

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE D'HUEZ

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2022, approuvant la modification n°2 du PLU d'Huez,

Le Maire
Jean-Yves NOYREY

Pièce n°1

Territoires
—demain

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	3
1- Localisation et positionnement de la commune.....	3
2- Le contexte territorial	3
3- Le PLU d'Huez.....	3
II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	5
1- Modifications propres à un secteur particulier : le secteur UHh1* (lieudits "Le Grand Broue" et "Sagne et Chance")	5
2- Modifications propres à un secteur particulier, au lieu-dit "Prés Demanjon"	10
3- Modifications du règlement graphique	14
4- Modifications du règlement écrit	17
5- Prise en compte des aléas naturels	21
III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	24
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	26
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2 du PLU)	26
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU).....	33
3- Les modifications à apporter au rapport de présentation (pièce n° 1-1 du PLU).....	43

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Huez s'étend sur une superficie de plus de 2 032.9 hectares et se localise entre 1050 et 3050 mètres d'altitude sur le flanc de la vallée de l'Oisans. Elle est située dans le département de l'Isère à 63 km de Grenoble et 15 km du chef-lieu de canton, Bourg d'Oisans, par la route départementale 211. Sa population est estimée à 1446 habitants au 1er janvier 2013 (source Insee, 2015), et 1337 en 2017 (source Insee, 2020).

Huez et sa station bénéficient d'une histoire ancienne. En un siècle, le village de montagne est devenu une station touristique de dimension internationale, l'Alpe d'Huez, impliquant une conjugaison de contraintes et d'atouts.

L'activité touristique reste aujourd'hui l'activité économique primordiale pour la commune. Plus précisément, les activités de sports d'hiver sont encore les principales sources d'activités économiques et de fréquentation de la commune, impliquant la mise en œuvre d'une offre de services, équipements et activités équivalents à ceux d'une ville de près de 30 000 habitants.

La commune est dotée d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre montagnard, mais fragile, qui participe à son identité montagnarde, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2- Le contexte territorial

Huez se localise au sein d'un bassin de vie dynamique, aux portes de l'agglomération grenobloise. La commune appartient à la Communauté de Communes de l'Oisans, créée en fin d'année 2009, et regroupant les 19 communes du Canton de l'Oisans. La CCO est notamment en charge de l'élaboration du SCOT, qui a été prescrit en 2011. Une première version du document a été arrêtée le 1er décembre 2016 puis portée à enquête publique. Puis le Conseil Communautaire a décidé de reprendre la procédure, pour revoir le dossier qui a été arrêté en novembre 2018 et porté à l'enquête publique en avril-mai 2019. La procédure est toujours en cours.

3- Le PLU d'Huez

La commune d'Huez a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2019.

La modification n°1 du PLU a été approuvée le 17 février 2021, et la modification simplifiée n°1 a été approuvée le 19 mai 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, à partir des trois orientations stratégiques suivantes :

- I : Une identité paysagère et environnementale prégnante, garante de l'attractivité d'Huez.
- II : Une économie locale à soutenir et diversifier, dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi, le dynamisme touristique de la station et du territoire de l'Oisans.
- III : Un développement urbain à repenser pour la qualité de vie, et la dynamique démographique.

Le projet communal exprimé dans le PADD d'Huez reflète la volonté de poursuivre une politique incitative à la création ou à l'amélioration des hébergements touristiques marchands, de type hôtels, hôtels-clubs, résidence de tourisme, et surtout favoriser leur pérennité, d'autant plus que la concurrence, aujourd'hui multiple et rude, s'est accrue. L'objectif est de pouvoir garantir l'offre, en termes de lits commerciaux, que la station a connu au milieu des années 1990, à savoir environ 8800 lits touristiques.

Le PLU met ainsi en œuvre deux projets structurants en ce sens, sur les secteurs de l'Eclosé Ouest et des Bergers.

Pour autant, l'enjeu de diversification de l'activité économique est fort : stratégique pour l'avenir de la station, et son attractivité tout au long de l'année. Les activités non dépendantes de la neige sont par ailleurs primordiales pour assurer la pérennité de la station, de ses lits et équipements associés, face aux changements climatiques attendus.

Huez doit répondre en effet à la priorité nationale que constituent la lutte contre le chômage et la création d'emplois... mais aussi mettre en œuvre les conditions d'accueil et d'installation durable d'une population permanente.

Il s'agit de contribuer à offrir des logements pour tous, et ce en :

- participant à la création de logements pour loger les ménages du bassin de vie et répondre à la croissance démographique générale du département,
- facilitant le parcours résidentiel des ménages (par une diversification de l'habitat),
- poursuivant les efforts en matière de logements aidés,
- favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien.

La production du logement sera localisée à la fois sur la station, où la majorité des équipements sont présents, mais aussi au village où le climat est plus agréable. Il s'agit également de contribuer à mieux répondre aux besoins de la population en équipements divers, non seulement pour les besoins essentiels de la vie courante (santé, éducation, services administratifs), mais aussi pour les loisirs (culturels et sportifs), facteurs de cohésion sociale et de qualité de vie, en lien avec l'offre touristique.

Enfin, il est nécessaire de poursuivre la réflexion en cours sur la mobilité, vers et au sein de la commune. Dans les faits, l'utilisation de la voiture est une nécessité qui perdurera, mais ce mode quasi unique de déplacement n'est économiquement et humainement pas pérenne, à terme. Il s'agit de mettre en place un système de transport efficace et confortable afin d'atténuer le caractère urbain et citadin que confère l'omniprésence de l'automobile dans l'espace public et de limiter les nuisances induites (nuisances sonores, pollution atmosphérique, pollution des ambiances urbaines).

II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Après quelques mois d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter certaines modifications et précisions au dispositif réglementaire du PLU d'Huez.

La procédure de modification n°2 a principalement pour objet de :

- Adapter les règlements écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme afin d'améliorer la gestion des constructions existantes dans le secteur du Grand Broue et des Sagnes, et d'autoriser sur certaines parcelles les constructions nouvelles,
- Autoriser l'implantation des garages à l'alignement des voies et emprises publiques dans le secteur du Grand Broue et des Sagnes notamment afin de répondre au besoin de stationnement dans ces deux secteurs,
- Faire évoluer certaines règles applicables en zone UHh1 pour une meilleure adaptation au contexte local,
- Actualiser les documents graphiques relatifs aux aléas et modifier le rapport de présentation afin d'actualiser la liste des cartes à prendre en considération pour apprécier les risques naturels existants sur le territoire communal,
- Adapter les dispositions graphiques et réglementaires du STECAL n° 3 afin de permettre la réalisation d'un projet global,
- Permettre la mise en œuvre d'un projet touristique global lié à la rénovation du centre équestre, par l'inscription d'un STECAL n°11,
- Supprimer le périmètre de mixité sociale n° 7, inscrit initialement sur un secteur qui s'avère aujourd'hui techniquement inadapté pour la réalisation d'un programme de logements, et reclasser les parcelles concernées en zone UE afin de permettre la réalisation d'une aire de jeux et de détente,
- Rectifier certaines erreurs matérielles, et préciser certaines dispositions réglementaires sujettes à interprétation et source d'insécurité juridique.

1- Modifications propres à un secteur particulier : le secteur UHh1* (lieudits "Le Grand Broue" et "Sagne et Chance")

Le secteur UHh1*

Le secteur UHh1*, qui concerne les secteurs aux lieudits "Le Grand Broue" et "Sagne et Chance", constitue un secteur spécifique de la commune, au regard des configurations parcellaires et des caractéristiques du bâti.

En effet, au regard des règles mises en place dans le PLU (qui imposent un recul de 2 m des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), de la topographie peu favorable, et de la taille très limitée de certaines parcelles, la mise en place d'annexes fonctionnelles s'avère impossible, alors que les besoins, notamment en termes de stationnement, sont élevés dans ces secteurs.

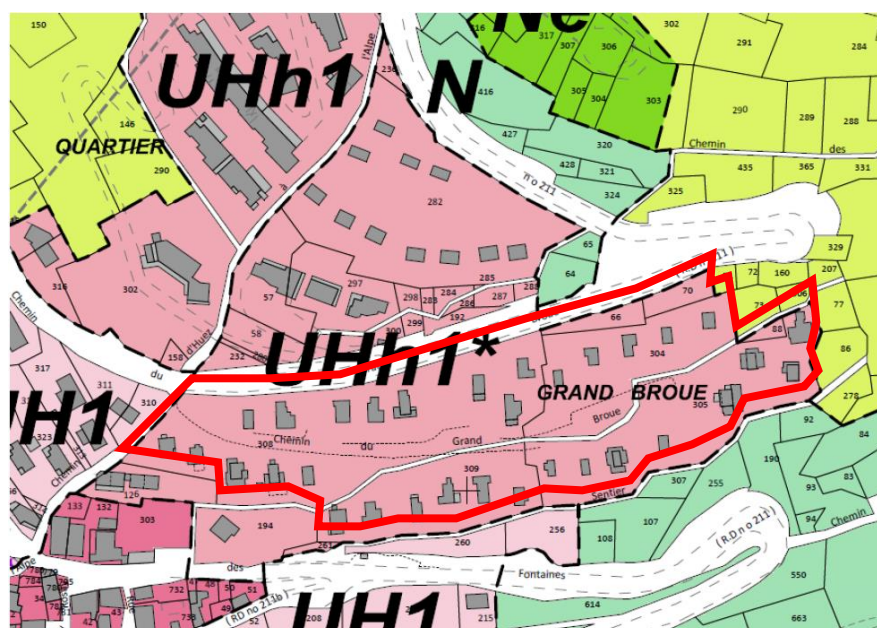
Le PLU doit donc évoluer sur ce point, pour permettre une meilleure gestion des constructions existantes, en permettant notamment l'implantation de garages en limite des voies et emprises publiques.

Le secteur du "Grand Broue"

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la copropriété du Grand Broue n'ayant pas fait la demande de conserver les dispositions du règlement du lotissement, qui par ailleurs a plus de 10 ans, les parcelles concernées ont été classées en zone UHh1*. C'est donc le règlement de ce secteur qui s'applique aux constructions du lotissement.



Vue aérienne du secteur concerné



Localisation du secteur au règlement graphique du PLU en vigueur.

Les dispositions réglementaires introduites dans cette zone ont pour objectif de préserver la cohérence et l'unité des caractéristiques urbaines et architecturales de cet ensemble immobilier de chalets disposés majoritairement dans le sens de la ligne de forte pente au sein d'espace aéré et verdoyant qui fait son charme.



Vue des constructions concernées.

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs demandes de modifications et/ou extensions de certaines constructions existantes ont été présentées en Mairie de la part de résidents permanents, ou souhaitant le devenir, afin d'adapter leur construction aux besoins d'un habitat à l'année : augmentation de la surface habitable, mise aux normes, amélioration du confort, création d'une terrasse, etc.

En l'état des intentions des projets présentées et des faibles dimensions des constructions existantes, il s'avère que les dispositions réglementaires dorénavant en vigueur sont inadaptées à ces demandes, principalement au regard des possibilités d'extensions offertes des constructions existantes. En effet, les chalets d'origine ayant une emprise au sol d'environ 35m², la part d'extension de 30% d'emprise au sol supplémentaire autorisée, soit environ 10m² s'avère inadaptée aux besoins d'un habitat permanent. En outre la forte pente des toitures ne permet qu'une faible habitabilité de ces chalets.

Afin de soutenir le développement de l'habitat permanent sur la commune, qui constitue une des orientations du projet de territoire porté par le PADD du PLU, il est nécessaire de revoir le dispositif réglementaire relatif à ces constructions, tout en respectant l'objectif de départ de préservation de l'unité des caractéristiques urbaines et architecturales de cet ensemble immobilier.

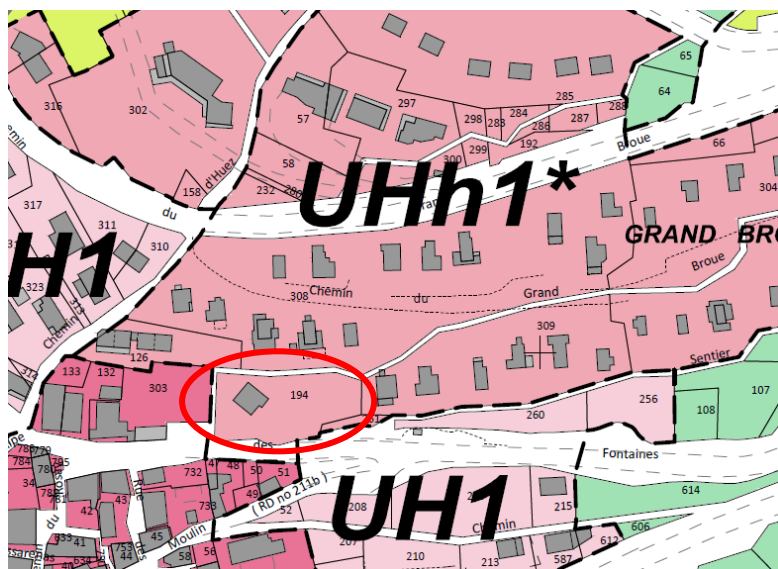
Il s'agira donc de mettre en œuvre un secteur spécifique à ces constructions (nommé secteur UHh1***), permettant une extension des constructions existantes :

- Dans la limite d'une épaisseur de 4 mètres par rapport au nu de la façade concernée, par rapport à la construction d'origine, sans prendre en compte les extensions déjà réalisées ;
- Sans que l'emprise au sol de l'extension n'excède 45 m² par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, sans prendre en compte les extensions déjà réalisées.
- Sans que la longueur des façades avales de la construction n'excèdent 10 mètres.

A noter que ce secteur spécifique prendra en compte les évolutions en termes de possibilité d'implantation des garages en limite des voies et emprises publiques énoncées ci-avant.

Par ailleurs, dans ce même secteur, la parcelle 194 a été classée au PLU en secteur UHh1*, alors qu'elle n'est pas dans l'emprise du lotissement du Grand Broue. De plus, la construction qui y a été réalisée n'a pas les mêmes caractéristiques architecturales et paysagères qui ont prévalu au classement de ce site en secteur UHh1*.

Il est donc proposé de corriger cette erreur d'appréciation et de rattacher cette parcelle bâtie au secteur UH1 caractéristique de l'entrée du village d'Huez.



Localisation de la parcelle concernée au règlement graphique du PLU en vigueur.

