarques faites sur le rapport de présentation en partie II du présent avis, **il convient donc de modifier votre document comme suit :**

- **Règlement graphique**

L'article R.123-11 b) du code de l'urbanisme prévoit que *"Les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols"*. Les documents graphiques du règlement ne font pas apparaître ces secteurs.

Des cartes relatives au zonage réglementaire découlant de la prise en compte des études de risques naturels figurent cependant dans les annexes.

Cependant, ces cartes ne prennent pas en compte la carte partielle des aléas de 2014 (secteur des « Bergers »). Elles ne font également pas référence à la délimitation de zones de risques naturels par arrêté préfectoral du 13 janvier 1976, pris en application d'un ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme (document dit « arrêté R111-3 ») qui vaut PPRN, et qui est donc **une servitude d'utilité publique**.

Ces cartes présentes en annexe peuvent servir de base à l'élaboration d'un document graphique du règlement spécifique aux risques, sous réserve :

- de reclasser, selon le cas, les « zones violettes » soit en « zones bleues » constructibles assorties de prescriptions, soit en « zones rouges » inconstructibles,
- de faire apparaître la bande inconstructible sur le secteur des « Bergers » découlant de la carte partielle des aléas de 2014,
- de reporter l'emprise du territoire communal concernée par les dispositions issues de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme, en renvoyant à ce document qui doit être dans l'annexe « servitudes d'utilité publique »,
- et de joindre ces cartes modifiées au règlement du PLU.

Il convient donc de compléter le règlement graphique en conséquence afin de garantir la prise en compte des risques naturels dans votre projet.

1°-2) Lutte contre l'étalement urbain

Votre PADD fixe des objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain pour la période 2015-2030. Toutefois, les chiffres de densité de logements par hectare sont erronés : en effet, la densité des différents secteurs urbains varie de 32 à 80 logements par hectare. La densité moyenne ne saurait donc être de 236 logements/hectare. Ce chiffre ne correspond pas non plus au nombre total de logements.

De même les densités de logements annoncées pour la période 1999-2014 ne sont pas cohérentes avec les différentes données du rapport de présentation.

Même si l'ensemble du projet de PLU montre une volonté de construire plus densément que par le passé (les chalets de l'altiport, avec 8 logements à l'hectare, constituant l'essentiel des constructions réalisées au cours de la dernière décennie), il convient de corriger les chiffres du PADD pour transcrire correctement le projet communal.

1°-3) Prise en compte des contraintes liées à l'assainissement

Dans mon précédent avis, je vous demandais de présenter dans le rapport de présentation la trame du document graphique délimitée au titre du R. 123-11 b) du code de l'urbanisme, qui conditionne, pour des motifs d'hygiène, la délivrance de permis de construire à la réalisation des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Cela n'a pas été fait et je vous demande à nouveau de présenter cette disposition dans le rapport, notamment dans l'exposé des motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables (notamment p. 231 et p. 251).

1°-4) Protection des ressources en eau potable

Comme indiqué dans mon précédent avis, la source de Chavagne, captée pour l'alimentation de la commune de Villard-Reculas, a fait l'objet d'un rapport hydrogéologique de Monsieur Michal, daté du 6 novembre 2013, qui a fixé une nouvelle délimitation des périmètres de protection.

Je vous demandais donc de modifier le règlement graphique du PLU à partir des nouvelles limites définies par ce rapport.

Le périmètre éloigné Nc3 du captage des Berlands doit être retracé et agrandi à son extrémité nord, conformément au rapport hydrogéologique du 29 octobre 1998.

En ce qui concerne la source de la Gillarde, seul le périmètre éloigné Nc3 et non pas rapproché (Nc2) se trouve sur le territoire de votre commune. Il convient donc d'en rectifier l'appellation.

Par ailleurs, comme indiqué dans mon avis précédent, certains périmètres de captage ont été délimités par des rapports hydrogéologiques et d'autres sont protégés par un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) (source de Gillarde), il convient de reformuler l'article 2 du règlement écrit de la zone N pour les sous-secteurs NC2 et NC3 concernés par les périmètres de protection ainsi :

« [...] Tous travaux, affouillements ou exhaussements [...] en référence soit à la déclaration d'utilité publique de la source de Gillarde, soit du rapport géologique définissant les conditions de protection sanitaire des captages concernés. »

1°-5) Prise en compte des documents supra communaux

Dans mon précédent avis, je vous indiquais que le PLU devait prendre en compte plusieurs nouveaux documents supra communaux conformément à l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agissait :

- du plan climat énergie territorial (PCET) de l'Isère approuvé le 12 décembre 2013 par le conseil général
- et de celui du conseil régional de la région Rhône-Alpes approuvé le 28 mars 2013.

