

# Conclusions d'enquête publique

Commune d'Huez

## **Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

20 octobre 2020 - 25 novembre 2020

Décision n° E20000115/38 du Tribunal administratif de Grenoble

Arrêté municipal n° Urba 2020-067 du 17 septembre 2020

**Alain Chemarin, commissaire-enquêteur**



**SOMMAIRE**

1 /	RAPPEL DU PROJET .....	3
2 /	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	6
	2.1. Organisation .....	6
	2.2. Impact du contexte sanitaire .....	7
3 /	ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	8
	3.1. Analyse quantitative et qualitative .....	8
	3.2. Analyse thématique .....	8
	3.2.1. STECAL n°1 de l'altiport .....	8
	3.2.2. Secteur UH2-OAP1 du Chemin de la Chapelle .....	9
	3.2.3. Secteur UH3 en bordure Sud de l'Avenue de l'Écluse .....	11
	3.2.4. Secteur UHh1* .....	13
	3.2.5. Caractéristiques des places de stationnement automobile .....	14
	3.2.6. Caractéristiques des combles .....	14
	3.2.7. Articles 3-3 et 3-4 du règlement .....	14
	3.2.8. Autres thèmes abordés, hors champ de l'enquête publique .....	15
	3.2.9. Corrections et améliorations proposées .....	15
4 /	AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	17



# 1 / RAPPEL DU PROJET

Le projet concerne la commune d'Huez, village de montagne devenu une station touristique de dimension internationale, l'Alpe d'Huez.

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, PLU visant à réglementer le droit des sols sur le territoire communal à partir des grands objectifs définis en matière de développement économique, d'habitat et d'environnement dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La commune d'Huez a approuvé son PLU par une délibération du Conseil municipal en date du 26 novembre 2019.

Après quelques mois d'application, il s'est avéré nécessaire pour la collectivité d'apporter certaines modifications et précisions au dispositif réglementaire du PLU.

Le projet de modification n°1 du PLU d'Huez porte sur le dispositif réglementaire applicable au STECAL n°1, au secteur UH2-OAP1, à la partie du secteur UH3 située en bordure sud de l'avenue de l'Éclose, au secteur UHh1\*, aux caractéristiques des places de stationnement et des combles. S'y ajoute la correction de deux erreurs matérielles.

Ce projet de modification s'inscrit dans le cadre d'un projet de SCoT de l'Oisans en cours d'étude, celui ci ayant été arrêté en novembre 2018, porté à l'enquête publique en avril-mai 2019, et ayant reçu un avis défavorable de la commission d'enquête le 11 juillet 2019.

## **Modifications du règlement applicables au STECAL n°1**

Le STECAL n°1 concerne le site de l'altiport, et particulièrement son restaurant. Les possibilités d'extension prévue par le STECAL dans le PLU actuel ne seraient pas suffisantes pour la mise en œuvre d'un projet de mise aux normes et de diversification et montée en gamme de cet établissement : augmentation de la surface de restauration pour mieux accueillir les utilisateurs de l'altiport, diversification de l'offre par la création de quelques unités d'hébergement touristique.

La modification du dispositif réglementaire propose de porter l'emprise au sol d'une future extension de la construction existante à 30% de l'emprise au sol existante, au lieu des 20% prévus au PLU actuel, et la hauteur maximale de la construction à 13 m, au lieu de la hauteur existante.

## **Modifications du dispositif réglementaire applicable au secteur UH2-OAP1**

Le secteur UH2-OAP1, situé en aval et au sud du chemin de la Chapelle, occupe une situation stratégique dans le parcours touristique entre différents sites d'attractivité de la station. Son évolution future est encadrée au travers de l'OAP n°1 « Vieil Alpe ». Une clarification de certains points du dispositif réglementaire lui étant applicable a été jugée nécessaire.

### ***Hauteur des constructions***

Le règlement du PLU applicable au secteur UH2-OAP1 a introduit des règles spécifiques, limitant la hauteur des constructions à 10 m au-dessus du niveau du chemin de la Chapelle.

Il s'est avéré nécessaire de préciser graphiquement le périmètre d'application de cette règle spécifique, au regard de la topographie du terrain, en pente vers le sud-ouest. Il est proposé, afin de lever toute ambiguïté quant à la possibilité pour les parties des constructions situées en aval de dépasser le gabarit fixé en référence au niveau du chemin de la Chapelle, de reformuler le règlement écrit en ce sens, et de le compléter d'une figure précisant un périmètre au sein duquel la hauteur des constructions serait limitée à 10 m au-dessus du niveau de la chaussée.

Un schéma n°2-a est proposé d'être ajouté en annexe du règlement écrit afin d'illustrer en perspective l'application de la règle.

### **Mise en cohérence du règlement graphique avec le schéma opposable de l'OAP1**

Il est proposé que le règlement écrit soit complété pour soumettre explicitement les constructions nouvelles aux règles spécifiques d'implantation, d'ordonnement et d'alignement, telles qu'elles sont exprimées et illustrées dans l'OAP1.

### **Mise à jour de l'OAP1**

Il est proposé que le schéma opposable de l'OAP1 soit modifié, à la marge, pour mettre sa délimitation à l'ouest en cohérence avec celle figurant au règlement graphique. Et il est proposé de remplacer la dénomination « route de la Chapelle » par « chemin de la Chapelle », en cohérence avec celle figurant au schéma opposable de l'OAP.

### **Modification du règlement applicable à une partie du secteur UH3, au sud de l'avenue de l'Éclose**

Le règlement du PLU applicable au secteur UH3 a introduit des règles spécifiques, limitant la hauteur des constructions en bordure sud et en aval de l'avenue de l'Éclose, précisément à 6 m au-dessus du niveau de l'avenue de l'Éclose.

Il s'est avéré nécessaire de préciser graphiquement le périmètre d'application de cette règle spécifique, au regard de la topographie en pente du site. Il est proposé, afin de lever toute ambiguïté quant à la possibilité pour les parties des constructions situées plus en aval de dépasser le gabarit fixé en référence au niveau de l'avenue, de reformuler le règlement écrit en ce sens, et de le compléter d'une figure précisant un périmètre au sein duquel la hauteur des constructions serait limitée à l'altimétrie de 6 m au-dessus du niveau de l'avenue.

Un schéma n°2-a est proposé d'être ajouté en annexe du règlement écrit afin d'illustrer en perspective l'application de la règle.

### **Modification du règlement applicable au secteur UHh1\***

Dans ce secteur UHh1\* (quartiers « Sagne et Chance » et « Grand Broue »), caractérisé par une faible densité et un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés, les nouvelles constructions sont interdites et l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale.

