



REUNION des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PLAN LOCAL D'URBANISME d'HUEZ

12.03.2015

Noms	Structures	Coordonnées	Présents	Excusés
G.LERAS	Conseil Régional	gleras@rhonesalpes.fr	x	
S.TERRIER	Conseil Régional	Sterrier2@rhonealpes.fr	x	
S.RABBAT	Conseil Départemental	s.rabat@cg38.fr	x	
O.TOURNOUD	Conseil Départemental	o.tournoud@cg38.fr		x
R.MARIE	RTM	Robert.marie@onf.fr	x	
JM CICERON	Chambre d'agriculture	Jeanmichel.ciceron@isere.chambagri.fr	x	
C.MARCHE	CCO	scot@ccoisans.fr	x	
B.AUBERT	CCI	bernard.aubert@grenoble.cci.fr		x
P.JEANNIN	DDT	Pierre.jeannin@isere.gouv.fr		
S.MOULIN	DDT	Sabine.moulin@isere.gouv.fr		x
P.MANCA	DDT/SPR	Patrick.manca@isere.gouv.fr		x
C.MAS	DDT/SPR	christian.mas@isere.gouv.fr		x
M.WOZNIACK	DDT	Marie.wozniack@isere.gouv.fr		x
M.JOSSO	DDT	Didier.josso@isere.gouv.fr		x
Mme BOZONET	DDT	marie-claire.bozonnet@isere.gouv.fr		x
M.LAPOUZE	Préfecture	patrick.lapouze@isere.gouv.fr		x
L.COTTETDUMOULIN	DREAL	laurence.cottet-dumoulin@developpement-durable.gouv.fr		x
L.FOURNIER	Atout France	Luc.Fournier@atout-france.fr		x
Jean-Yves NOYREY	Maire	Jean-yves.noyrey@mairie-alpedhuez.fr	x	
Yves CHIAUDANO	Elu	yves.chiaudano@mairie-alpedhuez.fr	x	
Valéry BERNODAT-DUMONTIER	Elue	valery.bernodat@dbmail.com		x
Nadine HUSTACHE	Elue	Nadine.hustache@mairie-alpedhuez.fr	x	
Lydie MARTINET ANDRIEUX	Elue	contact@chalet-alpema.fr		x
Gilles GLENAT	Elu	Glenat.gilles@orange.fr	x	
Marie-Claude BLANCHOT	Elue	Blanchot2@wanadoo.fr	x	
Laurence GONDOUX	Elue	Laurence.gondoux@wanadoo.fr	x	
Jean-Charles FARAUDO	Elu	Jean-charles.faraudo@orange.fr	x	
Daniel FRANCE	Elu	danielfrance@orange.fr	x	
Denis DELAGE	Elu	Denis.delage@wanadoo.fr	x	
Gaelle ARNOL	Elue	Arnol.gaelle@orange.fr	x	
Nicole BARRAL COSTE	Elue	nmcoste@gmail.com	x	
Antoine CANIVEZ	DGS	Antoine.canivez@mairie-alpedhuez.fr	x	
Alain MANTEAU	DST	Alain.manteau@mairie-alpedhuez.fr	x	
Laure SOUBRIER	Chargée de Mission	Laure.soubrier@mairie-alpedhuez.fr	x	
Johara AMAROUCHE	Société EGIS	Djouher-Johara.AMAROUCHE@egis.fr	x	
Thierry LACROIX	Société EGIS	Thierry.LACROIX@egis.fr	x	
Frédérique FLORIN	Secrétaire	Frederique.florin@mairie-alpedhuez.fr	x	

Monsieur le Maire, Jean Yves NOYREY, remercie l'ensemble des personnes présentes et souligne la collaboration avec la DDT pour le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui a été approuvé par les services de l'Etat et débattu lors du conseil municipal du 21/01/2015. Ce travail collaboratif se poursuit dans le but d'obtenir une approbation des PPAs (Personnes Publiques Associées) dans la nouvelle rédaction du Rapport de Présentation, du Règlement de zonage...et de l'ensemble des pièces constituant le dossier de PLU.