Seul le premier est mentionné dans le rapport de présentation du PLU. Il convient donc de compléter le rapport de présentation par cet élément avant l'approbation du PLU, afin de justifier de la prise en compte des PCET qui concernent votre territoire.

I°-6) Règlement de la zone N

L'article 9 « emprise au sol » n'est pas réglementé alors que l'article R123-9 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Il convient donc de revoir la rédaction de cet article.

I°-7) Éléments patrimoniaux remarquables

Votre commune souhaite protéger son patrimoine religieux. Dans mon précédent avis je vous demandais d'utiliser à cette fin l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, « pour identifier et localiser les éléments de paysage, monuments ou sites et secteurs à protéger, et définir le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection ».

La légende « éléments de patrimoine » apparaît au document graphique, mais les éléments de patrimoine eux-mêmes ne sont pas repérés.

Par ailleurs, je note que le règlement ne comporte pas de prescription particulière.

I°-8) Annexe « servitudes d'utilité publique »

Le dossier intitulé « Servitudes » mis en annexe du PLU ne correspond pas aux servitudes d'utilité publique (SUP) que je vous ai transmis le 29 octobre 2014, suite au précédent arrêt.

Ainsi, je vous demande de remplacer le plan et la liste présents dans votre dossier d'arrêt par les documents mis à jour.

II°

REMARQUES EN OPPORTUNITÉ, RECOMMANDATIONS DESTINÉES À FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U

II°-1) Modification du code de l'urbanisme

Il apparaît nécessaire de réactualiser l'ensemble de votre projet en intégrant notamment les nouvelles codifications des articles issus de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ALUR (ex : ancien article L.123-1-5 7° devenu l'article L.123-1-5 III 2°).

Il conviendrait également d'actualiser la partie rappels législatifs et réglementaires du rapport (p. 9 et suivantes) en mentionnant cette loi, et en reprenant les articles législatifs (L. 121-1 notamment) et réglementaires (issus du décret 2013-142 du 14 février 2013 et du décret 2015-218 du 25 février 2015).

II°-2) Consommation d'espaces

Dans mon précédent avis, je vous demandais de justifier les choix d'aménagement au regard des enjeux de gestion économe du foncier et de lutte contre l'étalement urbain.

Cela a conduit à la suppression de la zone d'urbanisation future de Clos Giviers.

De plus, je vous demandais de justifier la consommation d'espace au regard « des dynamiques économiques et démographiques » conformément à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme.

- concernant les dynamiques économiques liées au développement touristique

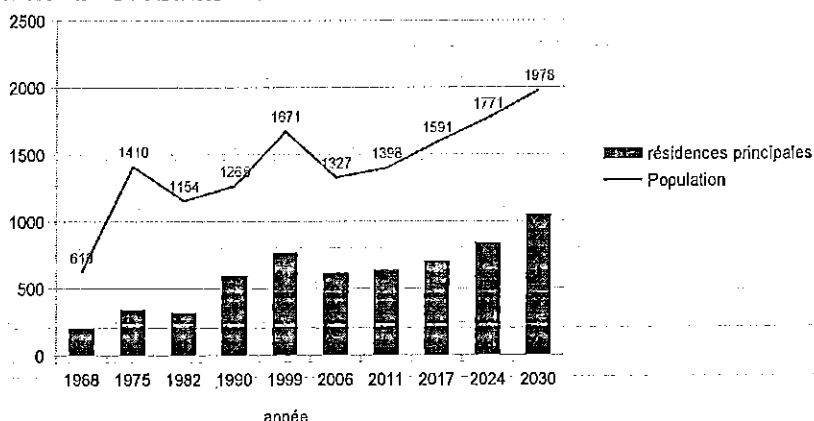
Votre PLU met en avant le besoin de 4 600 lits chauds, devant permettre de compenser leur diminution à horizon 2020, de réduire le poids des lits froids et de permettre ainsi à la station de l'Alpe d'Huez de disposer d'une capacité d'accueil équivalente aux stations savoyardes disposant d'un domaine skiable similaire en taille. Toutefois, il manque d'éléments permettant de comprendre la stratégie globale en termes d'offre touristique à l'échelle du domaine skiable du massif des Grandes Rousses.

Il met en avant le fait que la commune souhaite faciliter en parallèle la réhabilitation des lits froids.

Cet enjeu me paraît prioritaire à la création de nouveaux lits touristiques qui risque de concurrencer l'offre de lits marchands existants et d'accélérer leur sortie du marché locatif (vacance et obsolescence des lits existants).