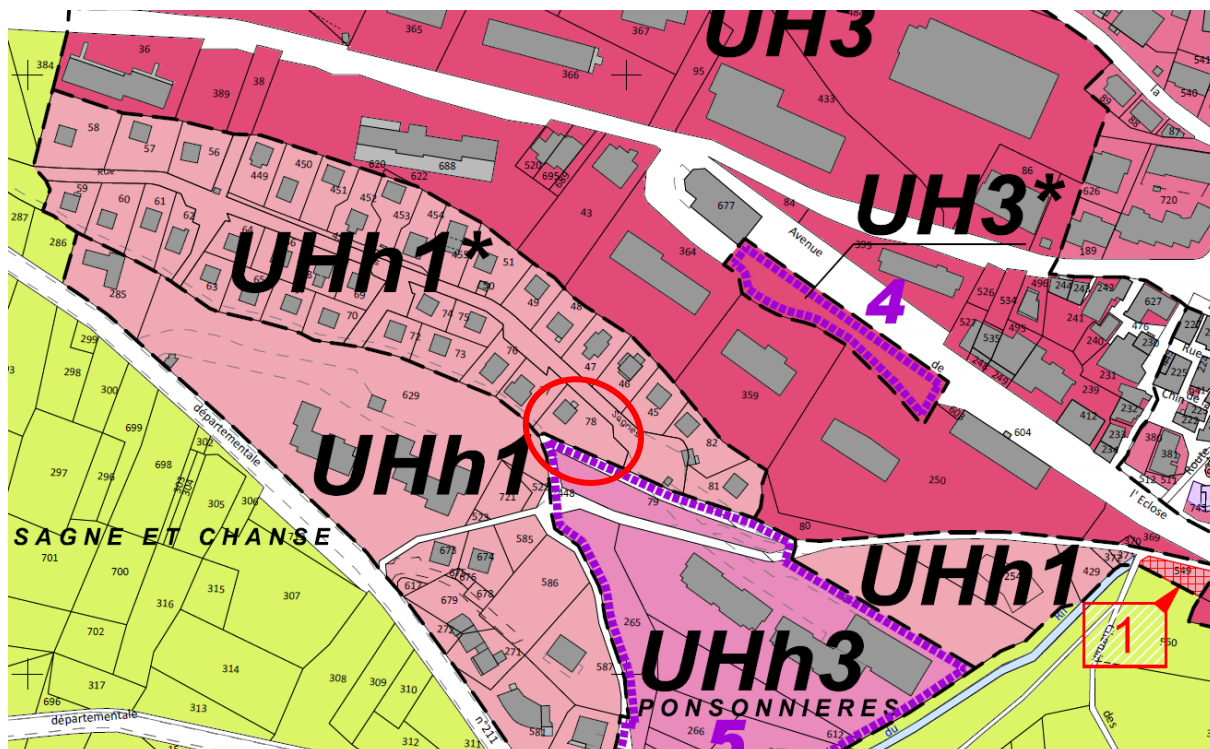
Le secteur du "Sagne et Chanse"

Le secteur des Sagnes, et plus précisément les parcelles situées de part et d'autre de la Route des Sagnes", sont caractérisées par une certaine unité architecturale et urbaine, à savoir de constructions de faibles dimensions, implantées sur de petites parcelles.

Au regard de ces caractéristiques, ces parcelles sont concernées par le secteur UHh1* du règlement du PLU, qui ne permet pas l'implantation de constructions nouvelles. Or, il s'avère qu'une parcelle, de taille plus importante, pourrait accueillir une construction nouvelle, ceci permettant de répondre aux objectifs d'optimisation de l'usage du sol en milieu urbanisé.

Il est ainsi proposé de mieux appuyer la délimitation du secteur sur la topographie des lieux, les infrastructures existantes et les unités foncières, afin de permettre une transition cohérente entre ces différents secteurs du PLU dans ce quartier en entrée de station, sensible du point de vue du paysage.

A ce titre, il est proposé de faire revoir les limites des secteurs UHh1 et UHh1*.



Localisation de la parcelle concernée au règlement graphique du PLU en vigueur.

Par ailleurs, comme pour le secteur du Grand Broue, en l'état des intentions des projets présentées et des faibles dimensions des constructions existantes, il s'avère que les dispositions réglementaires en vigueur sont également inadaptées aux demandes, principalement au regard des possibilités d'extensions offertes des constructions existantes. En effet, les chalets d'origine ayant globalement une faible emprise au sol, la part d'extension de 30% d'emprise au sol supplémentaire autorisée s'avère inadaptée aux besoins d'un habitat permanent. En outre la forte pente des toitures ne permet qu'une faible habilité de ces chalets

Afin de soutenir le développement de l'habitat permanent sur la commune, qui constitue une des orientations du projet de territoire porté par le PADD du PLU, et au regard de la forte demande recensée dans ce sens, il est nécessaire de revoir le dispositif réglementaire relatif à ces constructions, tout en respectant l'objectif de départ de préservation de l'unité des caractéristiques urbaines et architecturales de cet ensemble immobilier.

La commune entend donc modifier le règlement du PLU de manière analogue à ce qui est prévu dans le secteur du Grand Broue en autorisant l'extension des constructions existantes sans que l'emprise au sol de l'extension n'excède 45 m² par rapport à l'emprise au sol de la construction d'origine, sans prendre en compte les extensions déjà réalisées.

Cette limitation des extensions autorisées à 45 m² d'emprise au sol, se cumulant à l'actuelle limitation à 150 m² d'emprise au sol totale, permettra de préserver le caractère aéré de l'urbanisation dans ce secteur.

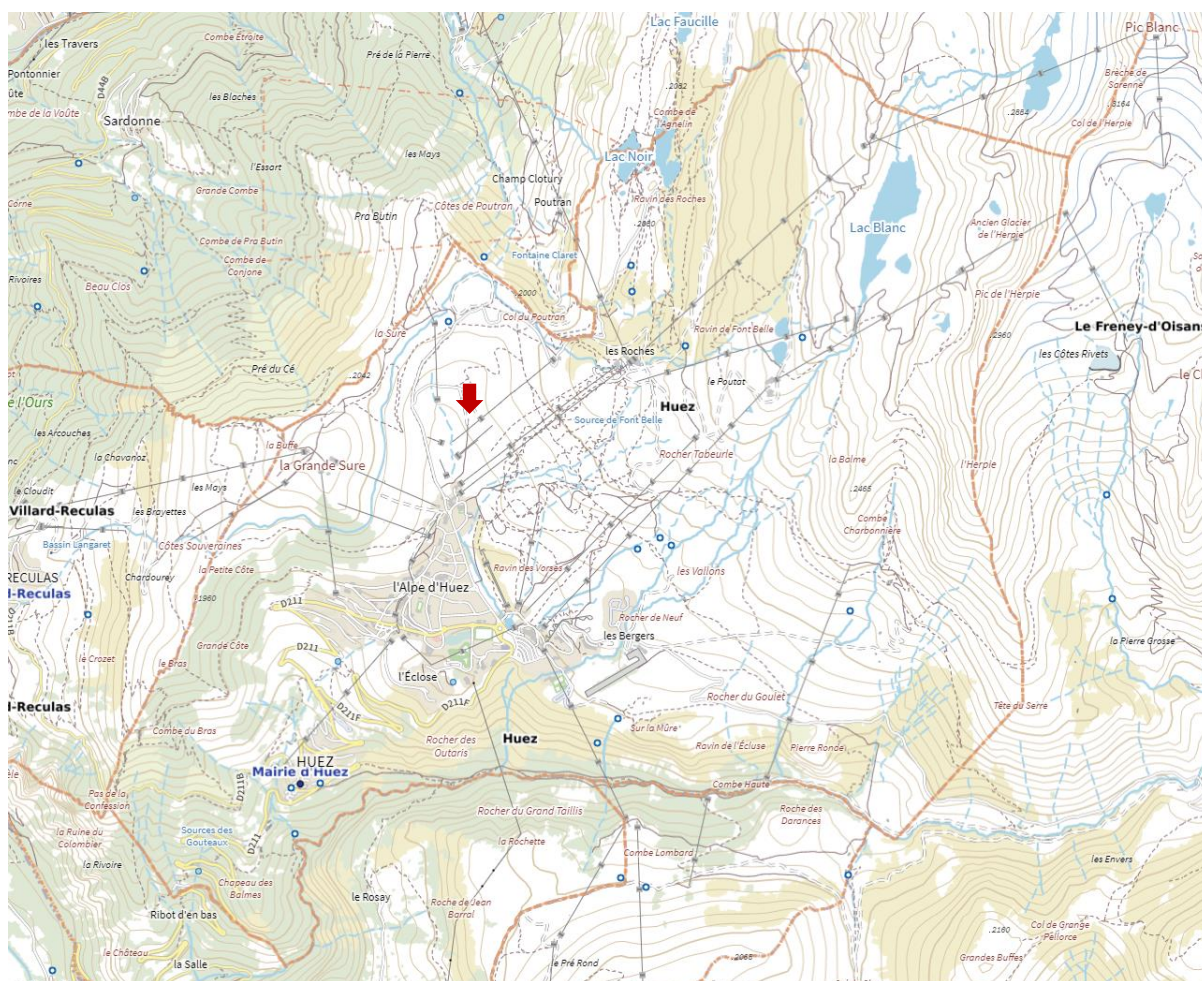
Par ailleurs, afin de conserver l'unité architecturale de ce secteur, la commune entend ajouter dans le règlement du plan local d'urbanisme des règles imposant le respect de « l'esprit » des chalets "delta", lesquelles se traduiront par des obligations spécifiques concernant notamment l'aspect des façades (article 4.1) et la pente des toitures (article 4.2).

Pour ce faire, un secteur spécifique de la zone UH sera mis en œuvre.

Ces règles limitatives permettront de limiter les nuisances de voisinage et d'éviter tout trouble anormal de voisinage.

2- Modifications propres à un secteur particulier, au lieu-dit "Prés Demanjon"

La commune d'Huez possède sur son territoire, au Nord de la station, un centre équestre, qui aujourd'hui est composé d'un bâtiment de taille importante et de deux bâtiments annexes. Cet ensemble bâti n'est pas de grande qualité architecturale et paysagère, en particulier les deux bâtiments annexes qui sont dans un état de vétusté avancé. Le secteur, dans son ensemble, mérite d'être revu en vue de mettre en œuvre un projet global, plus valorisant pour le site et la station d'Huez.



Localisation du centre équestre sur la commune



Localisation du centre équestre

Actuellement, le secteur est constitué :

- D'un bâtiment principal composé de 34 boxes surmontés d'un grenier accessible, une salle hors sac de 30 m² et sa terrasse, des sanitaires publics, et d'un local composé d'une salle polyvalente équipée d'une cuisine, d'un dortoir de 6 places, d'un studio et de deux douches,
- D'un chalet d'une superficie d'environ 120 m²,
- D'une construction annexe d'une superficie d'environ 100 m².

Le secteur environnant est à usage de pastoralisme l'été, et de domaine skiable l'hiver.

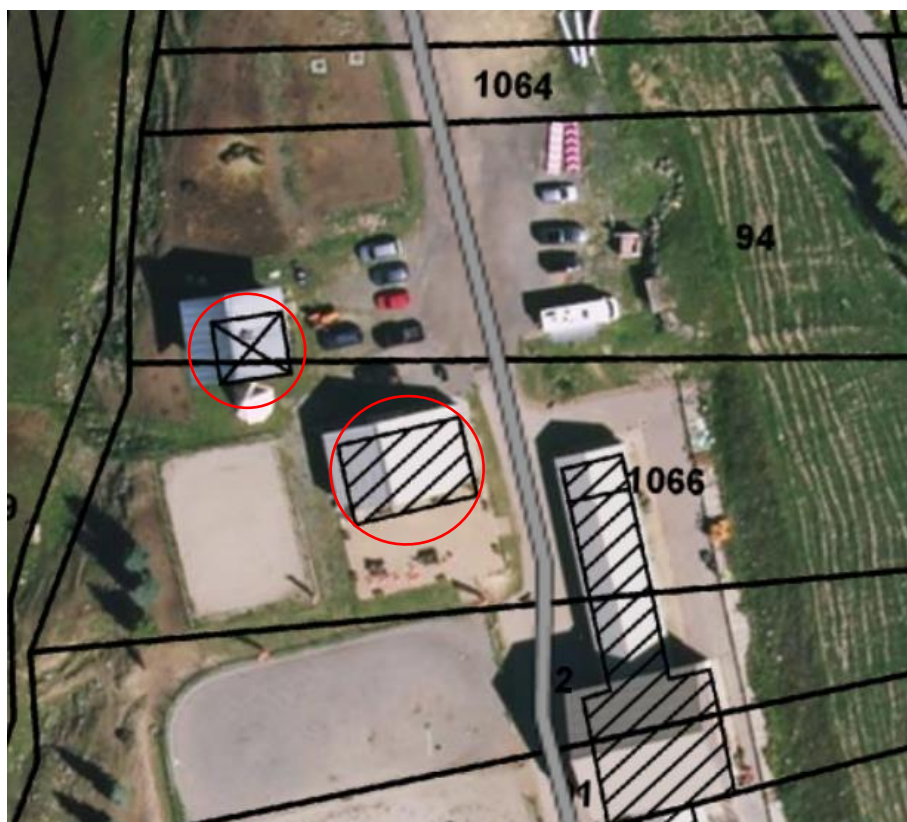


Le centre équestre aujourd'hui

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet global, il est envisagé la réfection et l'extension du chalet existant (limitée à 30% de l'emprise au sol existante), en conservant un gabarit de R+1+C, et la suppression de l'annexe existante, qui est pour partie située au sein d'un secteur d'intérêt écologique, et son remplacement par une construction annexe (d'un maximum de 85 m² d'emprise au sol) située plus à l'Est du site, permettant la mise en œuvre :

- d'un espace de restauration participant à la diversification des activités du centre équestre et à l'attractivité du secteur ;
- d'un espace dédié aux bureaux du centre équestre, au stockage et à l'accueil des activités,
- d'un espace dédié au logement des gestionnaires et du personnel,
- d'une salle hors sac, utilisable été et hiver, ainsi que les sanitaires associés,

La rénovation du bâtiment abritant le centre équestre actuel est également envisagée, ainsi que la mise aux normes de la fosse à purin existante.