Il est proposé que l'article 3.1 du règlement écrit de la zone UH soit complété pour ce secteur, afin d'y préciser les règles de densité à respecter dans le cas de reconstruction après démolition ou destruction des constructions existantes. Il est proposé de limiter l'emprise au sol de la reconstruction à l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 30% maximum à échéance du PLU, y compris l'éventuelle extension dont la construction initiale aurait bénéficié depuis la date d'approbation du PLU.

### **Modification du règlement relative aux places de stationnement**

Les dimensions des places de stationnement n'étant pas précisées dans le règlement du PLU actuel, il est proposé d'exiger en toutes zones où le stationnement est réglementé une dimension minimum des places de stationnement de 2,40 m x 5 m.

### **Modification du règlement relative aux caractéristiques des combles**

En zones UH et UT, le règlement du PLU actuel limite à un seul niveau le nombre maximal de niveau dans les combles, alors qu'il limite par ailleurs leur hauteur à 1,80 m à la sablière en bas de pente de toiture à pan. Cette limitation apportant une contrainte superflue à l'adaptation architecturale des opérations, il est proposé une modification du règlement pour supprimer la limitation du nombre de niveau dans les combles en zones UH et UT.

### **Corrections d'erreurs matérielles relatives aux articles 3.3 et 3.4 du règlement écrit**

Les articles 3.3 et 3.4 du règlement écrit disposent respectivement de l'application des règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives. Il y est ajouté que celles ci sont illustrées respectivement sur des schémas n°3-b et n°6-b, figurant en annexe du règlement.

Or il n'y a pas de concordance entre les textes de ces articles et les schémas n°3-b et n°6-b respectifs, ce qui prête à confusion sur l'interprétation des règles. Il est proposé de modifier les schémas n°3-b et n°6-b afin de lever toute ambiguïté.

## 2 / DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1. ORGANISATION

Par décision n° E20000115/38 du 7 septembre 2020, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné le commissaire-enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune d'Huez, approuvé le 26 novembre 2019.

Par arrêté n° Urba 2020-067 du 17 septembre 2020, le Maire d'Huez a prescrit la dite enquête publique, pour une durée de 37 jours consécutifs, du mardi 20 octobre 2020 à 09h00 au mercredi 25 novembre 2020 inclus. Compte tenu du contexte sanitaire particulier lié à la pandémie COVID19, l'article 4 de l'arrêté a défini le protocole sanitaire à respecter pendant l'enquête, en particulier pendant les permanences du commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête publique complet a été consultable en version numérique sur le site internet de la mairie d'Huez, rubrique urbanisme, ainsi que sur le site internet d'un registre dématérialisé, 7j/7j et 24h/24h pendant toute la durée de l'enquête.

La publicité légale de l'enquête publique a été complétée d'informations sur les modalités du déroulement de l'enquête qui ont été publiées dans la revue municipale envoyée par courriel à 750 abonnés, les « news letter » des 20 octobre, 27 octobre, 3 novembre, 10 novembre, et 24 novembre 2020.

De plus, deux articles ont parus dans le quotidien « le Dauphiné libéré », l'un le 17 novembre 2020 intitulé « dernière ligne droite pour l'enquête publique sur le PLU », l'autre le 25 novembre 2020 intitulé « l'enquête publique sur le PLU se clôture ce mercredi ».

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a disposé des moyens suivants pour déposer ses contributions :

- Un registre papier disponible à la mairie durant les heures habituelles d'ouverture ;
- Une adresse postale pour écrire directement au commissaire-enquêteur : Monsieur le commissaire-enquêteur; mairie annexe de l'Alpe d'Huez, 226 route de la poste, 38750 ALPE D'HUEZ ;
- Un registre numérique sur un site internet dédié permettant la consultation du dossier complet, le dépôt d'observations à l'aide d'un formulaire avec possibilité de joindre des fichiers, la consultation de toutes les observations y compris celles déposées sur le registre papier : <https://www.registre-dematerialise.fr/2128> ;
- Une adresse courriel pour envoyer directement des observations avec ou sans pièces jointes : [enquete-publique-2128@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-2128@registre-dematerialise.fr) ;
- Cinq permanences du commissaire-enquêteur en mairie annexe de l'Alpe d'Huez permettant de faire des observations écrites et/ou orales :
  - Le mardi 20 octobre 2020, de 14h à 16h ;
  - Le mercredi 28 octobre 2020 de 9h à 12h ;
  - Le jeudi 5 novembre 2020, de 14h à 16h ;
  - Le mercredi 18 novembre 2020, de 10h à 12h ;
  - Le mercredi 25 novembre 2020, de 14h à 16h.

Par ailleurs, après la décision gouvernementale d'instaurer une nouvelle période de confinement à compter du 30 octobre 2020 pour une durée allant au delà de la fin de l'enquête, il a été offert au public la possibilité de rendez-vous téléphoniques avec le commissaire-enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur a rencontré le responsable du projet de modification n°1 du PLU d'Huez dans le délai de huit jours réglementaire, soit le 30 novembre 2020, et lui a communiqué les observations écrites et orales qu'il a consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposant d'un délai de quinze jours pour produire ses observations en réponse au procès verbal de synthèse, il a fait parvenir un mémoire en réponse au commissaire-enquêteur en date du 7 décembre 2020.

## 2.2. IMPACT DU CONTEXTE SANITAIRE

---

Le 28 novembre au soir, soit à la fin du 9ème jour d'enquête publique, le président de la République a annoncé qu'en raison de la recrudescence de la pandémie de la COVID19, une nouvelle période de confinement commencerait le 30 octobre et qu'elle serait maintenue au minimum jusqu'au 1er décembre 2020.

De nombreux contributeurs ont alors demandé, soit la prolongation de l'enquête publique, soit son report, soit l'annulation de la procédure en cours pour cause d'enquête publique invalide, pour une série de raisons qui ont été détaillées et analysées par la commissaire-enquêteur dans son rapport. On retiendra ici que, principalement, les contributeurs ont mis en avant la spécificité de l'habitat d'une station de sports d'hiver, la difficulté à se déplacer afin de pouvoir s'exprimer en période de confinement, et la faiblesse de l'information annonçant l'enquête publique.

Sur tous ces points, le commissaire-enquêteur s'est largement exprimé dans son rapport. On retiendra qu'il a observé une participation quasiment inespérée à l'enquête publique, tant au plan quantitatif que qualitatif, que le nombre d'accès au site dématérialisé de l'enquête a été très important, qu'une publicité complémentaire à la publicité légale a bien été réalisée tant dans la presse locale que par le canal de la communication communale, et qu'il a mis en place en cours d'enquête avec l'aide la mairie d'Huez une procédure de prise de rendez vous par téléphone avec lui même, pendant ou en dehors des permanences.