Toutefois, les nouveaux lits touristiques prévus par votre PLU se situent dans des secteurs déjà artificialisés. De plus, le PLU prévoit l'utilisation des conventions d'aménagement avec les futurs promoteurs, ce qui devrait contribuer à garantir une occupation importante de ces lits « à long terme ». On regrettera toutefois que le changement de destination de l'hébergement hôtelier en habitat ne soit pas interdit par le règlement de PLU.

- concernant les dynamiques démographiques et les besoins en logement



Votre commune prévoit d'accueillir 580 nouveaux habitants permanents. Ce scénario semble particulièrement optimiste. Je note toutefois qu'il est justifié par un développement économique lié à la création de résidences de tourisme et par la création de logements sociaux sur des terrains dont vous avez la maîtrise foncière (secteur de Ponsonnière).

Toutefois, ce secteur, zoné Ub au document graphique, Ubs au règlement écrit, ne fait l'objet d'aucune règle particulière garantissant sa destination au PLU.

Le secteur de Passeaux est consacré à la création de résidences principales pour 15 000 m² de surface de plancher.

J'appelle votre attention sur le fait qu'il n'y a pas d'outils dans le code de l'urbanisme pour imposer des résidences principales plutôt que secondaires, seule la destination « d'habitat » étant prévue. Aussi, si la surface de plancher des résidences secondaires venait à dépasser le seuil des 12 000 m² de surface de plancher, une autorisation d'unité touristique nouvelle de massif sera nécessaire.

L'urbanisation du secteur des Gorges est prévue pour 2025. Il est donc rappelé que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque, la commune envisage :

« d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L123-13 en vigueur au 1^{er} juillet 2015).

II°-3) Rapport de présentation

- Prise en compte des risques naturels

Concernant le secteur des Passeaux, il est fait référence aux prescriptions découlant de l'arrêté dit « R. 111-3 » dans l'exposé des motifs de délimitation de ce secteur et des règles qui y sont applicables (notamment p. 151, p. 242 et p. 270).

Les dispositions découlant de ce document n'interviennent pas dans l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Il convient donc de supprimer cette référence et de la remplacer par les références au projet de PPRN, à mon courrier du 6 mars 2012 relatif à ce secteur et à la carte partielle des aléas de 2014.

Pour ce même secteur, le rapport (p.151) mentionne la réalisation d'une étude pour permettre de réduire l'aléa et ouvrir le secteur à l'urbanisation. Ceci correspond à la « zone violette » du projet de PPRN affichée sur le secteur, qui a été levée suite à mon courrier du 6 mars 2012. Ce paragraphe doit par conséquent être supprimé.

Le rapport (page 66) cite la carte des aléas du projet de PPRN (description des phénomènes naturels et de leur intensité) et la carte du zonage de ce même document (leur traduction réglementaire dans le PLU). Ces deux notions sont parfois confondues.

Afin d'éviter toute confusion et/ou erreur d'interprétation, il conviendrait de faire référence uniquement au zonage réglementaire du PPRN qui définit :

- d'une part, les « zones bleues » constructibles avec prescriptions ;
- d'autre part, les « zones rouges » inconstructibles (sauf exceptions prédéfinies).

Dans le paragraphe VI.2.1 « *Impact sur le milieu physique / incidences sur les risques naturels* » (p. 257), il est associé un niveau d'aléa à une zone de risque. Cette association est erronée car elle laisse supposer que les zones d'aléa moyen correspondent aux « zones violettes », alors que le principe général est celui de l'inconstructibilité en aléa moyen et en aléa fort. Quant à l'aléa faible, il peut conduire à une inconstructibilité pour certains phénomènes d'inondation. Ce paragraphe est donc à corriger.

Par ailleurs, il conviendrait de faire référence à la carte partielle des aléas de 2014.

- Assainissement

Le zonage d'assainissement n'est pas mentionné dans le rapport de présentation. Il convient d'y faire référence et de le reproduire pour justifier les règles des articles 4 applicables à chaque zone du PLU.

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme « *déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable [...], la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des ressources renouvelables* ».

Le rapport de présentation (p. 263) aborde le sujet en indiquant simplement que la densification de certains secteurs du PLU augmentera les émissions de gaz à effet de serre « *dans des proportions qui ne sont toutefois pas de nature à influencer significativement sur le changement climatique* ».

Votre PLU mériterait d'être complété sur la prise en compte de cet enjeu afin de répondre aux exigences fixées par l'article L. 121-1 qui sont notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

II°-4) Règlement graphique

- Échelle des documents graphiques

Les documents graphiques du règlement du PLU fourni dans le dossier papier n'ont pas été reproduits à l'échelle indiquée sur ces documents. Il conviendrait de reproduire ces documents à la bonne échelle.