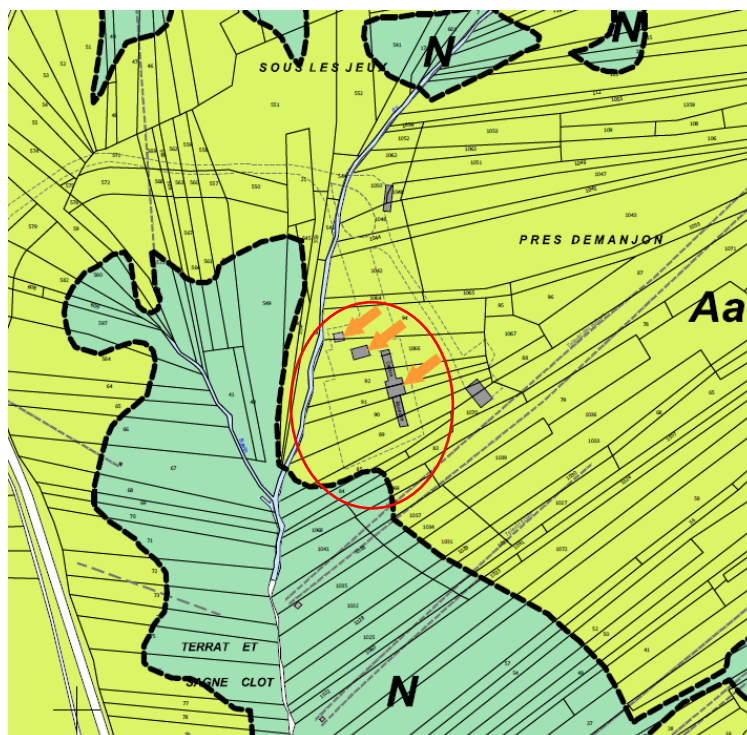


Localisation des deux constructions initiales

[A droite le chalet devant faire l'objet d'une réfection et d'une extension

A gauche le chalet annexe à démolir et à reconstruire à proximité].

Les constructions sont actuellement classées en zone Aa du PLU, et font l'objet d'une identification permettant de demander leur changement de destination.



Localisation des constructions concernées au règlement graphique du PLU en vigueur.

Cette identification est supprimée pour la construction du centre équestre, dont la fonction agricole va être maintenue, et pour la plus petite construction la plus au Nord, qui va être détruite.

Elle est maintenue pour la troisième construction, afin que cette dernière puisse changer de destination, et un Secteur de Taille et de Capacité Limitées doit être mis en œuvre pour permettre le projet présenté ci-dessus. Cette extension sera mise en œuvre sur un espace déjà artificialisé.

La commune d'Huez est soumise aux dispositions de la Loi Montagne, qui impose le principe de continuité de l'urbanisation avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, tel qu'énoncé à l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme.

Cependant, ce principe de continuité de l'urbanisation connaît plusieurs exceptions puisqu'il trouve à s'appliquer "sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées".

En application de ces dispositions, sont donc conformes à la Loi Montagne les extensions limitées des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, quand bien même ces constructions seraient situées en discontinuité de l'urbanisation existante. Il est donc possible de permettre le projet envisagé sur le secteur.

Concernant plus précisément la taille de l'annexe envisagée, il est utile de préciser :

- Que l'annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
- Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien d'usage, sans disposer d'accès direct depuis cette dernière. Lorsqu'elle n'est pas accolée,

elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

- La notion d'annexe n'est donc pas définie en termes de surface mais d'un point de vue fonctionnel ; la surface d'une annexe dépendant nécessairement de celle de la construction principale avec laquelle elle entretient des liens d'usage.

Ce dispositif réglementaire, mis en place pour permettre ce projet d'ensemble, a été motivé en réponse aux orientations du PADD suivantes :

- Orientation induite 2.3 : "Poursuivre la diversification et le développement d'une offre complémentaire à l'offre sportive",
- et Orientation induite 2.4 "Parallèlement au tourisme, et dans l'objectif d'une complémentarité, soutenir l'ensemble des secteurs économiques notamment en lien avec le développement d'une activité présentielle".

Concernant la prise en compte des sensibilités environnementales :

- Ce STECAL est situé en zone agricole du PLU, au sein d'une ZNIEFF de type 2.
- Il n'est pas situé au sein d'un secteur d'intérêt écologique identifié au PLU.
- Il n'est pas prévu de consommation d'espace agricole supplémentaire.
- Le projet prévoit de déplacer l'annexe existante qui est pour partie située au sein d'un secteur d'intérêt écologique. Ce projet d'aménagement va donc dans le sens d'une réduction de l'artificialisation des sols dans la zone présentant un intérêt écologique et environnemental.

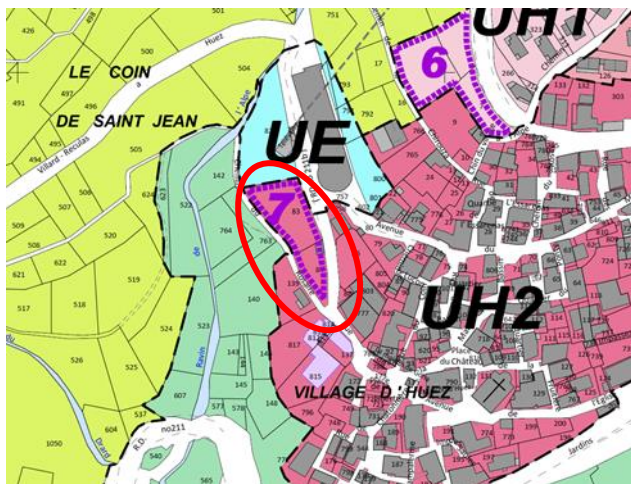
Ainsi, au vu de ses caractéristiques, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur l'environnement.

3- Modifications du règlement graphique

➔ Secteur de mixité sociale n°7

Après des études approfondies sur le site concerné, le secteur de mixité sociale n°7, situé au village d'Huez, sous le départ de l'actuel télécabine, n'est pas adapté à un projet de construction. En effet, le terrain est trop pentu et trop étroit.

Le secteur de mixité sociale n°7 doit donc être supprimé, et la municipalité envisage, sur ce secteur, la réalisation d'une aire de jeux et de détente, en lien avec le secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif à proximité (départ du télécabine). Pour ce faire, les parcelles concernées doivent être classées en zone UE au règlement graphique du PLU.

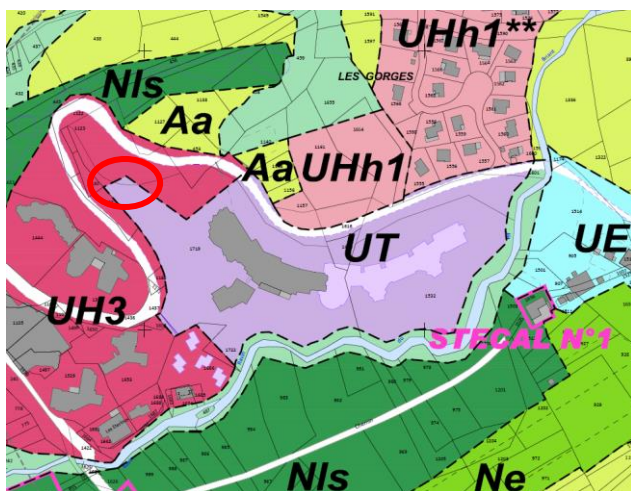


Localisation de la parcelle concernée au règlement graphique du PLU en vigueur.

Les logements initialement prévus dans ce secteur de mixité sociale n°7, à savoir 5 logements, dont 4 logements aidés, seront réalisés dans le cadre du projet de l'Ecluse Ouest, pour lequel une mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet est en cours.

➔ Zone UT au lieu-dit "Les Gorges"

Il est nécessaire de rectifier une erreur matérielle concernant le tracé de la limite entre la zone UT et le secteur UH3 au lieu-dit "Les Gorges", afin de prendre en compte le périmètre de la concession foncière du Club Med.



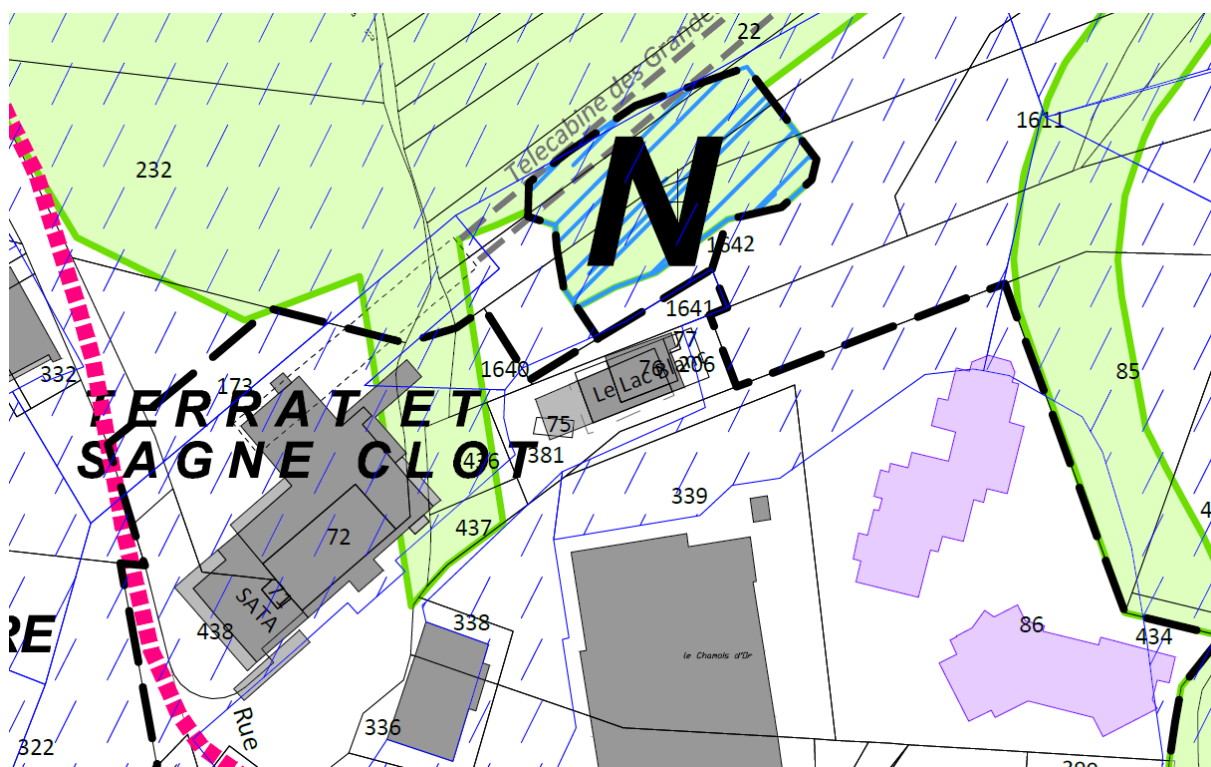
Localisation de la parcelle concernée au règlement graphique du PLU en vigueur.

➔ Domaine skiable

Il est nécessaire de rectifier le tracé du domaine skiable au lieu-dit "Terrat et Sagne Clot", qui avait déjà été modifié dans le cadre de la modification simplifiée du PLU, mais qui comporte encore une erreur au niveau des abords de la construction dite du Lac Blanc. En effet, le domaine skiable n'existe pas sur les limites Ouest et Est de la construction existante, comme il est possible d'en attester au regard de la vue aérienne du site.



Vue aérienne de la construction concernée



PLU en vigueur sur le secteur concerné

Le règlement graphique doit donc être modifié pour prendre en compte cette rectification.

4- Modifications du règlement écrit

➔ Précisions pour l'application du règlement écrit

Après plusieurs mois d'application du PLU aux autorisations du droit des sols, il apparaît que certaines dispositions du règlement écrit méritent d'être revues ou précisées, sur les points suivants :

- Le **calcul de la hauteur des combles**, pour lequel il est nécessaire de préciser que la hauteur se mesure depuis la façade extérieure concernée de la construction, et que cette disposition ne s'applique pas aux outeaux et lucarnes. Pour ces dernières, la hauteur du faîtage doit être réglementée.
- La **possibilité de mettre en œuvre une surélévation de 5 m pour les constructions existantes, à toiture plate ou à faible pente**. En effet, il est nécessaire de préciser que cette surélévation est permise pour une construction respectant au départ la règle de hauteur et de gabarit mise en place dans le PLU, même si elle induit que ladite construction, après surélévation, ne respectera plus cette hauteur et ce gabarit.

Cette possibilité est par ailleurs élargie à l'ensemble de la zone UH, permettant d'inciter à la réhabilitation des constructions, en vue d'une remise des lits froids sur le marché, et d'une amélioration des performances énergétiques de la construction.

- La **mise en œuvre des espaces verts, et plus spécifiquement la plantation d'arbres**, pour laquelle il est nécessaire de préciser que cette règle ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, compte tenu de l'impossibilité de les respecter en cas de réfection et/ou d'extension de constructions existantes dès lors que les espaces libres sont la plupart du temps insuffisants. Par ailleurs, pour améliorer la faisabilité de certains projets et faciliter l'application de cette règle, il est envisagé de permettre la mise en place d'une dérogation à cette règle, afin que les plantations demandées, si elles ne peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, le soient sur un autre terrain, ou soient mises à disposition de la commune.
- La **mise en œuvre des espaces verts et espaces perméables**, pour lesquels il est nécessaire de préciser que ces règles sont valables uniquement pour les constructions neuves, dès lors qu'elles ne peuvent être respectées en cas de réfection et/ou d'extension de constructions existantes dès lors que les espaces libres sont la plupart du temps insuffisants.
- **L'application des règles de stationnement**, pour lesquelles il est nécessaire de pouvoir permettre une dérogation à la règle lorsque le stationnement demandé ne peut être mis en œuvre sur l'assiette foncière du projet, pour des motifs techniques ou architecturaux. A ce titre, il est proposé de donner la possibilité de réaliser le stationnement demandé sur une autre parcelle à proximité du projet (moins de 300 m de distance), ou de contracter avec la commune d'Huez un contrat de concession dans un parking public, correspondant au nombre de places manquantes.

Par ailleurs, il est nécessaire d'autoriser la mise en œuvre de deux stationnements en enfilade, à conditions que ces deux stationnements soient affectés à un seul logement, et dans la mesure où ce point est justifié. Cela permet une meilleure gestion et optimisation des espaces dédiés au stationnement.
- **L'application de la règle d'implantation en limite séparative lorsqu'une construction est édifiée en mitoyenneté**, qui nécessite d'être précisée. En effet il faut clarifier que l'exception permettant une implantation en limite séparative dans le cas où une construction est édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite séparative est applicable pour l'ensemble de la limite concernée (et non pas seulement pour la partie édifiée en mitoyenneté avec la construction existante).