Aujourd'hui, il est important d'exposer l'avancement de ce travail et de faire état des remarques et observations émanant de cette collaboration avec les Services de l'Etat.

Monsieur Thierry Lacroix (Egis Conseil) propose un déroulé de réunion se traduisant dans un premier temps par un exposé du PADD.

A l'issue de cette première présentation, un temps de paroles des Personnes Publiques Associées (PPAs), permettra à chacun de s'exprimer autour de ce projet.

Dans un second temps, seront exposées des mises à jour des cartes d'aléas et les adjonctions principales portées au règlement de zonage et au plan de zonage.

Enfin, la réunion s'achèvera autour d'un temps d'échange et de débat avec les Personnes Publiques Associées présentes.

Depuis le mois d'octobre 2014 dans le but d'améliorer les projets de PADD et du PLU, nous avons travaillé de manière collaborative avec les services de la DDT qui sont aujourd'hui représentés par Monsieur Jeannin.

Ce travail consiste à reprendre chaque document pour répondre aux exigences réglementaires et apporter les bonnes justifications en opportunité. Ce travail est en train d'aboutir et a été très fructueux puisque le PADD et a été déclaré conforme au code de l'urbanisme ; les OAP sont cohérentes et calibrées avec le PADD.

Les cartes des Aléas Naturels doivent subir quelques modifications ainsi que sur le rapport de présentation et le règlement de zonage.

- L'un des premiers axes de travail a été la justification de la consommation de l'espace pour limiter l'étalement urbain, ce qui a permis de retoucher le PADD, les OAP et le rapport de présentation. Cette justification au regard des enjeux démographiques et économiques concerne spécifiquement le rapport de présentation et également le PADD.
- Pour les risques, une mise en cohérence des cartographies existantes a été réalisée, dont la cartographie des aléas réactualisée (Novembre 2014). Celles-ci ont été incrustées dans le rapport de présentation et superposées à la carte des risques avec le règlement de zonage. Enfin nous les avons intégrées aux OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour savoir si les zones de projet étaient concernées ou non par les risques.

- Un travail a été également réalisé sur les règlements de zonage, en créant des zones pour en faciliter la lecture: zones NS (touchées par les risques), créations spécifiques pour les zones NSA et NSL. Nous avons apporté de légères corrections de la zone UX (pas de commerces autorisés), et intégrer dans la forme du règlement « en chapeau » tous ceux qui étaient prescripteurs dans le cadre des risques comme le précise le code de l'urbanisme. Enfin, nous avons supprimé le secteur du Clos Givier et les zones Up.

Egalement, un travail relevant de l'opportunité a pu être mené afin d'améliorer le Règlement de zonage : repérage des deux églises, emprise du périmètre AFP, réécriture du règlement.

Un premier exposé de présentation de **carte générale du Plan de zonage** montre de façon très synthétique les modifications qui ont pu être apportées au document initial par rapport à la troisième mouture déjà présentée.

De manière synthétique :

- suppression du secteur du Clos Givier, près de 3 hectares rendus à l'espace naturel (secteur NS, non constructible spécialisé pour le domaine skiable).
- Zone NSL avec son indice, zone naturelle pour le ski. Ce secteur en terme urbain fait écho au Viel Alpe, au groupe scolaire, au palais des sports... Zone de redynamisation du Vieil Alpe.
- Zone Ubs, zone des Ponsonnières dédiée à de l'habitat permanent et social (1/3 pour les saisonniers, 1/3 accession à la propriété, 1/3 pour la population permanente)
- Grâce à la superposition et à l'actualisation des cartes et du plan de zonage, créations des zones UdAv1 et ubAv1 (risques faibles).
- Distinguo entre le bâti remarquable : Eglise de Notre –Dame des Neiges qui relève de l'article L123-1-5-111 du code de l'urbanisme à destination de la protection du patrimoine architectural urbain
- Centre équestre qui correspond à la zone NSa ambition agricole ferme écologique.