- Concordance entre les documents graphiques et leurs légendes

Les légendes de la trame pour des raisons d'hygiène découlant de l'article R.123-11 b) et des emplacements réservés ne correspondent pas au tramage reporté sur le document. Il convient de faire coïncider la légende à la représentation graphique des plans.

De plus, la légende des zones Nc est erronée. Les zones Nc1 correspondent au périmètre de protection immédiate (et non pas rapprochée) des captages et la zone Nc2 au périmètre de protection rapprochée (et non pas immédiate). Il convient de corriger cette légende.

II°-5) Partie écrite

Zone naturelle

Dans le paragraphe « caractère de la zone » du règlement de la zone N (p. 51), il est indiqué que dans les secteurs « sr » *« sont admis sous conditions les extensions des commerces liées et nécessaires aux activités sportives et de randonnée. »* Or, la jurisprudence considère qu'un restaurant d'altitude ne constitue pas un équipement nécessaire à la pratique de sports de montagne au sens de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, alors même qu'il serait lié au domaine skiable et utile aux activités de ce domaine. Il convient donc d'enlever le terme *« nécessaire »*.

De plus, dans l'article 2 de la zone N (p. 51), sont admis « La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpages ou bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et soient compatibles avec l'exploitation du domaine skiable. ». Il convient de préciser *« dans les conditions de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme (arrêté préfectoral après avis de commissions spécifiques). »*

Corridors écologiques

Votre PLU identifie des corridors écologiques sur le document graphique du règlement, sans les assortir de prescriptions dans la zone naturelle.

Le secteur NsL admet des aménagements pour des activités de glisse, de loisirs et de tourisme en général. Des activités hivernales semblent possibles dans cette partie de la station sans perturber la faune et la flore. En revanche, j'appelle votre attention sur le fait que certaines activités estivales ne sont pas compatibles avec la présence d'un corridor écologique.

Risques naturels

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme demande que le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121 -1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Le règlement écrit du PLU comporte des règles et des prescriptions mais la rédaction n'est pas claire, ce qui en rend la lecture quasi impossible.

Pour chacune des zones concernées par des risques naturels, le règlement du PLU doit reprendre les prescriptions d'urbanisme du règlement du projet de PPRN porté à connaissance et faire un renvoi à

l'arrêté dit « R.111-3 », qui est une servitude d'utilité publique. Il convient donc de rédiger le règlement écrit de PLU en conséquence. En cas de divergence entre les prescriptions de ces deux documents, les règles les plus contraignantes doivent être appliquées.

II°-6) Annexes

Hormis l'arrêté dit « R. 111-3 » qui doit être placé dans l'annexe des servitudes d'utilité publique, les documents de connaissance du risque doivent être placés dans une annexe intitulée « Annexe informative, hors dispositions des articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme ».

En outre, le nombre et le volume d'annexes non prévues par le code de l'urbanisme sont très importants. Il conviendrait d'enlever les études les plus anciennes, ainsi que les documents disponibles sur internet (ex : SRCE).

- CONCLUSIONS -

Bien que certaines remarques émises dans mon précédent avis ont été prises en considération, et en particulier sur la thématique de la consommation des espaces, votre projet de PLU n'a pas tenu compte de plusieurs observations de légalité, et en particulier celles relatives à la prise en compte des risques naturels.

J'émet donc un **avis favorable sous réserve** que toutes les remarques de la partie I du présent avis soient prises en compte dans votre PLU.

Je vous invite de plus, à effectuer les modifications préconisées en seconde partie afin de faciliter la lecture et l'application de votre document d'urbanisme.

Je vous rappelle également que, selon une jurisprudence constante, il est indispensable de joindre le présent avis au dossier présenté à l'enquête publique, son absence constituant un vice substantiel de procédure.

Une fois le PLU approuvé, toutes les pièces de tous les exemplaires originaux du PLU devront être tamponnées et signées du maire.

Enfin, j'attire enfin votre attention sur l'obligation pour les collectivités de numériser leur document d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures à compter du 1er janvier 2016 (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique). Dans cette perspective, le Département de l'Isère et l'Etat ont réalisé entre 2010 et 2014 un « état zéro » de la numérisation des documents d'urbanisme des communes iséroises au format COVADIS (permettant l'intégration à un système d'information géographique). Pour en bénéficier, une convention tripartite commune / Département / Etat doit être signée. L'ensemble de la démarche iséroise est présentée sur le site internet de la préfecture de l'Isère :

<http://www.isere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Numerisation-des-PLU>

fin de votre défiance

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation
le Secrétaire Général

Patrick LAFUZE
Patrick LAFUZE