Par ailleurs, les directives officielles auxquelles le commissaire-enquêteur a fait référence dans son rapport étaient plutôt défavorables à un retrait de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, et indiquaient que le report de celle-ci n'était pas compatible avec la continuité du service public, objectif recherché en particulier par un décret du 29 octobre 2020, les moyens ayant été mis en place pour que le public puisse contribuer à l'enquête publique à distance, et en présentiel lors des permanences des commissaires-enquêteurs.

Il convient de noter que beaucoup de contributeurs ont semblé avoir compris qu'il s'agissait de « rejouer » l'enquête publique de l'élaboration du PLU en 2019. On peut comprendre alors leur frustration en s'imaginant qu'une partie insuffisante de la population ait pu être en capacité de s'exprimer. Or, dans le cas présent, il s'agissait d'une enquête publique concernant des parties très ciblées du PLU, pour lesquelles le commissaire enquêteur estime avoir reçu un nombre suffisant de contributions « éclairantes ».

Le commissaire-enquêteur estime ainsi que, même s'il est conscient des difficultés qu'a pu engendrer le contexte sanitaire pour les citoyens en général, le contexte réglementaire national et les conditions qui ont été mises en place localement pour faciliter l'accès à la participation du public ont permis à l'enquête publique de se dérouler dans des conditions très proches de la normale, aux citoyens de pouvoir s'y exprimer, et à lui même de se faire une opinion qu'il croit être pertinente.

## 3 / ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 3.1. ANALYSE QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

---

Durant cette enquête publique, le public a pu s'exprimer selon les moyens traditionnels (registre papier et courrier), et les moyens numériques (registre dématérialisé - ou numérique -, courriel).

Il a eu aussi la possibilité de rencontrer le commissaire-enquêteur qui s'est tenu à sa disposition pendant cinq permanences en mairie annexe de l'Alpe d'Huez.

Par ailleurs, après la décision gouvernementale d'instaurer une nouvelle période de confinement à compter du 30 octobre pour une durée allant au delà de la fin de l'enquête, il a été offert au public la possibilité de rendez-vous téléphoniques avec le commissaire-enquêteur.

Au final, le commissaire enquêteur a rencontré physiquement 11 personnes pendant ses permanences, il a eu une conversation téléphonique avec 1 personne représentative, et 56 contributions lui sont parvenues par l'un ou l'autre des moyens suivants :

- 42 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé ;
- 11 contributions ont été déposées sur le registre papier ;
- 2 contributions ont été reçues par courriels ;
- 1 contribution a été reçue par courrier adressé au commissaire-enquêteur.

Parmi ces contributions 14 sont anonymes, 3 émanent d'associations, 2 émanent d'avocats conseils de parties.

Enfin, le site internet de l'enquête publique donnant accès au dossier d'enquête dématérialisé et au registre dématérialisé a reçu 627 visites, et 368 téléchargements de pièces du dossier d'enquête ont été réalisés.

On constate que le ratio Nombre de contributions déposées / Nombre de visiteurs du site est assez faible, environ 9 %.

Sur un plan qualitatif, il convient de noter qu'un grand nombre de contributions se rapporte à des sujets qui n'étaient pas inclus dans l'objet de l'enquête publique.

### 3.2. ANALYSE THÉMATIQUE

---

Le commissaire-enquêteur a construit ses avis et commentaires en analysant les contributions du public selon les thèmes que celui ci a abordés, soit que ceux ci aient été compris dans l'objet du projet de modification n°1 du PLU, soit qu'ils aient été abordés librement par le public. Il a intégré, dans cette approche, les avis exprimés par les personnes publiques associées et consultées.

Deux secteurs ont particulièrement concentré les observations des contributeurs : le secteur UH2-OAP1 du Chemin de la Chapelle et le secteur UH3 en bordure Sud de l'Avenue de l'Éclose

#### 3.2.1. STECAL N°1 DE L'ALTIPOINT

Toutes les observations du public se sont montrées favorables à la modification du STECAL n°1.

L'Autorité environnementale et le Préfet ont parfaitement encadré la modification projetée, en précisant que les possibilités de construction devront être limitées à hauteur de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que le permis de

construire sera soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France (périmètre de protection au titre des abords du site de Brandes).

Par ailleurs, l'opération envisagée est encadrée par l'orientation 2.1 du PADD du PLU actuel.

Enfin, la CDPENAF a donné un avis favorable à la modification en indiquant qu'elle n'appelait pas de remarques du point de vue de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le commissaire-enquêteur, qui considérait en début d'enquête que ce point de la modification n°1 du PLU était le plus sensible, n'a rien à ajouter à l'ensemble de ces considérations qu'il ne peut que reprendre à son compte.

### **3.2.2. SECTEUR UH2-OAP1 DU CHEMIN DE LA CHAPELLE**

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur a commenté, sans exprimer d'avis, toutes les observations relatives à ce secteur qui se situaient en dehors du champ de l'enquête publique.

Il y a en particulier pris en considération et commenté les observations qui exprimaient une forte contestation de l'opération en projet sur le secteur de l'OAP1, dit secteur de l'Écluse Ouest. Il a ressenti beaucoup d'inquiétude chez les riverains du secteur, beaucoup de suppositions sur les constructions qui pourraient y être édifiées, sans qu'il puisse vraiment identifier si cela était une conséquence d'un manque de concertation préalable, ou d'une recherche insuffisante d'informations fiables de la part des contributeurs. Il lui a semblé qu'il n'y avait pas d'opposition catégorique à tout projet, mais plutôt une demande qu'il reste cohérent avec son environnement, le quartier du Vieil Alpe, et que certaines problématiques sensibles soient prises en compte : stationnement, perspectives visuelles tant vers le sud que vers l'est et Notre Dame des Neiges, coexistence avec des activités commerciales anciennes, etc.

Cependant, le sujet reste très clivant, puisqu'il est au cœur d'une requête introductive d'instance devant le Tribunal Administratif visant à faire annuler le PLU approuvé en 2019.

Par ailleurs, le commissaire-enquêteur a été informé, par le mémoire en réponse du maire d'Huez à son procès verbal de synthèse, du fait qu'un permis de construire avait été délivré le 5 novembre 2020, pour la réalisation d'une résidence hôtelière d'une quarantaine de logement, composée de deux bâtiments. Il est en droit de s'étonner d'être ainsi mis devant le fait accompli d'un permis de construire accordé pendant le déroulement d'une enquête publique qui concerne entre autres précisément l'évolution réglementaire du secteur au sein duquel le dit permis a été accordé.