LE PADD : cartographie qui recense l'ensemble des zones qui donnent lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation et à l'aménagement sur le territoire de l'Alpe d'Huez qui montre bien la colonne vertébrale de notre PLU intégrant la présentation du Transport Collectif en Site Propre (transport mixte urbain/skieurs).

Le TCSP reliera Huez en passant par le secteur des Ponsonnières vers le cœur de station, la place Paganon, l'écloze et son Groupe Scolaire, le Palais des Sports, le Pôle Emploi, l'Eglise Œcuménique ainsi que l'avenue des Jeux, et le front de neiges des Bergers. Afin de desservir l'ensemble du territoire urbain, une Extension depuis Paganon vers le Signal (répartition des flux) est également programmée.

Autour de cette colonne vertébrale, 5 zones porteuses de projets d'aménagement se distribuent et donnent lieu à OAP :

- le secteur des Bergers,
- le secteur de l'Écloze,

- le secteur de l'écloze Ouest,
- Le secteur des Passeaux,
- le secteur des Gorges (Flanc Sud Ouest des Chalets de l'Altiport).

La reconstruction de la ville sur la ville, les zones soumises à OAP se positionnent et s'interconnectent dans les dents creuses reliées par un Transport en Site Propre autorisant le développement d'un véritable axe de mobilité urbaine.

Cette vision d'organisation urbaine fait émerger une opportunité de prolongement vers une thématique archéologique (site de Brandes) en les conjuguant avec le linéaire des corridors écologiques.

Le rappelle des axes portés par le PADD demeurent inchangés, mais une démarche de justification et d'explication étoffe le projet d'Huez.

- **Développer et conforter le modèle de développement économique et social**
- **Développer un cadre de vie d'excellence**
- **Protéger le milieu et nos ressources naturelles et préserver la qualité paysagère**

Objectif 1 : Renforcer le parc de logements répondant aux exigences de la mixité sociale et de l'habitat permanent.

Nous avons essayé de répondre à plusieurs remarques émises en apportant un réel argumentaire et en mettant en exergue le besoin que nous avons dans le sens de notre argumentaire pour:

- Le secteur des Ponsonnières 7000 m² pour l'accueil de 180 personnes et 90 logements environ : réponse directe par rapport aux besoins de notre SAEM
- Le secteur des Passeaux 15 000m²de surface de plancher: logements permanents (120 logements environ)
- Le secteur de l'écloze Ouest 3 000 m² de surface de plancher: logements permanents (60 personnes environ)
- Le secteur des Gorges logements permanents (environ 10 logements).

Ces quatre différentes poches d'habitat permanent ont été identifiées sur le territoire : notre volonté est de limiter l'étalement urbain et de rester au plus proche de l'enveloppe globale urbaine existante.

Sur le secteur des Bergers et de l'Écloze (maîtrise communale de l'ensemble du tènement foncier), la commune prévoit d'assortir les opérations de projets hôteliers à des cessions et des ventes et d'utiliser le mode des Baux Emphytéotiques Administratifs ou à Construction pour les programmes immobiliers de Résidences de Tourisme. Ces opérations donneront lieu à des Convention d'Aménagement Loi Montagne.

Objectif 2 : Limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain

- Nous avons procédé à une justification et une identification de la consommation de l'espace avec un repérage des zones d'urbanisations futures.
 - Les secteurs déjà urbanisés : secteur des Bergers (6.10 ha), secteur de l'Eclosé (4.85 ha), secteur des Ponsonnières (08 ha) **Total = 11.75 ha**
 - Les secteurs à urbaniser : le secteur des Passeaux (4.06ha), celui de l'Eclosé Ouest (1.32 ha) et enfin celui des Gorges (0.7 ha) **Total : 6.08 ha**

Urbanisation 1999/2014

Depuis 1999, le constat d'une urbanisation intrinsèque au tissu urbain s'élève à 3.28 ha.

Celle-ci se traduit par la construction du groupe scolaire (0.46 ha), le chalet des enfants (6.1ha), du complexe de résidences de tourisme MGM (0.2 ha) et de l'hôtel Alpen Rose (0.7 ha).