- **L'application des règles de retrait/recul par rapport aux limites de propriété et aux limites du domaine public dans le secteur UH2**, qui nécessite également d'être précisée. Les constructions situées en secteur UH2 (Huez village et Vieil Alpe), de par leur ancienneté, sont souvent implantées dans la bande de recul/retrait de 2 mètres imposée par le PLU par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Pour cette raison, elles ne peuvent aujourd'hui faire l'objet d'extension par surélévation alors même que les règles de hauteur applicables au sein de cette zone autorisent ce type de projet. Il est donc nécessaire de préciser que les règles de retrait et de recul par rapport aux limites de propriété ne s'appliquent pas aux surélévations des constructions existantes.

➔ **Implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)**

Dans le PLU d'Huez, ont été identifiés au règlement graphique deux périmètres de bâtis d'intérêt patrimonial et architectural, l'un au village d'Huez (concernant le vieux village), et l'autre au Vieil Alpe (concernant les constructions anciennes et leurs abords dans ce secteur).

En zone UH, le PLU en vigueur permet l'installation de panneaux solaires en toitures, aux seules conditions de respecter la pente du toit et d'être d'aspect non réfléchissant et ne réglemente pas ces installations dans les périmètres bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural.

Or, afin de conserver les qualités architecturales et patrimoniales des deux secteurs susmentionnés, pour lesquels les toitures sont très pentues, et à fortiori très visibles dans le paysage, il est nécessaire de réglementer de tels dispositifs (panneaux solaires) sur les toitures des constructions concernées en précisant que ces installations sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et patrimoniales des constructions concernées.

Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que la mise en œuvre de ces dispositifs est demandée en respectant la pente générale du toit, en ayant un aspect non réfléchissant, le tout sauf impossibilité technique, qui devra être justifiée dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.



L'installation de dispositifs d'énergie renouvelable est permise en application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, qui indique : *"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans*

d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant."

Or l'article L111-17 du Code de l'urbanisme stipule que les dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux constructions repérées pour leur intérêt architectural et/ou patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit peut donc être modifié en ce sens.

➔ Réalisation des logements saisonniers

Au regard des enjeux sur le territoire communal en matière de logement des travailleurs saisonniers, le PLU en vigueur impose que toute nouvelle opération d'hébergement hôtelier et touristique mette en œuvre les logements à destination de ces travailleurs qui seront nécessaires pour le bon fonctionnement de ladite l'activité économique.

Ces dispositions posent des difficultés aux services instructeurs de la commune d'Huez et de la communauté de communes de l'Oisans qui ne sont pas en mesure de disposer ou d'imposer des éléments objectifs permettant de déterminer avec précision le besoin en termes de logements saisonniers des constructions nouvelles à destination hôtelière et touristique.

Actuellement, en cours d'instruction, certains pétitionnaires tentent de sous-estimer leurs besoins en la matière sans que le service instructeur n'ait de disposition juridique permettant de contrôler l'adéquation entre les besoins et les lits saisonniers prévus et/ou d'imposer un nombre plus important de lits saisonniers.

Le projet de modification du PLU a donc pour objectif de répondre à la difficulté des services instructeurs d'objectiver le besoin en termes de logements saisonniers des projets de construction.

Afin de permettre une clarification et une meilleure application de la règle, il est nécessaire de préciser ses modalités d'application. Il est proposé de modifier le règlement du PLU afin d'imposer en toute hypothèse un minimum d'un logement saisonnier (et non plus d'un lit saisonnier) par tranche de 1000 m² entamée de surface de plancher à destination hôtelière et touristique.

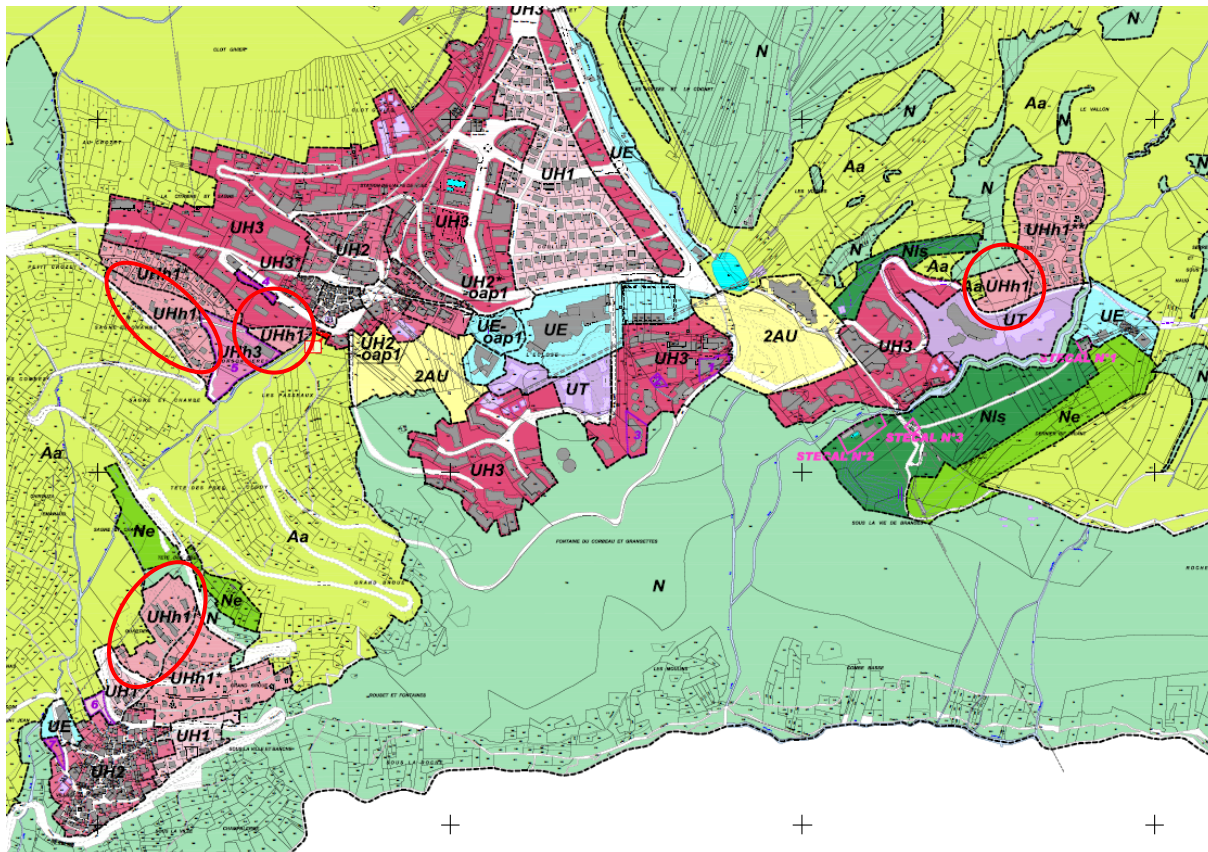
En simulant l'application de cette règle, il ressort que cette solution permettrait d'imposer un nombre de logements saisonniers (et donc de lits saisonniers) supérieur à ce qui est appliqué jusqu'à ce jour.

Il s'agira néanmoins d'un seuil minimum s'ajoutant aux dispositions précitées imposant aux opérateurs de justifier leur besoin en termes de logements saisonniers et l'adéquation entre ces besoins et les logements saisonniers prévus dans le cadre de l'opération. Dans l'hypothèse où il ressortirait de ces éléments que le besoin en termes de logements saisonniers serait supérieur au seuil minimum d'un logement par tranche de 1000 m² de surface de plancher entamée, un nombre plus important de logements saisonniers sera imposé.

Dans ces conditions, les nouvelles dispositions réglementaires du PLU permettront à la commune d'encadrer plus strictement l'obligation de création de logements saisonniers et, à terme, de combler le déficit d'hébergements saisonniers.

➔ Adaptations pour le secteur UHh1

Le secteur UHh1 concerne plusieurs sites de la commune, à vocation principale d'habitat, de faible densité. Afin de permettre le confortement de l'activité économique sur la commune, en mixité avec l'habitat dans la mesure où les nuisances sont très limitées, voire inexistantes, il est envisagé, dans ce secteur, d'autoriser la mise en œuvre de constructions à sous destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



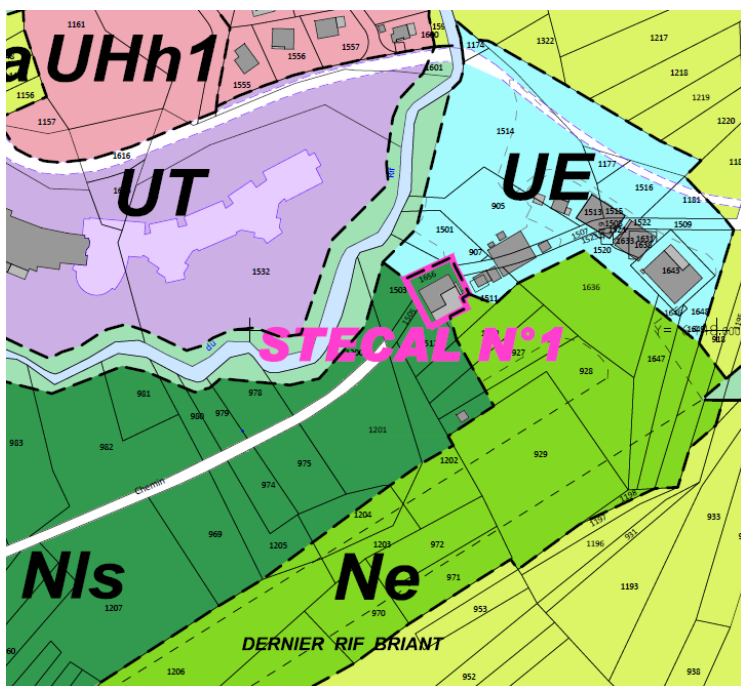
Localisation des secteurs concernés au règlement graphique du PLU en vigueur.

Ceci répond notamment à l'orientation induite 2.4 du PADD, et plus particulièrement : "Concernant le commerce et les services, œuvrer pour le maintien des établissements existants, et soutenir leur requalification, leur diversification, voire leur développement, en réponse aux besoins et complémentarité avec l'offre existante, en faveur de la dynamique touristique et de la réponse aux besoins des habitants permanents".

De plus, au regard des attentes et du fonctionnement de ces secteurs, il est envisagé d'autoriser la mise en œuvre de piscines, qui ne seraient pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

➔ Précision pour le Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées n°1

Le STECAL n°1, situé au lieu-dit "Dernier Rif Brillant" permet actuellement l'extension de la construction existante, qui est à vocation de restauration, avec ou sans hébergement touristique. Or des études ont été engagées pour la faisabilité de cette extension, et cette dernière nécessite une reprise de la construction dans son ensemble. A ce titre, il est nécessaire de faire évoluer le règlement écrit du PLU, afin de permettre également la reconstruction de la construction existante.



Localisation du STECAL n°1 au règlement graphique du PLU en vigueur.

5- Prise en compte des aléas naturels

La prise en compte des risques naturels dans le PLU se base sur un ou plusieurs documents d'affichage des risques. Certains ont une valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et d'autres une simple vocation d'information. Leur intégration dans le PLU est fonction de la valeur de SUP ou non des documents en question.

De fait, le PLU met en œuvre plusieurs secteurs relatifs aux risques naturels :

- les secteurs à risques naturels inconstructibles, ayant valeur de servitude d'utilité publique et délimités au titre de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs concernés sont donc par nature soumis au règlement de cette servitude d'utilité publique.
- les secteurs à risques naturels inconstructibles, localisés au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, sur la base des données relatives aux aléas forts présents sur la commune et portés à connaissance par les Services de l'Etat.
- les secteurs à risques naturels constructibles sous conditions, localisés au titre de l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, sur la base des données relatives aux aléas modérés présents sur la commune et portés à connaissance par les Services de l'Etat.
- les secteurs à risques miniers, constructibles sous conditions, localisés au titre de l'article R 151-34 du CU, sur la base des données portées à connaissance par les Services de l'Etat.

Pour les secteurs localisés au titre de l'article de l'article R151-34, est également précisé le type de risque concerné, en lien avec des dispositions règlementaires adaptées à chaque risque dans le règlement écrit.

A ce titre, la réglementation en matière de risques naturels relève de deux types de documents au sein du PLU :

- en annexe (pièce n°4 du PLU), pour les risques naturels inconstructibles ayant valeur de servitude d'utilité publique, tel que demandé par l'article R151-53 du code de l'Urbanisme.

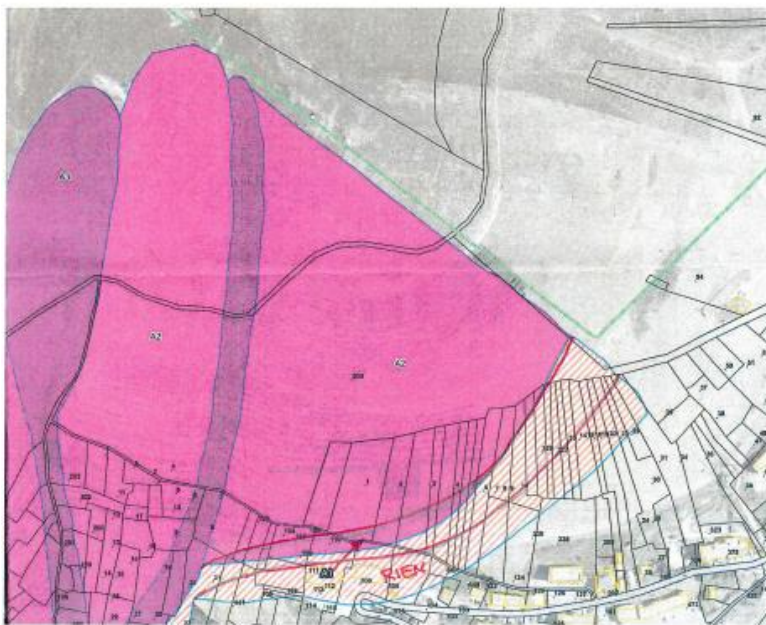
- au sein du règlement écrit et graphique, pour la traduction réglementaire des aléas portés à connaissance par le Préfet.

Le Code de l'Urbanisme, dans ses articles R151-52 et R151-53, réglemente explicitement et exhaustivement les éléments devant être portés en annexe du PLU. Par conséquent, le PLU n'a pas à y ajouter d'autres informations.