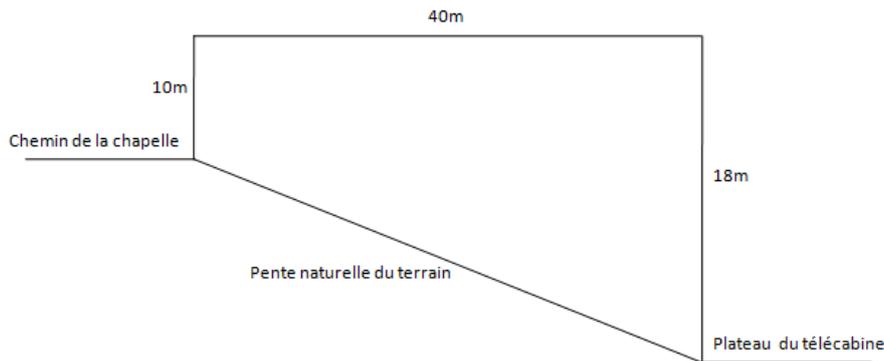
#### **Sur la modification du dispositif réglementaire applicable au secteur UH2-OAP1, concernant la hauteur des constructions**

La proposition d'insérer dans l'article 3.2 du règlement de la zone UH2, applicable au secteur UH2-OAP1, un schéma définissant le « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle » pourrait être considérée à priori comme favorable aux riverains du secteur en terme d'environnement humain, visuel et paysager, dans le sens où elle instaure, aux abords sud du chemin de la Chapelle, une exception à la règle des 13 m de hauteur applicable à l'ensemble du secteur UH2-OAP1.

Cependant, quelques caractéristiques de ce périmètre sont de nature à modérer cette première impression.

Tout d'abord, le périmètre proposé n'épouse pas au nord les limites de la zone UH2 du règlement graphique. Il inclut, dans cette direction, le chemin de la Chapelle lui-même, autrement dit une partie du domaine public sur lequel ne s'applique pas de règles d'urbanisme dictées par le PLU. Cette erreur de tracé doit être rectifiée : la limite nord du « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle » doit être ramenée sur la limite nord de la zone UH2 du règlement graphique.

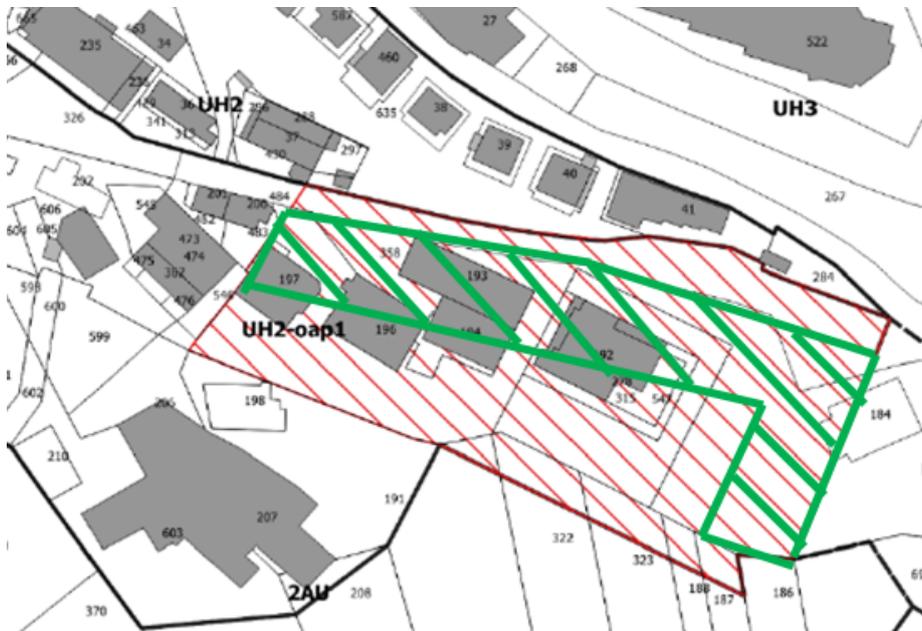
Par ailleurs, le commissaire-enquêteur a démontré dans son rapport que l'application de la règle proposée conduit à la faisabilité de bâtiments selon l'axe nord-sud d'une longueur d'environ 40 m, et ainsi à une hauteur de la façade sud en aval qu'il a estimé pouvoir atteindre 18 m minimum, soit un enveloppe possible des constructions selon la direction nord-sud telle que figurée ci-dessous :



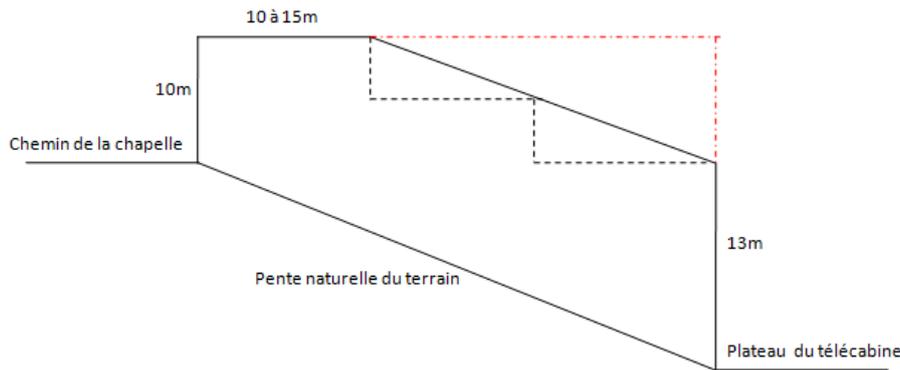
Il a alors exprimé des doutes quant au respect de l'esprit de l'orientation induite 3.3 du PADD, « Améliorer « l'urbanité » de la station, et rechercher une qualité environnementale au sein des projets d'urbanisme et de construction » et de ses déclinaisons, dans le cas de l'utilisation sans limite de l'enveloppe ainsi définie.

En conséquence, il a indiqué qu'il serait souhaitable de limiter la largeur, dans la direction nord-sud, du périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle, à une valeur raisonnable, tout en veillant à ne pas brider les réalisations au plan architectural. Cette largeur pourrait être comprise entre 10 et 15m. Pour une question d'adaptation au relief, le périmètre de limitation de la hauteur à 10m pourrait être prolongée par une bande de même largeur (10 à 15m) sur le côté est de celui ci.

Au delà, vers l'aval, le règlement général de la zone UH2 pourrait continuer à s'appliquer, soit une hauteur à respecter de 13m par rapport au niveau du sol avec un format RDC/RDCS+2+C. Cette proposition (en vert dans le schéma ci dessous) semble mieux correspondre à l'esprit de la règle initiale qui ne visait certainement pas à permettre des constructions plus hautes, mais simplement à préserver le champ visuel des riverains situés en amont.