Depuis 1999, 7.68 ha ont été consommés sur l'espace naturel : création du Rif Nel express (1ha), les chalets de l'altiport en 2002 (4.5ha) et les retenues d'altitude Marmottes 1 et 2 (1.20 ha).

En 15 ans, nous avons consommé 7.68 ha sur l'espace naturel.

En résumé, on s'aperçoit qu'en extension, nous avons utilisé seulement 7.68 ha depuis les 15 dernières années : 3.28 ha ont été créés en dents creuses avec une densité de logements très faible (91 logements à l'hectare).

Urbanisation à venir

Le PLU actuel représente 11,75 ha qui vont permettre la redensification de la ville sur la ville avec les secteurs des Bergers, de l'Eclosé, et des Ponsonnières.

Il ne faut pas oublier les 4 ha en survol destinés au Transport Collectif en Site Propre.

Dans les 15 années à venir, nous atteindrons 10.08 ha en extension. Il faut savoir que nous avons dans cette cotation les 4 ha dédié au site urbain en site propre. Enfin, nous avons en dents creuses, les secteurs des Bergers, de l'Eclosé et de Ponsonnières qui représentent 11.75 ha.

Cela représente 21,83 ha consommés mais dans lequel 11.75 ha sont à l'intérieur de la ville existante.

Les estimations en extension s'élèveraient à 10.08 ha (secteurs Passeaux, Eclosé Ouest, Gorges, Emplacements Réservés).

Cette réflexion a été basée sur une densification de logements avec en parallèle la création de lits touristiques.

Pour conclure, la rationalisation de la consommation de l'espace a été précisément recalculée. Nous avons pris en considération le SCOT qui est en cours d'élaboration mais non encore opposable. La collectivité mettra tout en œuvre pour éviter aux lits nouvellement créés de devenir des lits froids par le biais de conventions et de baux emphytéotiques assortis de conventions d'aménagement Loi Montagne.

Enfin, nous avons justifié dans cette analyse l'ensemble des PC délivrés depuis les 15 dernières années (lits permanents ou touristiques).

PRISE DE PAROLES PPas

- Pas de remarques de **Monsieur MARIE (RTM)** sur le PLU, les risques interviendront plus tard !

- **Monsieur CICERON (Chambre d'Agriculture) :**

Deux enjeux agricoles sont à prendre en compte : la présence du centre équestre et l'activité de pâturage.

Il avait été demandé précédemment que le centre équestre soit placé en zone A plutôt qu'en zone NSA. Selon le zonage appliqué aujourd'hui, la Commune peut faire évoluer ce bâtiment si besoin.

Il est rappelé en préambule que dans l'ensemble des PLUs, les parcelles qui ont un usage agricole sont classées en zone A (agricole). Les élus de la chambre d'agriculture tiennent à ce classement afin de mettre en avant et faire reconnaître l'importance de l'activité agricole et de production.

Pour l'activité de pastoralisme, celle-ci doit figurer sur la carte du dossier de l'AFP. Le zonage de cette zone doit être nécessairement de type A, éventuellement indicé par rapport à l'environnement, au paysage...

Il émet la possibilité pour la Commune de réaliser une zone As pour les zones agricoles destinées à la pratique du ski l'hiver ainsi que dans le règlement de zonage.

- **Monsieur RABAT (Conseil Départemental) :**

Est interpellé par le nombre de logements permanents et touristiques. Il demande si la justification figure dans le rapport. Il a bien noté la volonté de protection de Notre-Dame des neiges, du site de Brandes, des zones humides. Enfin, il trouve que le TCSP demeure déséquilibré par rapport à l'ensemble de la station. Selon lui, ce transport ne dessert pas suffisamment le haut de la station.

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

Monsieur le Maire souligne le fait que la Commune est restée cohérente concernant le nombre de lits avec ce qu'il existait déjà (règle du POS). Le nombre d'hébergements crée répond aux besoins. En effet, beaucoup de personnes souhaitent posséder un logement sur la station pour limiter le nombre d'allers retours entre la station et Bourg d'Oisans (environ 350 véhicules/jour).