Les cartographies des aléas transmises par les Services de l'Etat sont donc portées à connaissance du public dans le rapport de présentation, qui expose le diagnostic en la matière, et justifie la méthode employée pour la réglementation relative aux risques naturels.

A ce titre, et afin d'apporter une information la plus juste et la plus complète, le rapport de présentation doit être complété par la cartographie réalisée par le RTM en avril 2015, qui modifie, sur quelques secteurs, la cartographie éditée en février 2015.

Service Départemental RTM de l'Isère		 
Commune de HUEZ Modification carte des aléas		
Date : 27 avril 2015		Version de document : 1
Liste de diffusion		Auteur
Mairie :		Robert MARIE Responsable du pôle connaissance et expertise du risque



Voici une proposition de modification.

L'argument est basé d'une part sur une incertitude et une absence de précision concernant le tracé A2/A1 et d'autre part sur la présence de l'élargissement du retour skieur qui offre ainsi une zone d'arrêt pour des coulées possibles issues du boisement.

Pour plus de clarté et de lisibilité, cette carte ainsi que celles figurant page 180 à 184 du rapport de présentation seront produites au format A4 dans le dossier papier du PLU et au format A0 dans le dossier informatique du PLU.

De plus, la carte des aléas éditée en février 2015 stipule que l'ensemble du territoire communal est concerné par la contrainte "Bv", relative à un aléa de ruissellement. Il est donc nécessaire de compléter le règlement graphique afin de prendre en compte cet aléa.

III. LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas 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 l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLU apparaît donc justifié.

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Le projet de modification du plan local d'urbanisme fera l'objet d'une demande d'examen de cas par cas auprès de la MRAE (autorité environnementale) qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, pour informer la commune, par décision motivée, de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. La réponse de l'autorité environnementale sera jointe au dossier de modification du PLU.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

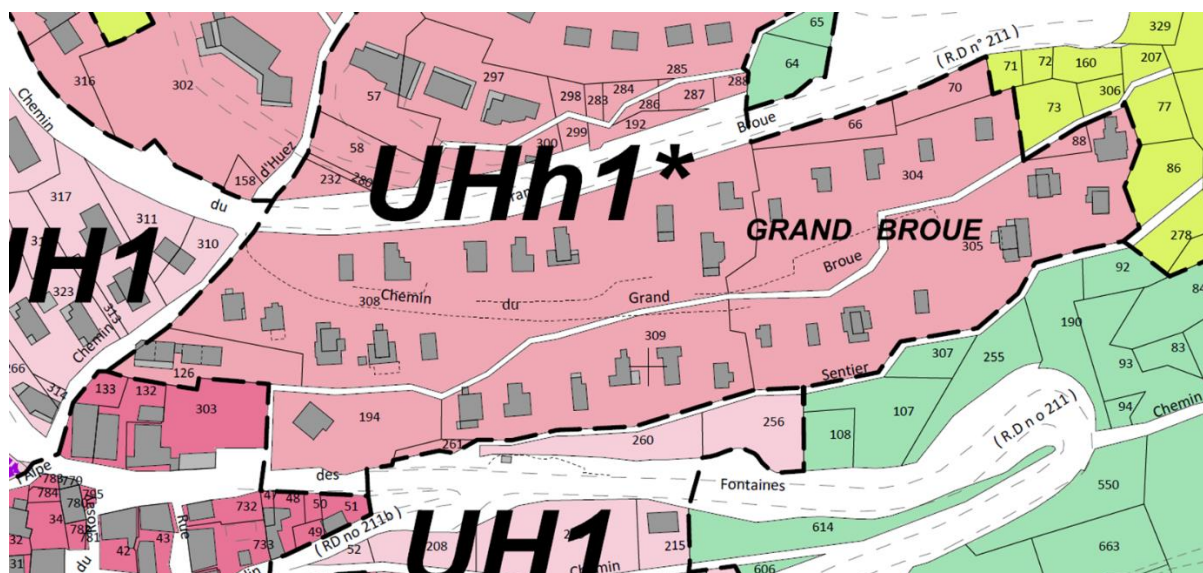
Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

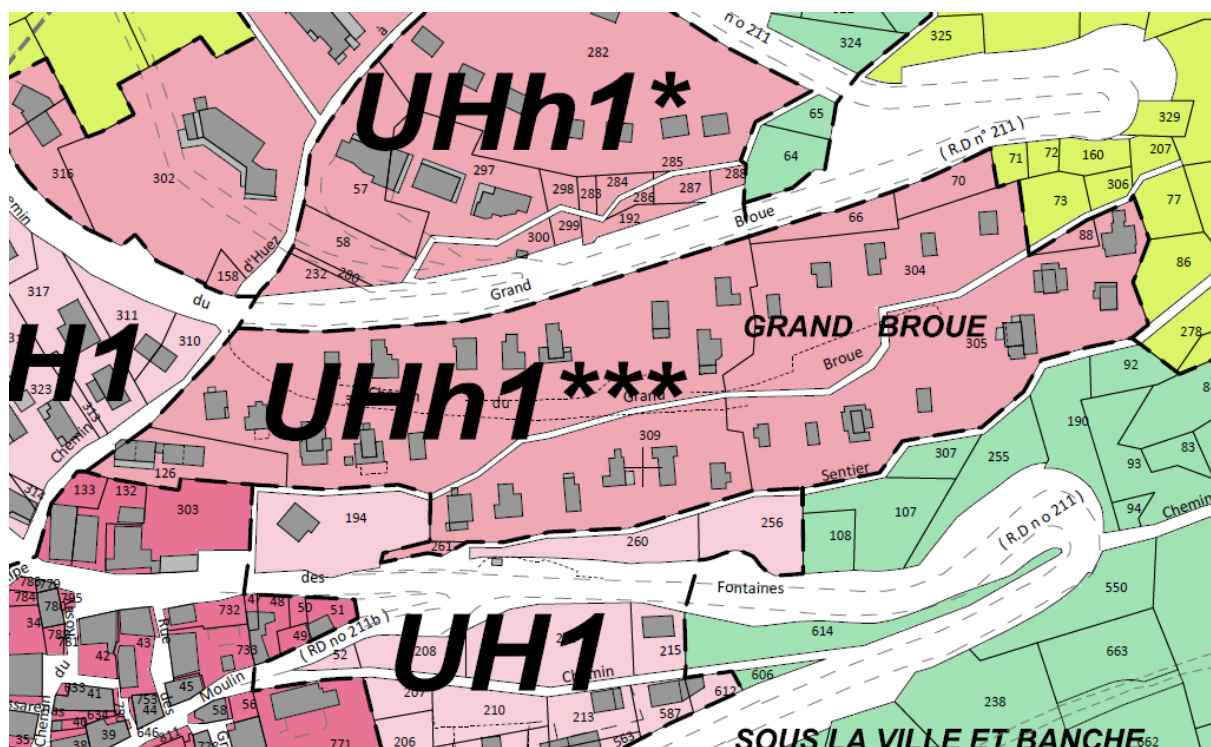
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2 du PLU)

- Au lieu-dit "Le Grand Broue" : création du secteur UHh1***, et adaptation du règlement graphique