Une telle adaptation du règlement conduirait nécessairement à des choix architecturaux privilégiant des toitures en dégradé vers le sud ou le sud-ouest, toitures que le commissaire-enquêteur se plaît à imaginer à deux pans, avec un faitage perpendiculaire aux lignes de niveau, dans l'esprit de ce qu'on peut attendre d'une architecture montagnarde, ainsi que le suggère l'enveloppe possible des constructions selon la direction nord-sud telle que figurée ci dessous :



En outre, au plan juridique, la mise en œuvre de cette proposition pourrait être de nature à réduire les risques, s'ils s'avéraient exister, de contestation de la modification du règlement concernant les hauteurs des constructions de la zone UH2-OAP1 sous prétexte de contradiction dans son énoncé, un premier alinéa la limitant à 13m et RDC/RDCS+2+C, un deuxième alinéa décrivant un périmètre au sein duquel des constructions seraient susceptibles, sur ses parties en aval, de dépasser ces deux limites.

Si les propositions que le commissaire-enquêteur a suggérées étaient retenues, elles seront sans impact sur le projet dont le permis de construire a été délivré le 5 novembre 2020, ce qu'il peut regretter. Il les maintiendra cependant dans l'espoir qu'elles pourront s'appliquer aux autres opérations prévues sur le secteur UH2-OAP1.

#### **Sur la mise en cohérence du règlement graphique avec le schéma opposable de l'OAP1**

Sur la question de la soumission explicite des constructions nouvelles aux règles spécifiques d'implantation, d'ordonnement et d'alignement, telles qu'elles sont exprimées et illustrées dans l'OAP1, aucun contributeur ne s'est exprimé.

Cette modification concerne l'article 3.3 du règlement de la zone UH du PLU, qui prévoit actuellement déjà d'exempter le secteur UH2-OAP1 de la règle de recul de 2 m des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques.

La modification n°1 en ce qu'elle précise, dans le même article, que ces constructions nouvelles devront « respecter les principes d'implantation, d'ordonnement, et/ou d'alignement tels que figurant dans l'OAP n°1 », n'aggrave pas la règle.

En conséquence, le commissaire-enquêteur, tout en s'étonnant de l'exemption du secteur UH2-OAP1 de la règle de recul de 2 m des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques dans le PLU actuel, exemption qui peut avoir pour conséquence de renforcer « l'effet de couloir » du chemin de la Chapelle, n'a pas de raison pour s'opposer à la mise en cohérence du règlement graphique et des règles spécifiques de l'OAP1, en ce qu'elle évitera des interprétations contradictoires de ces documents.

#### **Sur la mise à jour de l'OAP1**

Pour des raisons évidentes, il est favorable à la mise en cohérence du périmètre de l'OAP figurant au schéma opposable de celle-ci avec celui figurant au règlement graphique, ainsi qu'au remplacement de la dénomination « route de la Chapelle » par « chemin de la Chapelle », alors que sur ces sujets encore, aucun contributeur ne s'est exprimé.

### **3.2.3. SECTEUR UH3 EN BORDURE SUD DE L'AVENUE DE L'ÉCLOSE**

Ce secteur UH3 en bordure sud de l'avenue de l'Écluse est celui qui a généré le plus grand nombre d'observations : 2 présidents d'associations (celui de l'APSE disant s'exprimer au nom de 200 riverains de l'avenue de l'Écluse, et celui du conseil syndical de la résidence le Signal), un mémoire d'avocat, conseil des copropriétaires de l'immeuble le Signal, 21 observations de particuliers, résidents principaux ou secondaires, ou riverains du secteur.

L'enquête publique a généré une véritable « levée de bouclier » contre une urbanisation future du « talus ». Avec certains arguments très rationnels, d'autres beaucoup moins. Il est vrai que ce secteur est chargé d'un historique lourd en matière de contentieux. Il est d'ailleurs lui aussi au cœur de la requête introductive d'instance devant le Tribunal Administratif visant à faire annuler le PLU approuvé en 2019.

Toutefois, ni la constructibilité du secteur et ses conséquences éventuelles, ni les caractéristiques des futures constructions liées au règlement de la zone UH2 issu du PLU approuvé en 2019, ne sont à l'ordre du jour de la modification n°1 du PLU.

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur s'est cependant efforcé de commenter, sans exprimer d'avis, tous les arguments avancés dans les observations qui exprimaient cette contestation de l'urbanisation du secteur UH3 en bordure sud de l'avenue de l'Éclose, même si elles se situaient en dehors du champ de l'enquête publique. Et elles étaient nombreuses !

Il y a en particulier commenté les questions relatives aux supposés inconstructibilité historique du « talus » (délibération de 1962, etc.), développement « exorbitant » de la zone, création d'un écran à la perspective visuelle, nuisances sonores, problèmes de vis-à-vis, problèmes de stationnement, à la présence de logements sociaux, etc., questions toutes théoriques, puisque à la suite d'une question posée par le commissaire-enquêteur, le maire d'Huez a indiqué dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse qu'une « étude est actuellement en cours pour ce projet, qui n'en est actuellement qu'à l'état d'esquisse. Cette opération respectera les dispositions du projet de modification n°1 du PLU, en particulier la limitation de la hauteur des constructions par rapport au niveau de l'avenue de l'Éclose, permettant de préserver, autant que possible, les perspectives visuelles .... ».

Au final, le commissaire-enquêteur constate que l'objet de l'enquête publique, la question du périmètre au sein duquel la hauteur des constructions est limitée par rapport à l'avenue de l'Éclose, est abordée sous deux aspects seulement : pour en contester la régularité, et pour son extension supposée sur l'avenue.

### **Sur la modification du règlement applicable à une partie du secteur UH3, concernant la hauteur des constructions en bordure sud de l'avenue de l'Éclose**

La proposition d'insérer dans l'article 3.2 du règlement de la zone UH3, applicable aux constructions situées en bordure sud de l'avenue de l'Éclose, un schéma définissant le « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 6 m par rapport au niveau de la chaussée de l'avenue de l'Éclose » pourrait être considérée à priori comme favorable aux riverains du secteur en terme d'environnement humain, visuel et paysager, dans le sens où elle instaure une exception à la règle des 17 m de hauteur applicable à l'ensemble du secteur UH3. D'autant plus que, selon le maire d'Huez, cette règle aurait même été négociée avec les riverains, dont certains de ceux qui se sont exprimés pendant l'enquête publique.