La Commune a travaillé sur trois axes : l'accession à la propriété, la location pure sociale et la location libre.

Beaucoup de propriétaires de terrains trouveront la solution pour habiter ici grâce au secteur des Passeaux, même si certains seront amenés à vendre. En ce qui concerne le projet des Ponsonnières, celui-ci sera en adéquation avec la demande de logements actuelle. Enfin, Monsieur le Maire rappelle que les terrains situés au pied des pistes sont réservés à l'aspect commercial, et donc inaccessibles pour ce genre de projet.

Enfin, il conclut en soulignant le fait que pour le TCSP la Commune a la volonté de faire le lien vers le haut. Il ne faut pas concentrer tous les départs sur le secteur des Bergers ; on arriverait à une saturation des remontées mécaniques. A ce jour, on conserverait le télécentre et le projet de TCSP prend bien en compte une extension vers le haut de la station, secteur du Signal.

- **Monsieur RABAT (Conseil Départemental) :**

Constate que le discours reste très typé et axé sur le domaine skiable et peu sur la desserte urbaine de la station. Il pose la problématique de la maîtrise des déplacements en véhicules dans la station. Selon lui, la Commune a besoin de beaucoup plus de dessertes urbaines.

- **Monsieur FARAUDO (Elu) :**

Souligne qu'il faut distinguer la liaison entre Huez et le quartier du vieil Alpe (chalet POMA) qui serait le centre névralgique de la station. A partir de celui-ci, on orienterait et répartirait les clients sur l'ensemble de la station. Un équilibre entre le haut et le bas de la station serait enfin trouvé. A partir de ce point centralisateur, la Commune proposerait des modes alternatifs de transports, mais pas forcément des remontées mécaniques. Il notifie le fait que l'on essaie de faire disparaître au maximum les pylônes et réduire la circulation en milieu urbain.

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

Affirme que des problèmes subsistent au niveau des espaces destinés aux stationnements ainsi que pour le transport collectif des bus. Il émet la possibilité de mettre en double sens la route du Signal pour résoudre le problème de trafic urbain.

- **Madame Laure SOUBRIER (Aménagement du territoire) :**

Evoque, au niveau du plan de zonage, deux poches de parking de rétention pour le stationnement : cela permettra de diminuer l'omniprésence des véhicules sur la station.

Des stationnements sur les Bergers et sur l'Écluse sont prévus en souterrain.

L'objectif pourrait être de rendre l'espace public aux piétons, le rendre plus agréable intégrant le mode de transport gratuit avec la navette électrique et quatre véhicules décarbonnés. Ces outils mis en place permettront d'obtenir une efficacité en termes de mobilité sur notre espace public et de desserte urbaine.

- **Monsieur RABAT (Conseil Départemental) :**

Souligne un dernier détail concernant le nombre de lits touristiques au niveau de la rénovation des lits existants. D'après lui, une politique de commercialisation est à mettre en place et non une démarche de rénovation.

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

Monsieur Le Maire précise que beaucoup de propriétaires privés commercialisent leurs biens de façon autonome par le biais de sites internet. Il regrette que ceux-ci n'utilisent pas forcément la centrale de réservation prévue à cet effet.

En intersaison, de nombreux propriétaires de logements effectuent des travaux de rénovation. On s'aperçoit aussi que leurs hébergements demeurent loués pendant les importantes périodes de vacances scolaires. En effet, au niveau du débit des remontées mécaniques on peut noter la présence de plus de 18 000 personnes sur le domaine skiable alors que nous ne disposons uniquement que 10 000 lits commerciaux.

Egalement, il précise une augmentation notoire de la taxe de séjour, mais le problème des lits diffus persiste.

Charline MARCHE (Communauté de Communes) :

Souligne qu'une réflexion au niveau de la Communauté de Communes sur la réhabilitation est menée. Relève le fait qu'il est difficile d'investir sur ce champ là d'autant plus sur une échelle communale. Cette difficulté intervient aussi sur l'échelle nationale avec le problème du renouvellement urbain, l'EPFL (établissement public foncier local).