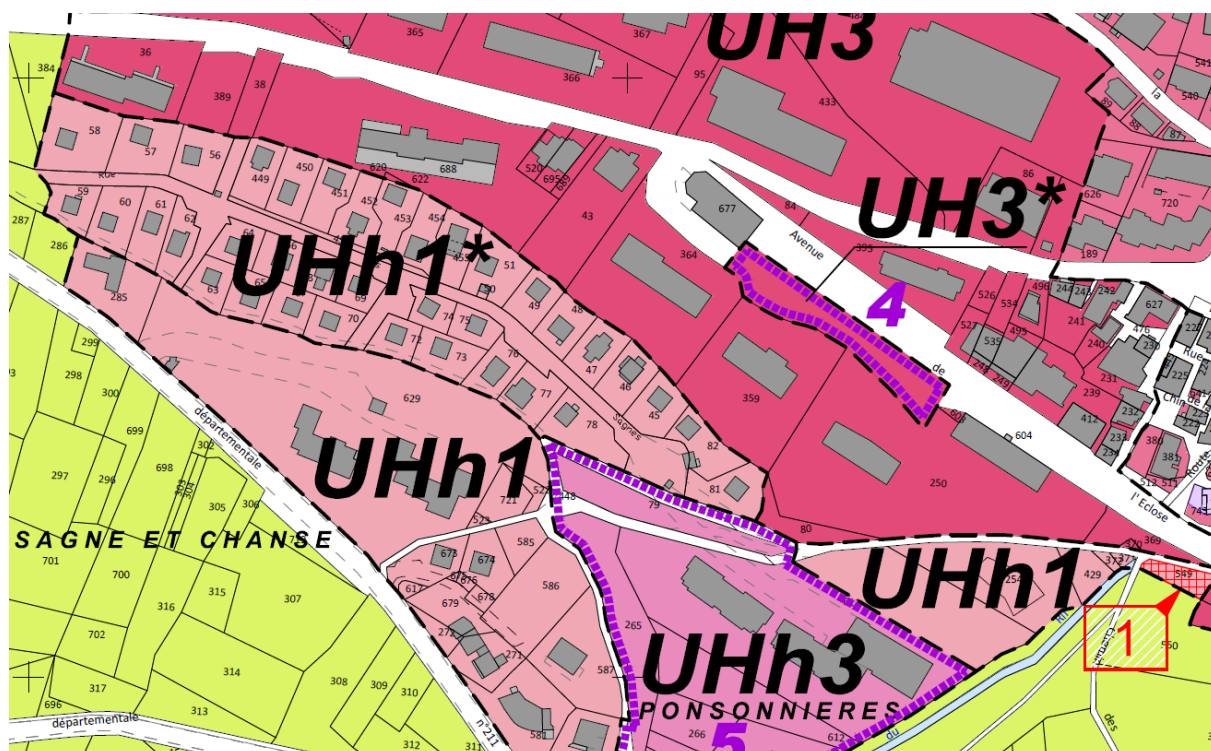


Règlement graphique 3-2a avant modification n°2 du PLU

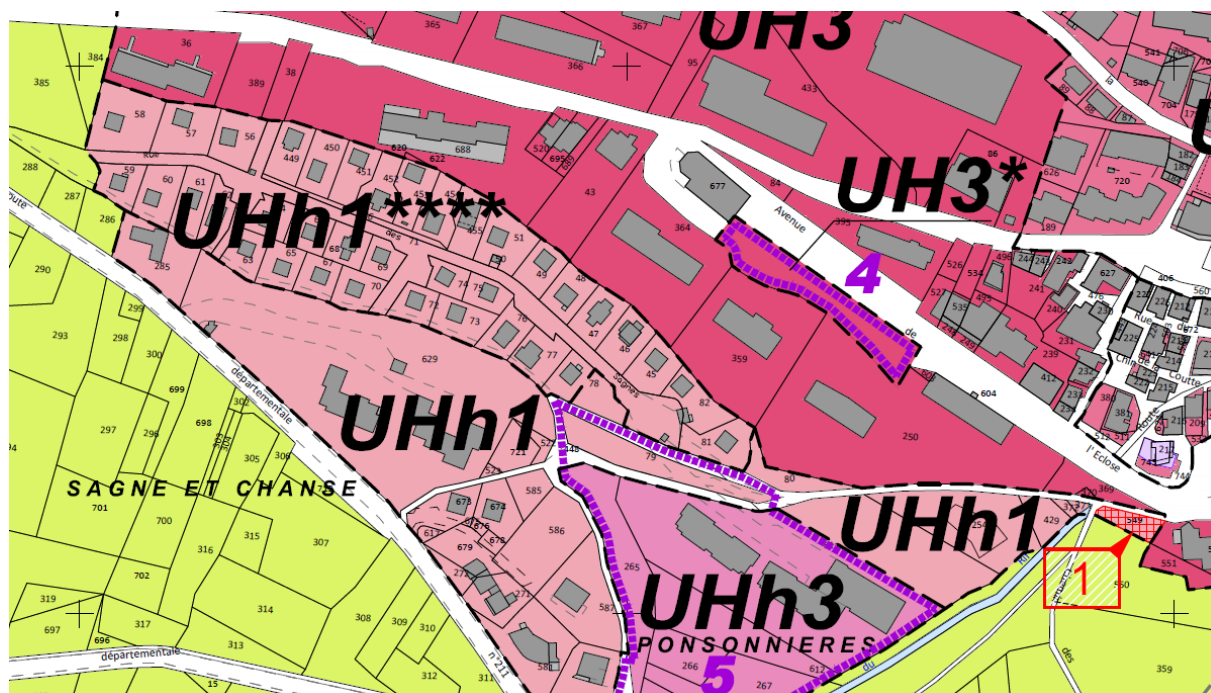


Règlement graphique 3-2a après modification n°2 du PLU

► Au lieu-dit "Sagne et Chanse" : adaptation du règlement graphique

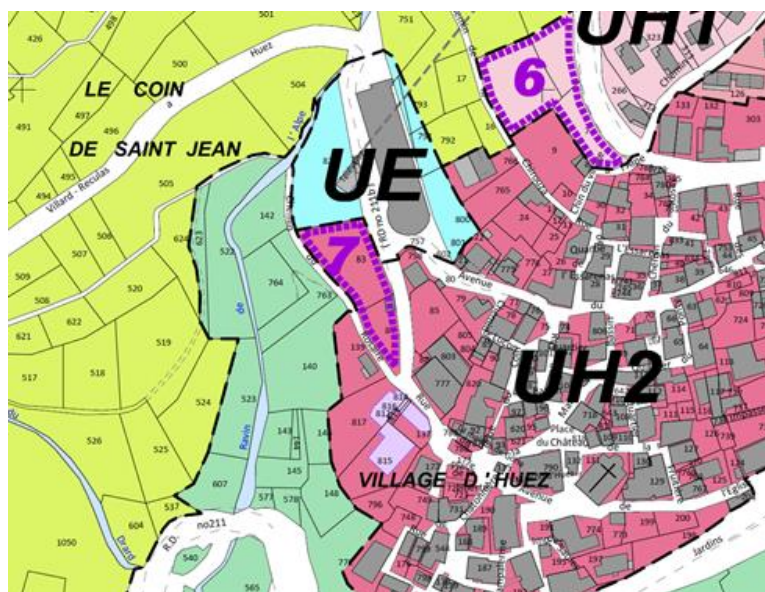


Règlement graphique 3-2a avant modification n°2 du PLU

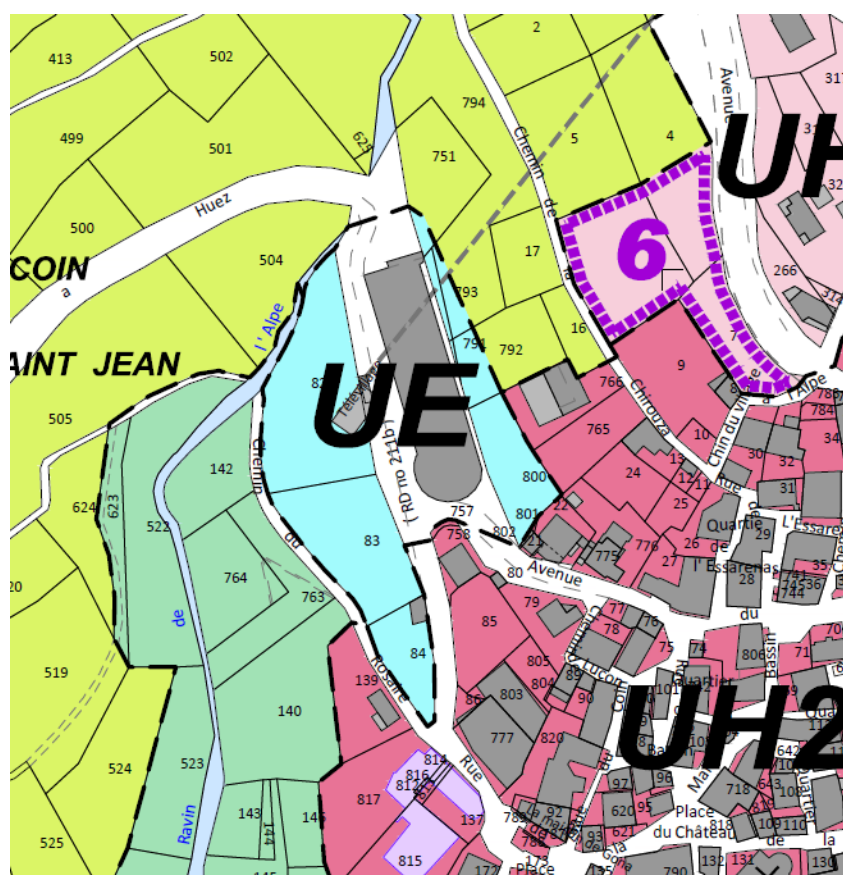


Règlement graphique 3-2a après modification n°2 du PLU

- Au lieu-dit "village d'Huez", suppression du secteur de mixité sociale n°7 et reclassement des parcelles concernées en zone UE

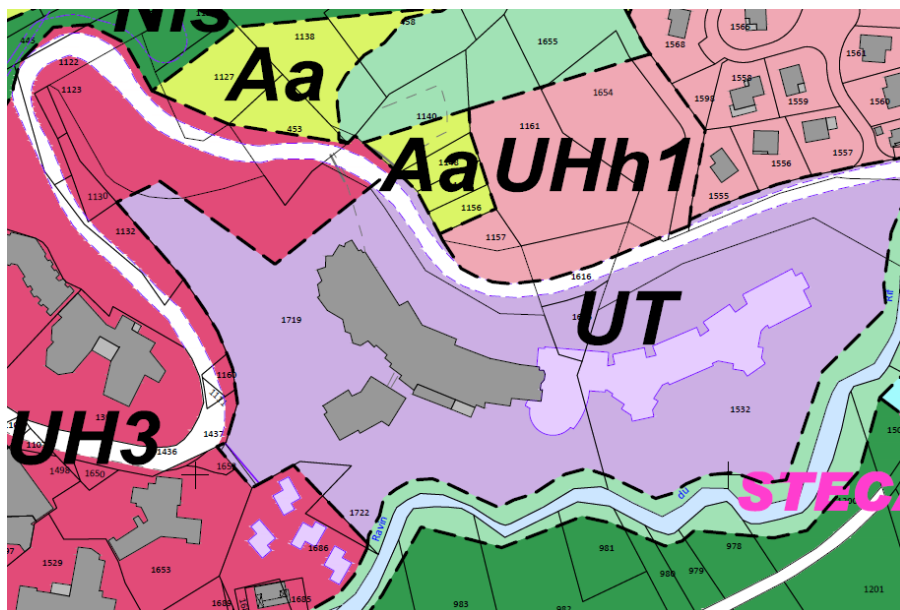


Règlement graphique 3-2a avant modification n°2 du PLU

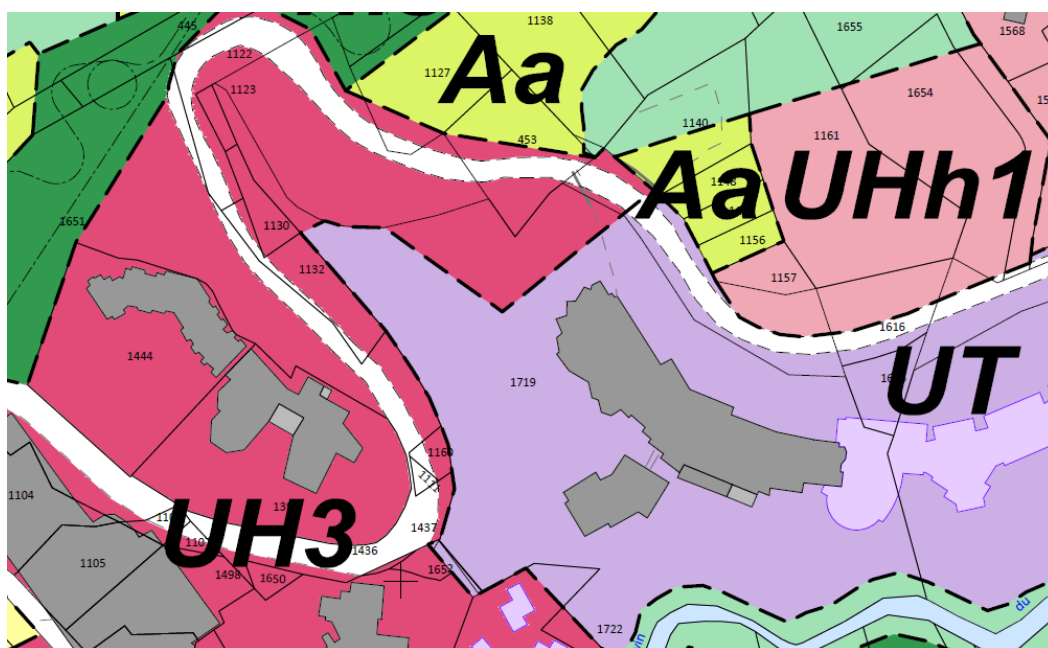


Règlement graphique 3-2a après modification n°2 du PLU

- Au lieu-dit "Les Gorges", rectification d'une erreur matérielle sur le tracé de la zone UT

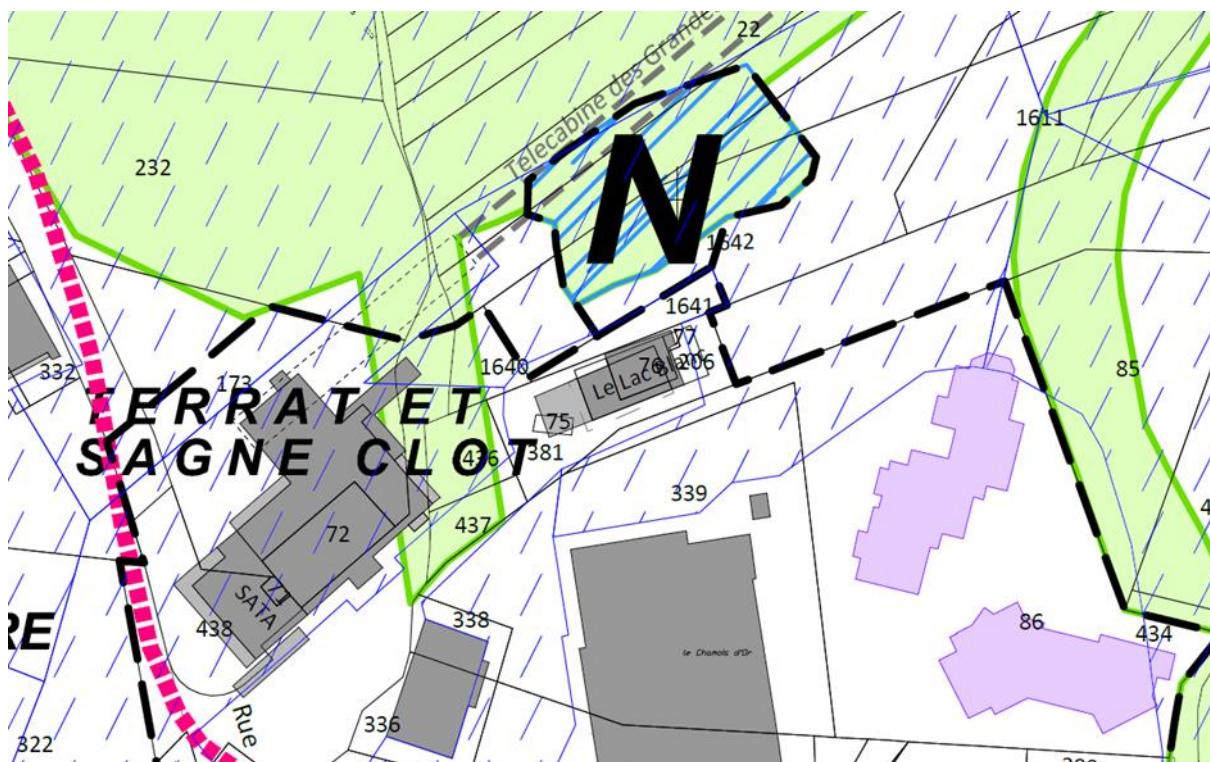


Règlement graphique 3-2a avant modification n°2 du PLU

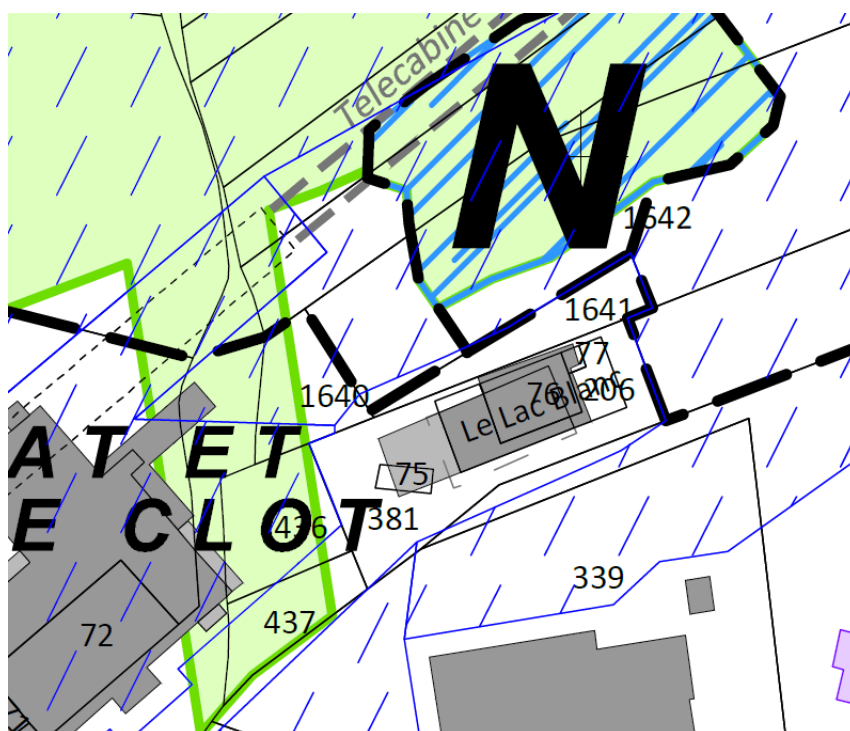


Règlement graphique 3-2a après modification n°2 du PLU

- Au lieu-dit "Terrat et Sagne Clot", rectification du tracé du domaine skiable



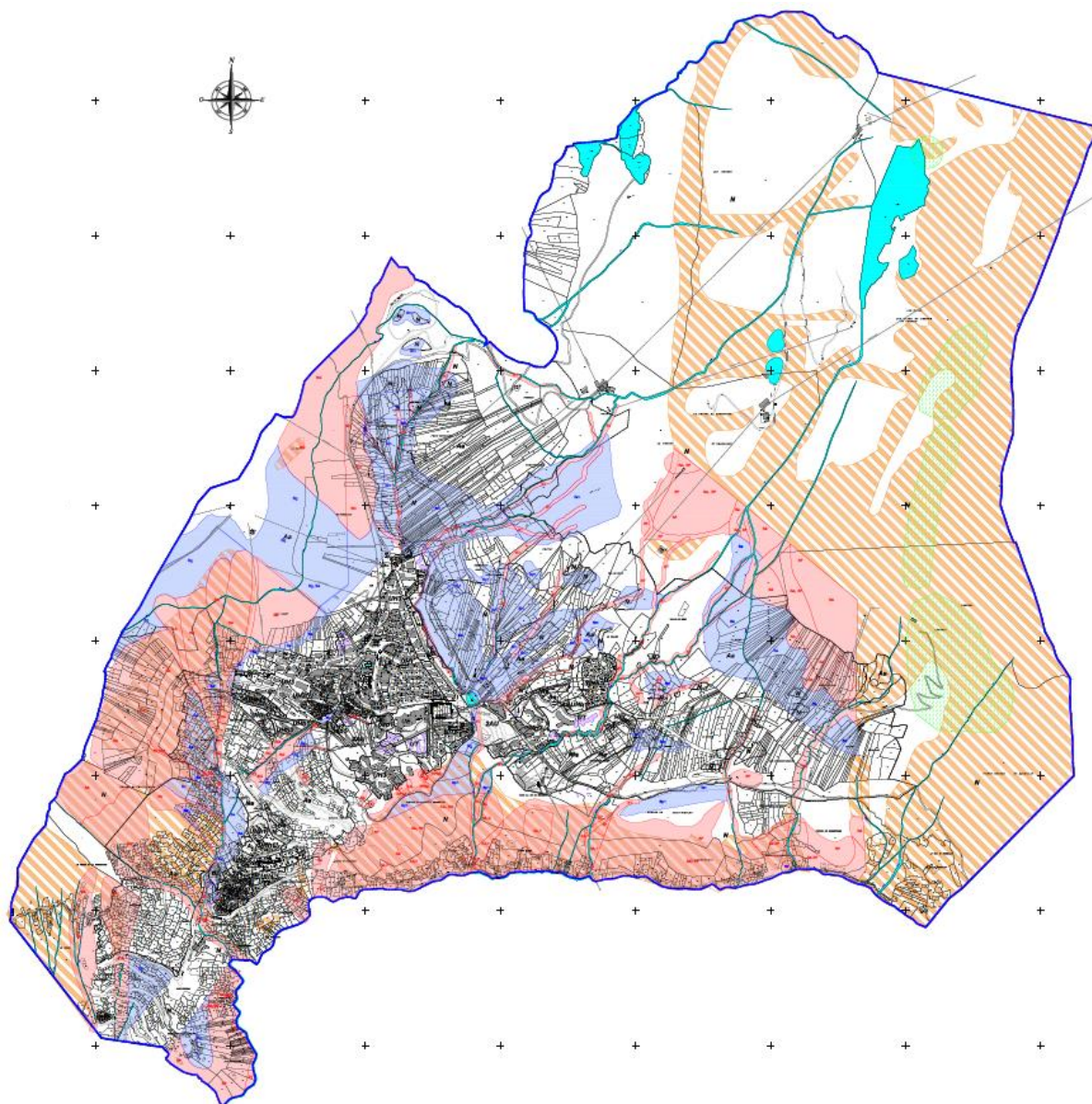
Règlement graphique 3-2b avant modification n°2 du PLU