Cependant, cette vision n'est pas celle retenue par les opposants à l'urbanisation du secteur qui, partant d'une supposée irrégularité du PLU approuvé en 2019, considèrent que cette irrégularité serait augmentée du fait du projet de modification, la hauteur des constructions projetées pouvant dépasser la règle maximale fixée pour l'entièreté de la zone s'agissant des façades situées en aval.

Sans chercher à se prononcer sur l'aspect juridique de cette affirmation, le commissaire-enquêteur a longuement démontré dans son rapport que le volume possible des constructions possibles après mise en œuvre de la modification n°1 du PLU sur ce secteur, en particulier leur hauteur, reste dans le même ordre de grandeur de ce qui est autorisé en secteur UH3 (17 m et RDC/RDCS +4 +C), tout en répondant à la nécessité d'hypothéquer le moins possible la perspective visuelle des logements situés dans les bâtiments en amont.

Ceci étant, à titre personnel, le commissaire-enquêteur a émis quelques doutes sur la qualité esthétique des constructions à venir sur le « talus » : 10 à 14 m de large, une façade en aval de 17 ou 18 m de hauteur, sur une longueur de près de 100 m. Le commissaire-enquêteur a été tenté de faire sienne l'appréciation du tribunal administratif en son jugement du 19 octobre 2017, indiquant que ces espaces, « vierges de toute occupation, fortement pentus et en zones exclusives naturelles, et pour une grande part rocheuses présentent des caractéristiques qui rendent les

modalités de construction très contraignantes ». A laquelle il serait tenté d'ajouter : « sauf prouesse d'architecte, difficilement intégrable à une architecture montagnarde ».

### **Sur la modification du règlement applicable à une partie du secteur UH3, concernant le périmètre d'application de la règle en bordure sud de l'avenue de l'Éclose**

L'enquête publique a mis en évidence que les deux schémas de la page 13 de la « note de présentation » du projet ne sont pas cohérents. Sur le schéma du haut, le « secteur au sein duquel la hauteur des constructions doit être limitée pour préserver des perspectives visuelles », en pointillés bleu, est différent du « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 6 m par rapport au niveau de la chaussée de l'avenue de l'Éclose » hachuré en rouge sur le schéma du bas, épousant les contours de la parcelle 745 : une excroissance à l'est s'y est ajoutée, et il semble déborder au nord sur l'avenue, ce qui ouvre la porte à toutes sortes de suppositions.

Après échanges entre le maire d'Huez et le commissaire-enquêteur suite au procès verbal de synthèse, il s'est avéré qu'il s'agissait d'une erreur matérielle sur le schéma légendé : « Secteur à enjeu pour le maintien de perspectives visuelles, secteur UH3 - Sud de la route de l'Éclose », erreur qui devra être rectifiée dans la « note de présentation », le secteur d'application de la règle de hauteur différenciée étant bien celui figurant au plan réglementaire.

### **Sur la concertation**

Le commissaire-enquêteur a senti qu'il existait un clivage très fort sur cette question de l'urbanisation du « talus ». Le PLU actuel autorise cette urbanisation, avec les règles qui s'y rapportent : règlement de la zone UH3, 20% de la surface du sol en espace vert, 30% de surface perméable, recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives ou au domaine public, minimum d'une place de stationnement par logements, 50% des places de stationnement couvertes ou intégrées dans le volume de la construction, secteur de mixité sociale n°4 (100% en logements socialement aidés), etc.

Il semble cependant évident à l'observateur extérieur qu'est le commissaire-enquêteur, que l'application brutale du PLU pour la réalisation d'un projet immobilier serait vécu comme une volonté de « passage en force ». Au delà de la simple publicité autour des délibérations du Conseil Municipal approuvant la cession du terrain ou le permis de construire, une phase d'information et de concertation semble s'imposer. Les intérêts en jeu à l'Alpe d'Huez ne doivent pas empêcher la vie démocratique de respirer, au contraire même, ils obligent à une totale transparence dans les choix de vie commune.

## **3.2.4. SECTEUR UHh1\***

Les secteurs classés en UHh1\*, aux lieux dits « Sagne et Chance » et « Grand Broue », sont historiquement des quartiers de petits chalets dits chalets « Delta » ou « Chaloin », d'une emprise au sol de l'ordre de 40 à 60 m<sup>2</sup>. La modification n°1 du PLU en ce qu'elle propose d'ajouter à l'article 3.1 du règlement écrit que, dans ces secteurs, « dans le cas de reconstruction après démolition ou destruction de la construction principale existante, l'emprise au sol peut être augmentée dans la limite maximale et totale de +30% de celle existante à la date d'approbation du PLU et ce, jusqu'à échéance du PLU », paraît combler favorablement une lacune du règlement, tout en assurant la pérennité des caractéristiques paysagères et identitaires de ces secteurs.

Cependant, alerté par un contributeur, le commissaire-enquêteur a pu constater sur le terrain que quelques constructions sur ces secteurs, en petit nombre il est vrai, se sont déjà beaucoup agrandies, et ont une emprise au sol qui semble bien supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

C'est pourquoi, le commissaire-enquêteur propose de conserver l'esprit de la modification proposée, tout en y insérant une limite en valeur absolue de l'emprise au sol, qu'il propose de fixer à 150 m<sup>2</sup>.

### 3.2.5. CARACTÉRISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le commissaire-enquêteur estime que la proposition de modification permettant d'exiger une dimension minimum de 2,40 m sur 5 m pour une place standard de stationnement est bien une des conditions favorable pour garantir une réponse satisfaisante, en termes de qualité et de facilité, aux besoins en stationnement automobile des opérations publiques et privées.

### 3.2.6. CARACTÉRISTIQUES DES COMBLES

Le commissaire-enquêteur ne voit que des avantages au projet de modification du règlement en vue de supprimer la limitation du nombre de niveaux dans les combles, en zones UH et UT.