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

Rappelle que la Commune est maîtresse du foncier pour les secteurs des Bergers et de l'Eclosé, cela est un atout important. De ce fait, l'EPFL peut être un secours. De plus, des dispositions seront prises pour que ces lits ne soient pas transformés.

M.JEANNIN (DDT) :

Souligne l'obligation impérieuse de justifier le projet présenté : une véritable justification sera demandée plutôt qu'une présentation mécanique concernant l'annonce de 150 habitants supplémentaires ainsi que des 4600 lits touristiques créés.

En ce qui concerne l'habitat permanent, il faudra que la Commune apporte les bonnes justifications et la mise en place judicieuse des outils par rapport à la forme urbaine. Pour le secteur des Passeaux avec

15 000m² de surface au plancher, il constate que c'est une magnifique UTN (unité touristique nouvelle). Il faudra donner les éléments pour concourir à de l'habitat permanent. Il précise la possibilité d'utiliser des servitudes pour les objectifs de mixité.

Selon lui, des appartements de 127 m² demeurent de très bons produits dans les stations touristiques.

Aussi, la Commune ne devra pas oublier que l'on peut préempter des logements à titre individuel. Ce qui est possible de faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement. Il faudra donc bien rappeler dans le PLU que l'opération d'aménagement a pour but de revitaliser le centre touristique, ce qui permettra de préempter appartement après appartement.

Pour le secteur des Passeaux, la démarche devra être identique. La collectivité devra afficher l'opération en tant qu'action d'aménagement afin de contraindre les propriétaires à réaliser de l'habitat permanent. Dans ce cas, une possibilité de préempter les terrains restera.

Sur la consommation des espaces, la DDT demande une exigence de modération de consommation. En effet, l'urbanisme de POS ne se fait plus. Aujourd'hui, le fait de passer du POS au PLU en rendant de l'espace à la nature demeure le principe.

Il faudra bien expliquer dans le rapport de présentation que les 4 hectares dédiés au TCSP sont pour accompagner les déplacements dans la Commune : 6 ha pour l'urbanisation et 4 ha pour une ambition de mobilité.

Il faudra aussi interdire le changement de destination des hôtels et des résidences hôtelières dans le règlement afin d'empêcher tout changement (préservé un tissu commercial).

Pour le centre équestre, il note que ce bâtiment n'est pas agricole. Celui-ci pourra s'étendre dans la zone naturelle et agricole.

Charline MARCHE (Communauté de Communes) :

Met en avant le travail effectué par la Commune d'Huez. Elle note que beaucoup de travail a été réalisé par rapport au premier PLU présenté. Un important effort d'intégration de toutes les études a été réalisé dans le cadre du SCOT (schéma de cohérence territoriale).

M.LERAS (Conseil Régional) :

Trouve que beaucoup de choses ont été prises en considération : le PLU lui paraît plus justifié et cohérent qu'il y a deux ans. Il avait émis d'ailleurs un avis défavorable au précédent projet.

Cependant la Commune devra justifier les éléments qui se révèlent majeurs :

- le nombre de lits touristiques à envisager,
- l'analyse du potentiel de réutilisation,
- le nombre de lits à créer,
- les logements permanents.

Il note l'évolution du secteur de Clos Givier qui a disparu, ce souhait était très explicite dans l'avis de la région (condition majeure importante). Il ajoute qu'il est important de se donner les moyens du droit de préemption urbain sur certains secteurs, même si une partie importante des constructions à venir demeurent sur du foncier municipal, et même si AFI possède une relation plaisante envers la municipalité.

Une fois les moyens réglementaires donnés de maîtriser le foncier, il sera nécessaire que la Communauté de communes adhère à l'établissement public foncier. Il serait souhaitable que la Communauté de Communes prenne les dispositions utiles pour entrer dans une procédure de PLH (plan local de l'habitat).

- Jean-Yves NOYREY (Maire) :

Note et appuie le fait que la Communauté de Communes doit adhérer à l'EPFL du Dauphiné et fera inscrire ce point l'ordre du jour de la prochaine Commission.