Règlement graphique 3-2b après modification n°2 du PLU

► **Sur l'ensemble du territoire communal, prise en compte de l'aléa Bv**

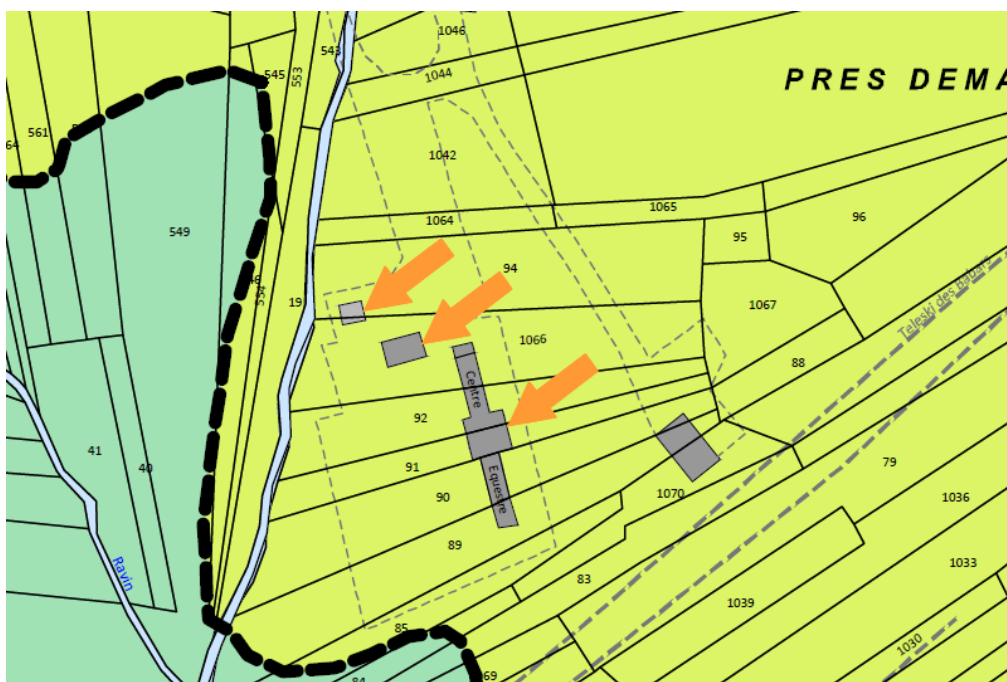
Le règlement graphique spécifiera que l'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa Bv



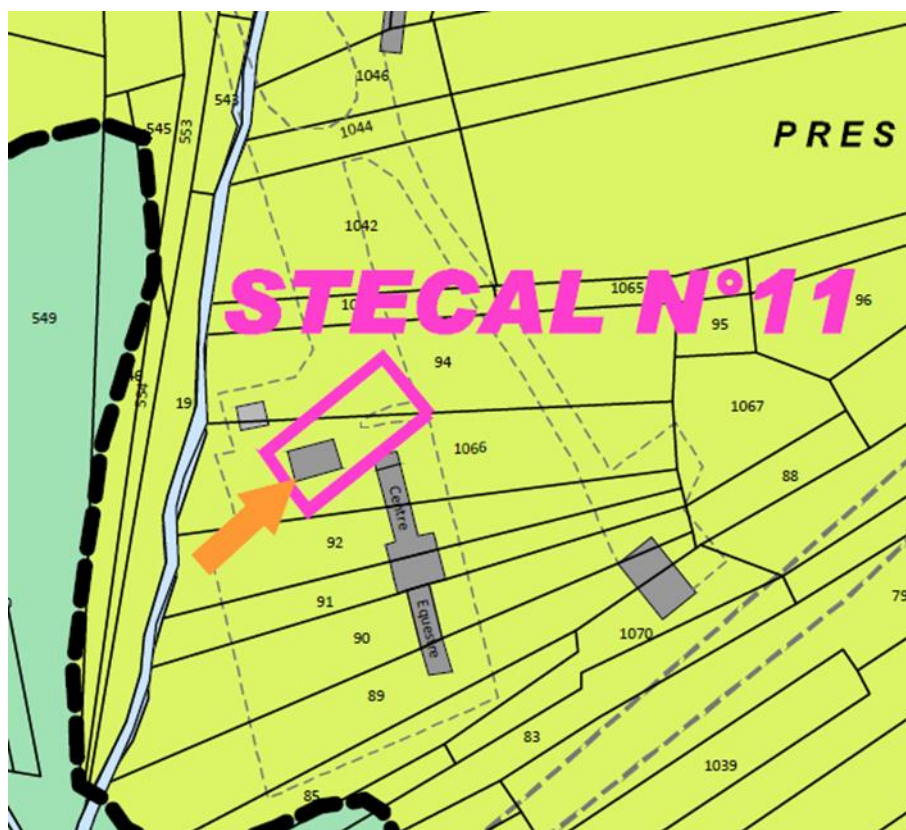
Eléments identifiés au titre de l'article R.151.34 du CU

-  secteurs à risques naturels inconstructibles
-  secteurs à risques naturels constructibles sous conditions
-  secteurs à risques naturels "Bv" constructibles sous conditions (englobant l'ensemble du territoire)
-  Secteurs à risques miniers

► Au lieu-dit "Prés Demanjon", mise en œuvre du STECAL n°11



Règlement graphique 3-2a avant modification n°2 du PLU



Règlement graphique 3-2a après modification n°2 du PLU

2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Modifications propres à un secteur particulier : le secteur UHh1* (lieudits "Le Grand Broue" et "Sagne et Chanse")

Mise en œuvre d'un secteur UHh1*** au lieu-dit "Le Grand Broue", mise en œuvre d'un secteur UHh1**** au lieu-dit "Sagne et Chanse", et autorisation d'annexes à usage de stationnement en limite du domaine public.

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Pour l'application du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, excepté les débords de toiture, les balcons et terrasses, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises, ainsi que les stationnements semi enterrés.

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions, ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UHh1 :** 0,30,
- **dans les secteurs UHh3 et UH1 :** 0,40.

Dans les **secteurs UHh1***, l'extension des constructions principales existantes est autorisée, dans la limite maximale et totale de 30% de l'emprise au sol initiale, sans pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale (y compris l'emprise au sol existante) et à échéance du PLU. 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 pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale et ce, jusqu'à échéance du PLU.

Dans le **secteur UHh1****, l'extension des constructions principales existantes est autorisée, dans la limite maximale et totale de 15% de l'emprise au sol initiale, et à échéance du PLU.

Dans le secteur UHh1, l'extension des constructions principales existantes est autorisée :***

- ***dans la limite d'une épaisseur de 4 m par rapport au nu de la façade concernée de la construction d'origine, sans prise en compte des extensions déjà réalisées,***
- ***sans que l'emprise au sol de l'extension n'excède 45 m² par rapport à la construction d'origine, sans prise en compte des extensions déjà réalisées,***
- ***sans que la longueur de la façade avale de la construction n'excède 10 m.***

Dans le secteur UHh1*, l'extension des constructions principales existantes est autorisée sans que l'emprise au sol de l'extension n'excède 45 m² par rapport à la construction d'origine, sans prise en compte des extensions déjà réalisées, et sans pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale et ce, jusqu'à échéance du PLU. 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 45 m² par rapport à la construction d'origine sans prise en compte des extensions déjà réalisées, sans pouvoir excéder 150 m² d'emprise au sol totale et ce, jusqu'à échéance du PLU.***

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Entrent dans le champ d'application du présent article les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m. Au-delà de 2 m, seul le surplus est pris en compte. En cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini, pour une profondeur maximale de 2 m. (cf. schémas n°3-a, 3-b et 4 en annexe)

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m.

La disposition ci-dessus ne concerne pas :

- l'extension d'une construction existante déjà implantée en limite de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- **les secteurs UH2-oap1 et UH2*-oap1**, au sein desquels les constructions nouvelles doivent respecter les principes d'implantation, d'ordonnancement et/ou d'alignement tels que figurant à l'OAP n°1,
- ***pour les secteurs UHh1* et UHh1***, l'implantation de constructions annexes à la construction principale, à condition que ladite annexe soit à usage de stationnement.***

[...]

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

4.1 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Dans le secteur UHh1*, les façades des constructions doivent respecter les caractéristiques architecturales spécifiques des constructions avoisinantes.***

4.2 – Aspect des toitures

La pente des toitures à pan doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures ou supérieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture,...
- ***Dans le secteur UHh1****, où les toitures doivent respecter les caractéristiques architecturales des constructions avoisinantes.***

[...]

► Modifications propres à un secteur particulier, au lieu-dit "Pré Demanjou"

Mise en œuvre d'un STECAL n°11.

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone A, les STECAL n°8, n°10 **et n°11**, et les SECTEURS DE DOMAINE SKIABLE et ESPACES RESERVES AU TRANSPORT PUBLIC, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE, CORRIDOR ECOLOGIQUE, SECTEURS DE RISQUES NATURELS CONSTRUCTIBLES SOUS CONDITIONS et SECTEURS DE RISQUES NATURELS INCONSTRUCTIBLES :

[...]

- ***dans le STECAL n°11, à condition d'une bonne intégration dans le site, une construction annexe nouvelle, ainsi que la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, à condition que ces constructions soient à sous-destination d'activité agricole, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autre équipement recevant du public, et/ou logement si ce ou ces dernier(s) sont liés à l'activité économique présente sur le site. [...]***

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

[...]

Dans le STECAL n°11 :

- ***L'emprise au sol de l'extension des constructions existantes ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante de la construction considérée,***
- ***L'emprise au sol de l'annexe autorisée ne doit pas dépasser 85 m².***

[...]

3.2 – Hauteur maximale

[...]

La hauteur¹ des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

[...]

- ***pour le STECAL n°11, 9,5 m.***

► Précisions pour l'application du règlement écrit

Précisions pour le calcul de la hauteur des combles (en zones UH et UT)

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.2 – Hauteur maximale

[...]

Le rez-de-chaussée surélevé doit être justifié au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Le comble ne peut excéder 1,80 m à la sablière en bas de pente de toiture à pan.

La hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 m sur la partie supérieure de la sablière, hauteur mesurée depuis la façade extérieure concernée de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux sablières de la (ou des) lucarne(s) et/ou du (ou des) outeau(x) disposée(s) en toiture.

La hauteur du faîtage de la (ou des) lucarne(s) et/ou du (ou des) outeau(x) disposé(s) en toiture doit être inférieure de 0,80 m minimum à celle du faîtage principal de la construction concernée

[...]

¹ La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande et terrain fini après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions pour la possibilité de mettre en œuvre une surélévation de 5 m pour les constructions existantes, à toiture plate ou à faible pente (en zone UH).

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.2 – Hauteur maximale

[...]

Par dérogation aux règles relatives à la hauteur et au gabarit des constructions, pour les constructions à toitures plates ou à toitures à faible pente (inférieure à 20%) et à toitures papillon, existantes, à la date d'approbation du PLU, ~~**dans les secteurs UH1 et UH3**~~, **dans l'ensemble de la zone UH**, une surélévation de la toiture est autorisée avec mise en œuvre d'une toiture à pans, dans la limite de 5 m maximum à compter du point le plus haut de la toiture existante.

[...]

Précisions pour la plantation d'arbres (règle alternative en zones UH et UT)

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

5.1 – Espaces verts

[...]

Pour toute construction nouvelle, il est exigé, sauf contrainte technique, un minimum d'un arbre d'au moins deux mètres de hauteur par tranche de 100 m² entamés de tènement. **En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser les plantations sur le terrain d'assiette du projet, ou avec l'accord de la commune, ces dernières pourront être mises en œuvre sur un autre site préalablement identifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme, ou pourront être mises à disposition de la commune d'Huez.**

Précisions pour l'application de la part d'espaces verts et espaces perméables (règle alternative en zones UH et UT)

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

5.1 – Espaces verts

[...]

Toute opération de construction **nouvelle (hors travaux de réfection et/ou d'extension de construction existante)** devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- dans les secteurs UHh1, UHh1*, UHh1** **et UHh1***** : 50%,
- dans les secteurs UHh3, UH3 et UH3* : 20%,
- dans le secteur UH1 : 30%,
- dans les secteurs UH2 : 20%.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Les espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction **nouvelle** que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts.

[...]

5.4 – Espaces perméables

Toute opération de construction **nouvelle (hors travaux de réfection et/ou d'extension de construction existante)** doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part de la surface des espaces libres de toute construction :

- dans les secteurs UHh1, UHh1*, UHh1** **et UHh1***** : 60%,
- dans les secteurs UHh3, UH3 et UH3* : 30%,
- dans le secteur UH1 : 40%,
- dans les secteurs UH2 : 20%.

[...]