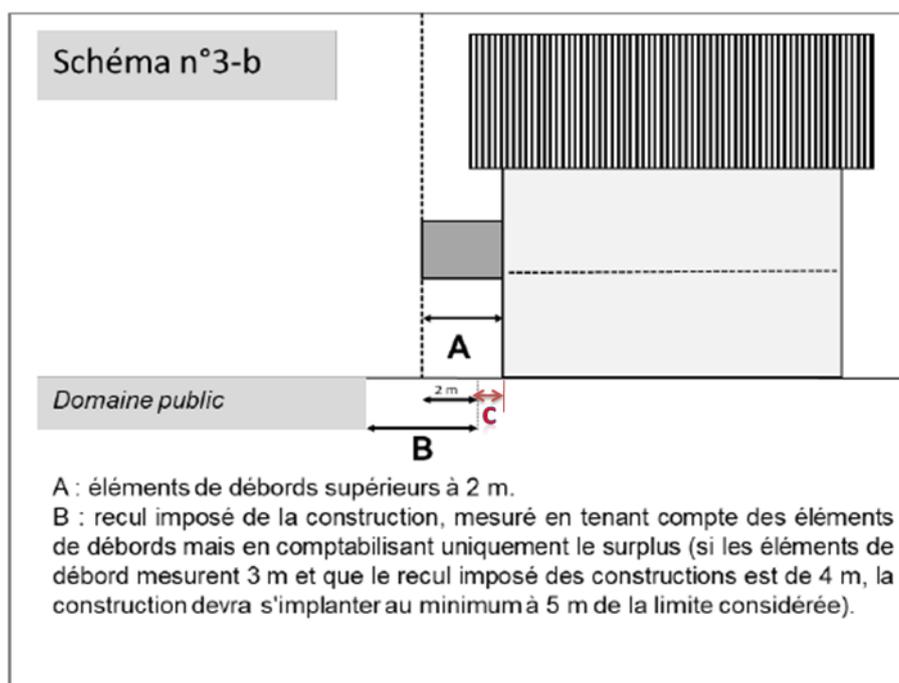
Cette limitation apportait une contrainte pouvant se révéler superflue lors des choix architecturaux, la hauteur maximale des constructions étant d'ores et déjà limitée réglementairement, et celle des combles étant limitée à 1,80 m à la sablière en bas de pente de toiture à pan.

### 3.2.7. ARTICLES 3-3 ET 3-4 DU RÈGLEMENT

Le commissaire-enquêteur valide sans hésitation la démarche engagée, les schémas n°3-b et n°6-b figurant en annexe aux articles 3.3 et 3.4 du règlement écrit entretenant une confusion certaine sur l'interprétation des règles.

Les schémas n°3-b et n°6-b modifiés de la « pièce n°3-1 - Règlement écrit » du dossier de PLU, après sa modification n°1, seront désormais concordants avec les textes des articles 3.3 et 3.4 du règlement écrit.

Cependant, en échangeant avec les citoyens, le commissaire-enquêteur a remarqué que leur compréhension restait difficile. C'est pourquoi il propose de les améliorer en y ajoutant une dimension C (en rouge sur l'exemple du schéma n°3-b ci dessous), qui pourrait être définie comme « C : Surplus du débord, au delà de 2 m » pour le schéma n°3-b et comme « C : Surplus du débord, au delà de 1 m » pour le schéma n°6-b.



Par ailleurs, les modifications présentées dans la « Note de présentation » pages 23 et 24, proposant le remplacement des schémas n°3-b et n°6-b du PLU actuel par ceux corrigés, n'ont pas été reportées sur la « pièce n°3-1 - Règlement écrit ».

Cette omission n'a pas nuit à la compréhension du dossier, car la modification était parfaitement expliquée et documentée dans la « Note de présentation ». Cependant, dans la « pièce n°3-1 - Règlement écrit » du dossier de PLU après sa modification n°1, cette erreur doit être impérativement corrigée.

### **3.2.8. AUTRES THÈMES ABORDÉS, HORS CHAMP DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **Demandes de changement de zonage**

Une demande de changement de zonage a été déposée au cours de cette enquête publique, concernant la parcelle AH 194. Le commissaire-enquêteur a conseillé au maître d'ouvrage d'instruire cette demande de modification lors d'une prochaine préparation de modification du PLU d'Huez, suggestion à laquelle celui-ci a répondu favorablement dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse.

#### **Développement et aménagement du territoire communal**

Le sujet du développement urbanistique de la station a été souvent évoqué en exprimant une idée de « fuite en avant », alors que le contexte climatique devrait plutôt induire une réflexion nouvelle. Les conséquences de cette « fuite en avant », circulation augmentée, stationnement insuffisant, espaces verts réduits, etc. ont été souvent évoquées.

Plus minoritaires, quelques contributions ont fait l'hypothèse que de nouvelles constructions permettront de redonner un peu de vie à la station.

Le commissaire-enquêteur a fait état de ces observations aux responsables de la commune.

#### **Urbanisation de la zone UH2 entre les routes du Culet et de la poste**

Des observations ont été remises au commissaire-enquêteur concernant le projet « Torgue », entre les routes du Culet et de la poste, sur les parcelles AD168, 170, 544, 376.

Le commissaire-enquêteur n'a pu que constater de visu qu'un permis de construire en date du 17 novembre 2020, pour 24 lots maximum, avait été affiché sur les parcelles concernées.

#### **Circulation piétonne**

Le commissaire-enquêteur a informé le maître d'ouvrage des besoins exprimés par plusieurs observations en regard de la problématique de la circulation piétonne sur la commune.

#### **Stockage des remblais de terrassement**

Le commissaire-enquêteur a informé le maître d'ouvrage des besoins exprimés par une observation en regard de la problématique du stockage des remblais de terrassement sur la commune.

### **3.2.9. CORRECTIONS ET AMÉLIORATIONS PROPOSÉES**

#### **Sur le document « Note de présentation »**

Comme la Communauté de communes de l'Oisans, le commissaire-enquêteur a détecté une erreur matérielle dans la « note de présentation » : page 14, paragraphe 7, il est mentionné : « Les articles 3.4 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport au domaine public ... ».

Alors que la rédaction correcte serait : « Les articles 3.4 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ... ».

**Sur le schéma illustratif n°2-a, en annexe au règlement écrit**

La Communauté de communes de l'Oisans a considéré que le schéma n°2-a, qui figurera en annexe de l'article 3.2 du règlement écrit, était ambigu et demeurerait une source d'erreur. Elle a proposé de le reprendre avec une représentation spatiale différente : 2D ou axonométrie ?

Le commissaire-enquêteur a adhéré à cette proposition, car si le schéma n°2-a est déjà représenté en perspective axonométrique, cette représentation n'est pas « académique ». En effet, dans ce type de représentation, les parallèles restent représentées par des parallèles et les distances ne sont pas réduites par l'éloignement. Il propose donc de conserver ce schéma, tout en lui apportant certaines modifications.

**Sur l'article 3-2 du règlement écrit du secteur UH2-OAP1**

Le commissaire-enquêteur a noté que la « Note de présentation » mettait en regard, page 11, la limite de « la hauteur maximale des constructions à une altimétrie de 10 m au-dessus du niveau du chemin de la Chapelle », avec « un gabarit de RDC+1+ C (rez-de-chaussée + un niveau + combles) aux abords immédiats de la voie ».