- **Charline MARCHE (Communauté de Communes) :**

Selon elle, la première difficulté pour les habitants réside dans le fait de l'acceptation d'une mise en place d'une nouvelle taxe.

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

Monsieur le Maire évoque le principe de l'EPFL. Les EPCI adhèrent librement à l'établissement et celui-ci intervient à leur demande. Il intervient toujours pour un tiers jamais pour lui-même dans le cadre d'une convention. L'EPFL va faire du portage foncier, soit en réserve foncière sur des portages longs, soit des portages courts sur des axes politiques décidés par le conseil d'administration, généralement le logement pour tous, le développement économique...

En mode de fonctionnement : c'est une taxe spéciale d'équipements additionnelle aux impôts locaux. Si on adhère à un EPFL c'est pour limiter son propre budget foncier en théorie. Il y a une économie d'échelle qui est démultipliée de manière très importante surtout quand les territoires sont petits. Cet établissement crée des stocks fonciers et revend aux collectivités au moment où elles ont leur projet ce qui permet de faire de l'anticipation foncière de donc de limiter la spéculation foncière sur nos terrains avant que nos opérations sortent, donc d'en limiter le coût, sauf en cas de création d'HLM.

- **M.LERAS (Conseil Régional)**

Salue la vision de la Commune concernant les baux emphytéotiques sur les terrains municipaux.

- **Sophie TERRIER (Conseil régional) :**

Déplore que le nombre de logements prévus ainsi que le nombre d'habitants à venir n'apparaissent pas dans ce PADD, il en est de même pour le développement des lits touristiques. Il serait opportun de définir le nombre de lits touristiques pour l'hôtellerie, pour les résidences de tourisme...

Concernant la politique de densité, les chiffres sont à revoir. En effet, ceux qui correspondent au secteur des Gorges lui semblent erronés : 28 logements et non 14.

- **Pierre JEANNIN (DDT) :**

Ajoute que la motivation du projet réside dans le rapport de présentation. Le PADD représente la mise en œuvre du projet. Pour que la cohérence soit logique, on s'engage à le respecter. Il faut bien préciser que dans les tableaux les chiffres sont donnés à titre de justification. L'analyse de la consommation des espaces se fait dans le rapport de présentation pas et non dans le PADD. Il indique seulement les objectifs de modération chiffrés.

Le nombre de logements n'est pas règlementé par le PLU . Il offre seulement la possibilité de fixer une densité maximum ou minimum. Il attire notre attention sur le fait que les chiffres indiqués dans les OAP ne seront pas opposables.

Il demande si pour le secteur des Ponsonnières, une mixité de servitudes sociales a été mis en place.

- **Madame Laure SOUBRIER (Chargée de Mission Huez - Aménagement du territoire) :**

Précise que les chiffres sont donnés à titre de justification. Le tableau a été réalisé en collaboration avec les services de la DDT. Il est extrait du rapport de présentation et la consommation a bien été étudiée.

L'urbanisme en station est complètement différent d'un urbanisme de plaine. On parle de générations d'urbanisation. Il répond à des critères bien définis. On note sur la carte présentée un développement urbanistique décade par décade: hameau initial, années 50, année du plan blanc, années 80/90...

La station n'a pas une croissance linéaire et homogène : elle grandit comme un effet « champignon ». Depuis 1999, rien n'a été construit, exceptés les chalets de l'altiport. Aujourd'hui on dénombre 1 464 habitants à l'année. C'est la raison pour laquelle le calibrage du groupe scolaire a été défini de la sorte. De ce fait, l'ensemble des équipements publics sont dorénavant prêts pour accueillir une augmentation de la population.

La demande de logements permanents émane directement de notre société d'économie mixte (dossiers en attente pour des logements). La station de l'Alpe d'Huez a besoin se développer et de grandir : les locaux ont la volonté de s'établir ici.

Pour les secteurs des Passeaux et de l'éclouse Ouest, il s'agit de demandes réelles qui sont portées par les propriétaires. Le secteur des Passeaux est représenté par une Association Foncière Urbaine qui regroupe environ 100 personnes.

