



REUNION COMMISSION

PLAN LOCAL D'URBANISME d'HUEZ

15.04.2015

Noms		Coordonnées
M. MAGREZ		jeanclaude.magrez@wanadoo.fr
M. AMOROS		amoros.jl@orange.fr
Mme DAUPLAN		cyril.weber1@free.fr
Mme ORCEL		valerie.orcel@orange.fr
M. LONCHAMP		lonchamp@hotmail.fr
M. MULLER		emf.muller@orange.fr
M. AUVERGNE		guy.auvergne@free.fr
M. ORCEL		gilbertorcel@orange.fr
M. ROBERTO		robertofr@wanadoo.fr
M.CONAN		joel-conan@orange.fr
M.RICHARD		jeanfrancois.richard49@gmail.com
Mme CHARDON LEYES		pascale.leyes@wanadoo.fr
M. CHARMET		gerard.charmet@sataski.com
M. MOSCA		h.mosca@gmail.com
M. NOYREY	Maire	Jean-yves.noyrey@mairie-alpedhuez.fr
M. CHIAUDANO	Elu	yves.chiaudano@mairie-alpedhuez.fr
Mme. HUSTACHE	Elue	Nadine.hustache@mairie-alpedhuez.fr
M.GLENAT	Elu	Glenat.gilles@orange.fr
M.FRANCE	Elu	danielfrance@orange.fr
M. DELAGE	Elu	Denis.delage@wanadoo.fr
M.CANIVEZ	DGS	Antoine.canivez@mairie-alpedhuez.fr
M. MANTEAU	DST	Alain.manteau@mairie-alpedhuez.fr
M. DE BON	Responsable service Urbanisme	Yves.debon@mairie-alpedhuez.fr
Mme CARIOT	Secrétaire Service Urbanisme	Arielle.cariot@mairie-alpedhuez.fr
Mme SOUBRIER	Chargée de Mission	Laure.soubrier@mairie-alpedhuez.fr

Monsieur le Maire, Jean Yves NOYREY, remercie l'ensemble des personnes présentes et introduit la réunion de concertation avec les membres de la Commission PLU.

Un rappel de la présentation soumise au Personnes Publiques Associées le 12 mars dernier est exposée.

La réactualisation de la cartographie des aléas, réalisée par le RTM et notamment liée au plan de zonage du PLU a été actée par Monsieur Jeannin (DDT) lors de la présentation aux PPAs.

Suite à la demande de la DDT/SPR, il s'agissait de cartographier de manière distincte des sous zonages impactés, notamment par un risque faible d'avalanche.

Mme Chardon Leyes demande à ce que ces sous zones soient réétudiées, particulièrement sur le secteur du Shangri-La.

M. le Maire rappelle que la commune subit ces cartographies et doit les rendre légales dans tous documents d'urbanisme. Cependant, un nouveau rendez-vous sera pris avec le RTM et le SPR afin d'obtenir et de travailler sur des éléments correctifs du risque d'avalanche impactant ce secteur.

Des précisions sont demandées, sur les systèmes de cession et de recours à des baux emphytéotiques pour le secteur des Bergers et le secteur de l'Eclosé.

Il est rappelé que les principales zones supports des projets d'aménagement à destination touristique sont sous maîtrise foncière communale. Afin de ne pas se dessaisir de ces biens et de garantir la pérennisation des lits commerciaux, la commune entend effectuer des cessions pour les programmes hôteliers et réaliser des baux pour les opérations de Résidences de Tourisme, assortis de convention d'aménagement Loi Montagne.

Dans ce sens un Appel A Projet a été lancé sur le secteur des Bergers, 3 candidats ont été retenus.

La Commission d'Appel d'Offre se prononcera durant le mois de Juin 2015 sur le choix définitif du candidat qui aura su prendre en compte les postulats d'aménagements urbains et architecturaux, les orientations juridiques, commerciales et administratives.