ARTICLE 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Toute place doit être accessible ; ***toutefois, deux places en enfilade peuvent être autorisées s'il est justifié que ces dernières sont affectées à un seul logement.***

6.1 – Stationnement des véhicules automobiles

Pour l'application des règles ci-après, toute tranche de surface de plancher entamée engendre la mise en œuvre d'une place de stationnement. La dimension minimum d'une place de stationnement de véhicule automobile est de 2,40 m sur 5 m.

Dans l'ensemble de la zone UH :

Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé au minimum, pour toute opération de :

- 1 à 3 logements : 2 places de stationnement par logement,
- Plus de 3 logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement.

Pour les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale avérée d'aménager sur l'assiette foncière de l'opération de construction le nombre de places de stationnement exigées, ces dernières peuvent être :

- ***Mises en œuvre sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m autour de la construction concernée, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;***
- ***Réservées par signature d'un contrat de concession ou d'une promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition d'une ou plusieurs places dans un parking public de la commune d'Huez.***

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, (pour **l'intégralité de** la limite concernée)
- en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

[...]

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

[...]

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 2 m.

La disposition ci-dessus ne concerne pas :

- [...]
- **le secteur UH2, en cas de surélévation des constructions existantes.**

[...]

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- [...]
- **dans le secteur UH2, en cas de surélévation des constructions existantes.**

[...]

► Implantation de panneaux solaires (thermique et photovoltaïques)

ARTICLE 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

4.2 – Aspect des toitures

[...]

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, **sauf impossibilité technique**, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit, et être d'aspect non réfléchissant.

La surface de l'ensemble des fenêtres de toit et/ou verrières ne peut excéder 10% de la surface totale de la toiture. Les fenêtres de toits et/ou verrières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction et sont interdites sur les croupes.

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site.
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**.

Dans les PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux qualités patrimoniales ou architecturales de la construction concernée, et en tout état de cause, ils doivent respecter la pente générale du toit et être d'aspect non réfléchissant.

► Réalisation des logements saisonniers

ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

[...]

Dans l'ensemble de la **zone UH // zone UT**, pour les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, doivent être mis en œuvre les logements destinés aux travailleurs saisonniers en réponse aux besoins desdites constructions. ***Le pétitionnaire est tenu d'apporter l'ensemble des éléments permettant de justifier la nature desdits besoins et l'adéquation entre ces besoins et le nombre de logements prévus. En tout état de cause, toute nouvelle construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique doit prévoir un minimum d'un logement destiné aux travailleurs saisonniers par tranche de 1000 m² de surface de plancher entamée.***

► Adaptations pour le secteur UHh1

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 – Sont interdits

Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	UHh1	UHh1* UHh1** UHh1*** UHh1****	UHh3	UH1	UH2 UH2-oap1 UH2*-oap1	UH3 UH3*
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
Habitat						
Logement						
Hébergement	X	X	X			
Commerce et activité de service						
Artisanat et commerce de détail	X	X	X			
Restauration	X	X	X			
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X			
Cinéma	X	X	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X			
Salles d'art et de spectacle	X	X	X			
Équipements sportifs	X	X	X			
Autres équipements recevant du public	X	X	X			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	X
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	

[...]

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

[...]

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas ***pour les constructions*** :

- ***pour les constructions*** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ***pour les constructions*** en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et/ou mitoyen,
- ***pour les constructions*** situées au sein des **secteurs UH2, UH2-oap1, UH2*-oap1, UH3 et UH3***,
- ***pour les constructions*** situées au sein des **PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**,
- ***dans le secteur UHh1, pour les piscines couvertes, dans la limite d'une emprise au sol de 50 m².***

[...]

► Précisions pour le STECAL n°1

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans le secteur NIs :

à condition d'une bonne intégration dans le site :

- les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants à vocation sportive et de loisirs,
- dans le STECAL n°1, ***la démolition, reconstruction, réfection et*** l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit à destination de restauration, avec ou sans hôtel ou autre hébergement touristique.

[...]

3- Les modifications à apporter au rapport de présentation (pièce n° 1-1 du PLU)

3.9 : Risques naturels et technologiques

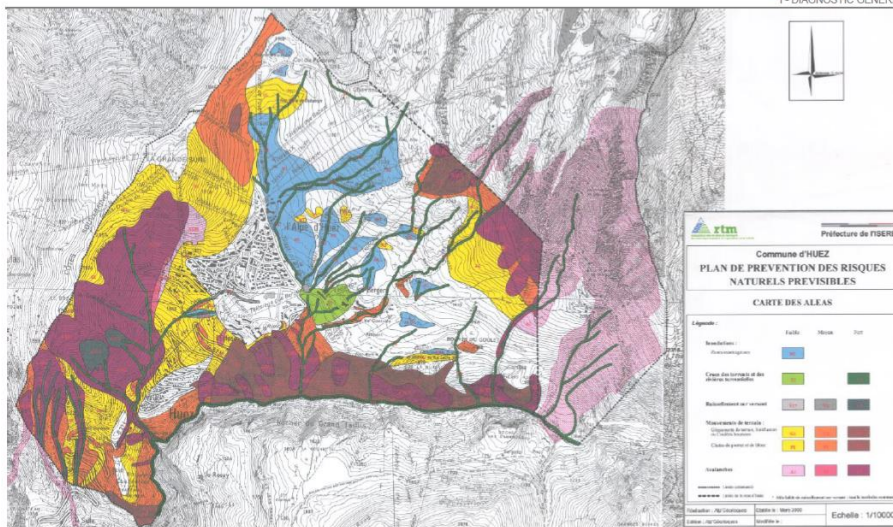
3.9.1 – Les risques naturels

[...] - Les documents de prévention et de planification :

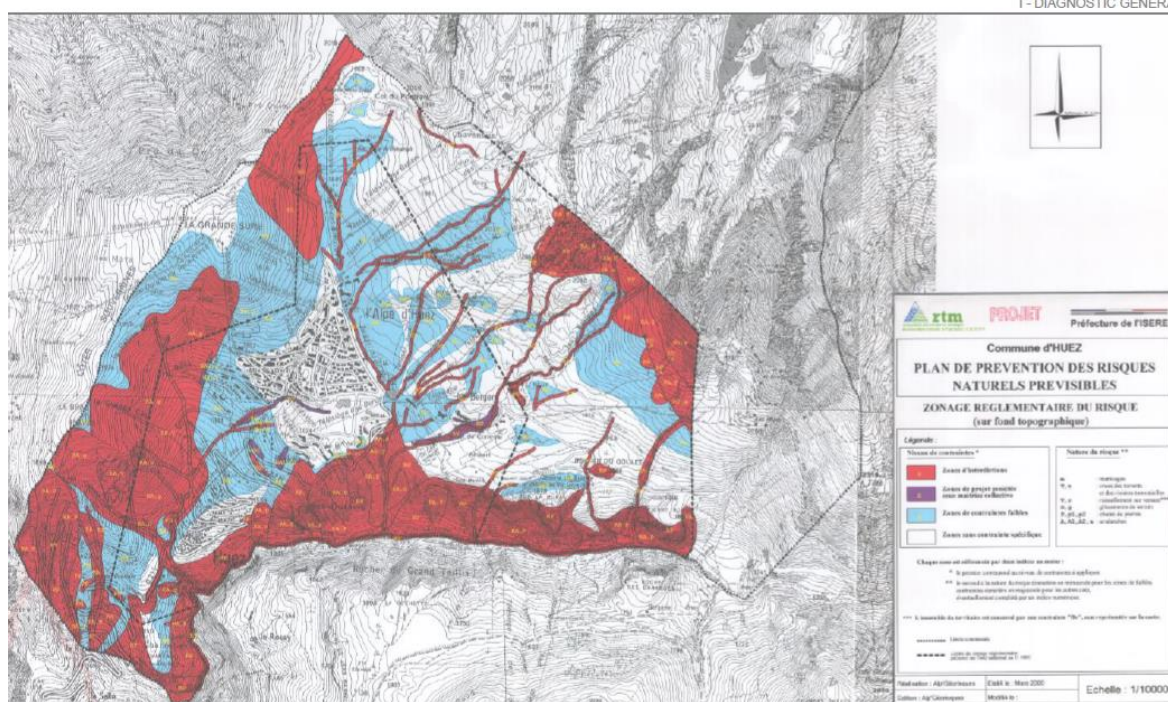
Modification de format : Les cartes suivantes pages 180 à 184 du rapport de présentation sont mises au format informatique A0.



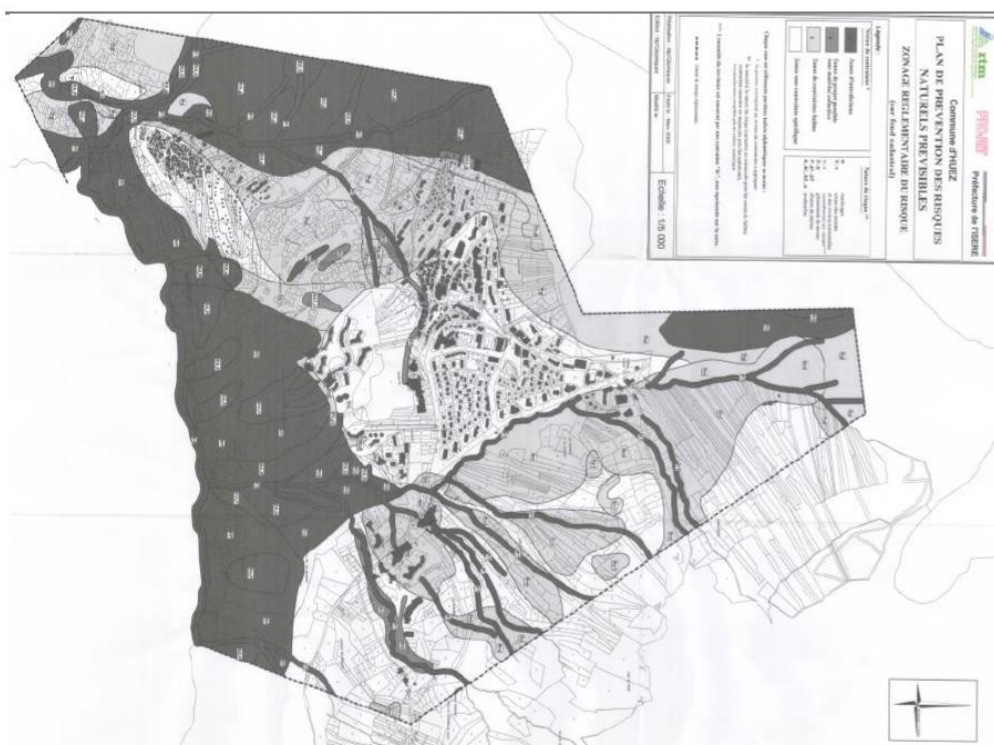
Carte des risques naturels - zonage - R111-3 (1976)



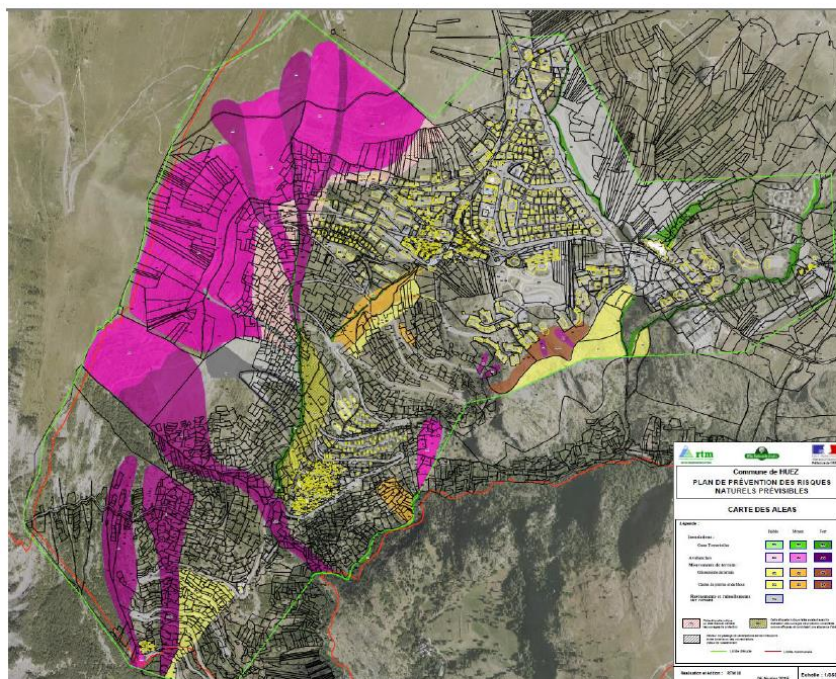
Carte des aléas (Porter à connaissance PAC 2000)



Zonage réglementaire (Porter à connaissance PAC 2000)



Zonage réglementaire (Porter à connaissance PAC 2000)



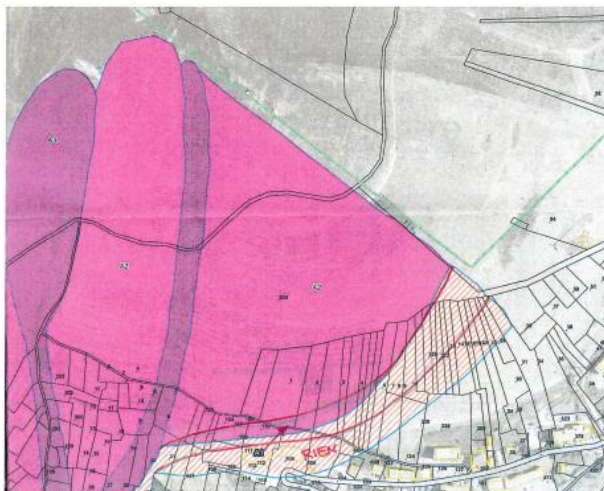
Carte des aléas actualisée par RTM (février 2015) Cette mise à jour fait par exemple apparaître une bande d'inconstructibilité (aléa T3), dans le secteur des Bergers.

PLU de la commune d'HUEZ – Rapport de présentation

184

Ajout page 185 du rapport de présentation de la carte suivante au format papier A4 et au format informatique A0 :

Service Départemental RTM de l'Isère		 	
Commune de HUEZ Modification carte des aléas			
Date : 27 avril 2015		Version de document : 1	
Liste de diffusion		Auteur	
Mairie :		Robert MARIE Responsable du pôle connaissance et expertise du risque	



Voici une proposition de modification.

L'argument est basé d'une part sur une incertitude et une absence de précision concernant le tracé A2/A1 et d'autre part sur la présence de l'élargissement du retour skieur qui offre ainsi une zone d'arrêt pour des coulées possibles issues du boisement.