L'intérêt général est le développement de la station. Le PLU concentrerait l'urbanisation du secteur des Passeaux.

Présentation du plan de zonage et règlements

Aujourd'hui, le plan de zonage figure sur le nouveau document général de la station.

- Suppression du secteur Clos Givier
- Identification des secteurs avec indices de risques faibles
- Identification des zones humides
- Zones du plan d'exposition au bruit
- L'espace de rétention qui donnera lieu à la captation des véhicules
- La requalification de l'espace public
- Le retour skieur couplé au transport urbain en site propre
- Les secteurs des Ponsonnières et des Bergers
- La ré identification des chalets de l'altiport
- Le secteur protégé du site de Brandes,
- Le périmètre et l'emprise de l'AFP (zonage Ns) avec une particularité sur le centre équestre
- L'Intégration du projet de PPRN 2000 non encore opposable au plan de zonage

- **Pierre JEANNIN (DDT) :**

Précise que le pastillage au niveau des restaurants d'altitude n'a plus de raison d'être (lois ALUR et la Loi LAAF qui gèrent ces bâtiments). Les restaurants d'altitude restent en zone naturelle et agricole. La Commune n'a pas de volonté d'augmenter ces espaces de façon démesurée.

- **Madame Laure SOUBRIER (Aménagement du territoire)**

Aborde le sujet des risques. Les documents utilisés demeuraient un peu complexes. Le plan de zonage a été superposé à la cartographie scannée (superposition cartographie R111-3 – Alpe d'Huez en 1976). Aucune zone d'habitation et aucune zone soumise au projet ne sont touchées par la R111 : seul le document reste opposable.

En 2000, un Projet de Prévention des Risques Naturels a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'ensemble des risques : avalanches, ruissellement..

En 2014, une réactualisation de la carte des aléas a été réalisée.

- **M.MARIE (RTM) :**

Aujourd'hui pour le PLU, la Commune a besoin d'une carte des aléas actualisée. M. Marie a donc repris la carte et l'a améliorée en fonction des travaux qui avaient été réalisés, des études géotechniques, tout en étant plus précis (changement d'échelle), avec un retrait de certaines zones pour rendre les zones plus réalistes.

Sur la carte, la zone hachurée correspond à une zone de conduites qui passent en aléa faible de ruissellement, donc constructibles.

Il précise que juridiquement la R111-3 est opposable. Il date de 1976 et est devenu obsolète. Ce document devrait être abrogé. En effet des travaux de protection ont été effectués par la collectivité.

- **Johara AMAROUCHE (société EGIS) :**

Pour conclure, le PLU abouti à une maîtrise raisonnée de la consommation de l'espace. Le POS est plus permissif : toutes les zones rouges présentées sur la carte pourraient être construites. Avec le PLU, la consommation de l'espace se limite aux zones bleues. Le PLU densifie la ville sur elle-même et remplit les dents creuses. L'objectif est la gestion économe de l'espace.

L'ensemble des justifications est déjà réalisé à 90%. La station de l'Alpe d'Huez doit saisir son avenir. Le fait de faire venir 550 personnes sur 15 ans sera l'aboutissement d'un développement maîtrisé. Le PLU présenté est bien équilibré : il correspond à l'intérêt de l'ensemble de ses habitants et de l'ensemble des communes avoisinantes.

- **Jean-Yves NOYREY (Maire) :**

La Commune fait face à beaucoup de travail sur la partie hivernale.

Concernant la saison estivale, les années du Tour de France, elle représente 21% de l'économie de la station et 17% sans cet événement. Charline MARCHE de la Communauté de Communes met tout en

œuvre pour la partie vélo et les pistes cyclables de Livet à Venosc. Au mois de Juin, nous accueillons l'évènement de l'Alpe d'HuZes (téléthon Hollandais) depuis de nombreuses saisons.

Enfin pour conclure, le Club Méditerranéen qui va gagné un trident supplémentaire à la volonté d'ouvrir chaque été