Des points importants ont été mis en exergue afin que la Commission dans le cadre de la concertation se positionne et valide les points suivants:

- Suppression de Clos Givier : Compte tenu de la réduction de la consommation de l'espace naturel, la Commission confirme ce choix de retrait de ce secteur à urbaniser.
- Zonage Domaine Skiable – Chambre d'Agriculture – Passage d'une zonage en zone Naturelle à zone Agricole : La Commission ne souhaite pas classer le domaine skiable en secteur Agricole, le zonage N autorisant l'activité pastorale et agricole; de plus le périmètre AFP est bien identifié, il bénéficie des prérogatives du zonage en secteur de zone naturelle.
- Densité de construction sur le secteur des Gorges : Ce secteur est entièrement privé, la maîtrise en est donc difficile. Aujourd'hui, le PADD et les OAP expriment d'ores et déjà des principes d'accessibilité et une densité à 32 logements/ha. De plus, la densité sera appréciée au regard de l'insertion des constructions dans leur environnement.
- Secteur Ubd Piscine/patinoire/Sporting/Ménandière – Modalités de Construction :
La Commission se prononce favorable à la notion de préservation des volumes existants sur ce secteur. Les Restructurations sont autorisées dans la mesure où celles-ci respectent les hauteurs, les longueurs et les largeurs des bâtis existantes.
- Secteur Ubp1/2: Article 2 – interdiction du changement de destination des hôtels : Cette notion ne sera pas intégrée dans le règlement de zonage. En effet, cela illustre une trop grande contrainte vis à vis des porteurs de projets. Il est rappelé que cette notion heurte le droit de propriété privée. De plus, l'ensemble des programmes à destination touristiques seront assortis de Convention d'Aménagement Touristique – Loi Montagne, ces éléments juridiques introduisent au demeurant une contrainte réglementaire qui pourra être associée à des pénalités financières. La Commission soulève que la délivrance des Permis de Construire se fait

sous condition. L'ensemble de ces procédures doivent garantir une maîtrise majeure des destinations et de leur pérennisation.

- Mixité sociale: Imposer un droit de préemption pour création de logements sociaux : la Commission soulève l'argument que le droit de préemption est déjà en vigueur sous condition de l'intérêt général.

Mme Chardon Leyes, souhaite que la Commune s'interroge sur le changement climatique et prévoit des aménagements touristiques en conséquence. L'arrière du Palais des Sports et des Congrès pourrait être un espace dédié.

Monsieur le Maire, précise que dans le schéma de principe des OAP traitant le secteur de l'Eclosé un espace de qualification paysagère est intégré. Cet espace pourra notamment accueillir des activités diversifiant l'offre touristique dans un cadre paysager et requalifier.

Monsieur le Maire rappelle que la saison estivale représente près de 21% du Chiffre d'Affaires de la station. Il s'agit donc d'étendre, "rallonger" la période estivale grâce à des événements tels que l'Alpes d'Huzes associés à des animations culturelles.

Il demeure, au vu de la situation actuelle, difficile d'envisager un tourisme 4 saisons. Un tourisme 2 saisons élargies paraît plus adapté à la réalité de la station.

Mme Chardon Leyes souligne la densité trop importante sur le secteur de l'Eclosé.

Monsieur le Maire précise que ces surfaces sont sous maîtrise foncière communale, la collectivité veillera à un programme intégré et harmonieux respectant les OAP et les volontés des élus en utilisant la même procédure que sur le secteur des Bergers.

Monsieur le Maire précise que la quantité de lits commerciaux n'est pas arrêtée, il s'agira de réaliser un projet le plus cohérent et le plus respectueux du site.

Monsieur Conan souhaite aborder la question des hauteurs, afin d'éviter la recréation des toitures terrasse, il s'agirait d'imposer une limite de hauteur à l'égout et non au faîtage. Cette question est actuellement en cours d'arbitrage avec l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (Egis Conseil) qui accompagne la commune dans la rédaction du PLU.