De même, les modifications proposées au chapitre « OAP1 - Vieil Alpe » de la pièce n°5 du PLU, au paragraphe « Les principes d'aménagement - Gabarits », font bien apparaître que « le gabarit des façades des constructions situées aux abords de la voie ne peut excéder RDC/RDCS + 1 + C par rapport au niveau de la chaussée de la dite voie ».

Par contre, la proposition de modification de l'article 3-2 du règlement pour le secteur UH2-OAP1 ne fait pas apparaître de mise en regard de la limitation à 10 m au-dessus du niveau du chemin de la Chapelle de la hauteur des constructions avec un gabarit de RDC+1+ C. Il est proposé de remédier à cette imprécision.

## 4 / AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Au terme de cette enquête, après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier ; après de nombreux échanges avec le maître d'ouvrage et de nombreuses visites sur le terrain, avant, durant et après l'enquête ; après avoir reçu, lu, entendu le public et analysé ses contributions ; après avoir pris en compte les réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse qu'il lui avait présenté, le caractère personnel de l'avis du commissaire-enquêteur s'est fondé sur son appréciation complète et précise du projet, détaillée dans son rapport d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°1 du PLU d'Huez, assorti de **4 réserves** et de **5 recommandations** :

### RÉSERVE 1 (SECTEUR UH2-OAP1 DU CHEMIN DE LA CHAPELLE)

Le commissaire-enquêteur demande que le « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle » soit rectifié afin qu'il épouse au nord les limites de la zone UH2 du règlement graphique et qu'en soit exclu le chemin de la Chapelle.

### RÉSERVE 2 (ARTICLES 3.3 ET 3.4 - SCHÉMAS N°3-B ET N°6-B)

Le commissaire-enquêteur demande que les modifications présentées dans la « Note de présentation » pages 23 et 24, concernant le remplacement des schémas n°3-b et n°6-b soient effectives, en ce que les nouveaux schémas n°3-b et n°6-b soient reportées sur la « pièce n°3-1 - Règlement écrit ».

### RÉSERVE 3 (SECTEUR UH3 EN BORDURE SUD DE L'AVENUE DE L'ÉCLOSE)

Le commissaire-enquêteur demande que le contour en bleu du schéma « secteur à enjeu pour le maintien de perspectives visuelles, secteur UH3 - Sud de la route de l'Éclose », page 13 de la notice de présentation, soit rectifié afin qu'il épouse parfaitement les contours de la parcelle 745, contours qui délimitent dans le règlement le « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 6 m par rapport au niveau de la chaussée de l'avenue de l'Éclose ».

### RÉSERVE 4 (CORRECTION DE LA NOTE DE PRÉSENTATION)

Le commissaire-enquêteur demande que soit remplacé, page 14, paragraphe 7 de la « note de présentation » : « Les articles 3.4 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport au domaine public ... », par : « Les articles 3.4 disposent que pour l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ... ».

### RECOMMANDATION 1 (SECTEUR UH2-OAP1 DU CHEMIN DE LA CHAPELLE)

Le commissaire-enquêteur recommande vivement que la largeur, dans la direction nord-sud du « périmètre au sein duquel la hauteur ne doit pas dépasser 10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle », soit limité à une valeur raisonnable. Afin de ne pas brider les choix architecturaux, cette largeur pourrait être comprise entre 10 et 15 m. Pour une question d'adaptation au relief, le périmètre de limitation de la hauteur à 10 m pourra être prolongée par une bande de même largeur (10 à 15m) sur le coté est de celui ci.

### RECOMMANDATION 2 (SECTEUR UHh1\*)

Le commissaire-enquêteur recommande que soit conservé l'esprit de la modification proposée sur l'article 3.1 du règlement s'appliquant au secteur UHh1\*, tout en y insérant une limite en valeur absolue de l'emprise au sol. Le texte pourrait alors être rédigé ainsi : « Dans le cas de reconstruction après démolition ou destruction de la construction

principale existante, l'emprise au sol peut être augmentée dans la limite maximale et totale de +30% de celle existante à la date d'approbation du PLU, sans toutefois pouvoir dépasser 150 m<sup>2</sup>, et ce, jusqu'à échéance du PLU ».

### **RECOMMANDATION 3 (ARTICLES 3.3 ET 3.4 - SCHÉMAS N°3-B ET N°6-B)**

Le commissaire-enquêteur suggère que soit encore améliorée la compréhension des schémas n°3-b et n°6-b figurant en annexe du règlement écrit, en y ajoutant une dimension C (cf. schéma au paragraphe 3.2.7 ci dessus) qui pourrait être définie comme « C : Surplus du débord, au delà de 2 m » pour le schéma n°3-b et comme « C : Surplus du débord, au delà de 1 m » pour le schéma n°6-b.

### **RECOMMANDATION 4 (SCHÉMA ILLUSTRATIF N°2-A)**

Le commissaire-enquêteur ayant validé la remarque de la Communauté de communes de l'Oisans indiquant que le schéma n°2-a qui figure en annexe de l'article 3.2 du règlement écrit était ambigu et demeurerait une source d'erreur, il propose que celui ci soit amélioré en lui apportant, par exemple, les modifications suivantes :

- Remettre le schéma dans une vraie forme de représentation axonométrique ;
- Rendre le trait délimitant la hauteur maximale, parallèle au niveau de la voie de référence ;
- Nommer la ligne rouge parallèle à la voie de référence, indiquant la hauteur maximale, par exemple « LL' » ;
- Définir précisément le plan en rouge sur le schéma en lui associant un commentaire du type : « plan horizontal dans sa direction perpendiculaire à la ligne LL' ».

### **RECOMMANDATION 5 (ARTICLE 3-2 DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU SECTEUR UH2-OAP1)**

Afin que soit explicitée dans les mêmes termes la limitation à 10 m au-dessus du niveau du chemin de la Chapelle de la hauteur des constructions avec le gabarit correspondant de RDC+1+ C, dans la « note de présentation », au chapitre « OAP1 - Vieil Alpe » de la pièce n°5 du PLU, et dans l'article 3-2 du règlement écrit s'appliquant au secteur UH2-OAP1, le commissaire-enquêteur recommande que ce dernier soit modifié comme suit :

« La hauteur maximum et le nombre de niveaux ne doivent pas dépasser :.... dans le secteur UH2-oap1 :

- 13 m et RDC/RDCS+2+C,
- pour les constructions situées au Sud du chemin de la Chapelle incluses dans le périmètre tel que délimité ci-dessous : 10 m par rapport au niveau de la chaussée de la dite voie situé en vis-à-vis, soit RDC/RDCS + 1 + C pour la façade amont en bord de chaussée (cf. schéma n°2-a en annexe), .... ».

Conclusions d'enquête publique, fait et délivré à HUEZ, le 18 décembre 2020.

Le commissaire-enquêteur,

