

**Enquête publique N° E2100012/38**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA DÉCLARATION DE  
PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ (ISÈRE)**

---

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Le commissaire-enquêteur**

---

**Gilles du Chaffaut**

# SOMMAIRE

**Introduction : dispositions administratives**

**Chapitre I : objet et déroulement de l'enquête**

**I-1 : Présentation de la commune**

**I-2 : Objet et cadre juridique de l'enquête**

**Chapitre II : Présentation du projet et analyse du dossier**

**II-1 : Présentation du projet**

**II-2 : Composition et analyse du dossier**

**Chapitre III : avis et observations sur le projet et réponses apportées**

**III-1 : Avis de l'Autorité Environnementale**

**III-2 : Avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées**

**III-3 : Observations du public et réponses apportées**

## **INTRODUCTION : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

- Code de l'urbanisme : articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, L.103-2 à L.103-6, L.142-4 et L.142-5, L.300-6-1, R.153-15, R. 122-21
- Code de l'Environnement : article L .121-15-1
- Code du tourisme article L.312-1 et suivants
- Délibération du conseil municipal d'Huez du 26 novembre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme d'Huez et notamment le classement en zone 2AU du secteur de l'Éclose-Ouest
- Délibération du conseil municipal d'Huez du 17 mars 2021 définissant les modalités de la concertation préalable
- Délibération du conseil municipal d'Huez du 28 juillet 2021 tirant le bilan de la concertation préalable
- Délibération du conseil municipal d'Huez du 11 novembre 2021 sur la convention -type dite « loi montagne » permettant d'assurer la pérennisation des lits commerciaux
- Arrêté du 16 mars 2021 du maire d'Huez prescrivant l'ouverture d'une mise en compatibilité du PLU d'Huez par déclaration de projet, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Éclose-Ouest

- Décision du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Gilles du Chaffaut en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus
- Arrêté du 10 décembre du maire d'Huez prescrivant l'enquête publique

## **CHAPITRE I : OBJET ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **I-1 Présentation de la commune**

Huez serait resté un petit village de montagne, localisé à 63 km au sud de Grenoble, niché au flanc de la vallée de l'Oisans, surplombant le Bourg d'Oisans, sans le développement des sports d'hiver depuis un siècle. Huez et sa station de l'Alpe d'Huez, située à 2 km du village « historique », que l'on peut joindre par liaison câblée depuis ce village, sont ainsi devenus une station touristique de première importance, mondialement connue et figurant parmi les premières stations de ski françaises et la première des Alpes du sud vraisemblablement.

La commune s'étend sur plus de 2.000 hectares, d'une altitude entre 1.050 et 3.050 m, offrant un paysage de montagne magnifique et un panorama exceptionnel, notamment sur le massif de l'Oisans. On peut notamment y contempler le mythique

sommet de la Meije. Sa population permanente est de 1.337 habitants en 2018 (1.446 en 2013), un tiers environ dans le village historique d'Huez et deux tiers à l'Alpe d'Huez.

Le nombre de lits touristiques est évalué à 27.000 en 2020. Il est à noter que cette région de l'Oisans témoigne d'un dynamisme économique important, qui n'est plus uniquement centré sur les sports d'hiver mais aussi sur d'autres loisirs d'été et de mi-saison : randonnée, haute montagne, vélo (la montée mythique des 21 virages de l'Alpe d'Huez, ...), patrimoine. S'y développe également une activité économique assez diversifiée : commerces, artisanat, entreprises du bâtiment, ...

Il est à souligner que le domaine skiable se situe très peu sur le territoire de la commune, mais essentiellement sur les communes d'Oz, de Vaujany, d'Auris, de Villard Reculas, de la Garde en Oisans et du Freney-d' Oisans, ce qui ne doit pas simplifier son exploitation.

Sur le plan administratif, Huez fait partie de la Communauté de Communes de l'Oisans et est surclassée par le Ministère de l'Intérieur « commune de 20.000 à 40.000 habitants », compte tenu de son nombre de lits, ce qui lui procure des dotations plus importantes de l'État et un solide appareil administratif pour la gérer. Le maire est Monsieur Jean-Yves Noyrey.

## **I-2 Objet et cadre juridique de l'enquête**

Dans le PLU d'Huez, approuvé le 26 novembre 2019, le secteur de l'Éclore-Ouest est classé en zone d'urbanisation future 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit faire l'objet au préalable, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, d'une procédure particulière : une Déclaration de Projet (DP), s'appuyant sur l'intérêt général du projet envisagé, entraînant la mise en compatibilité du PLU et soumise à une enquête publique « classique ».

Cette enquête publique doit faire l'objet d'une concertation préalable, conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme. Cette concertation s'est déroulée en 2021 dans des conditions satisfaisantes, eu égard aux contraintes liées à la pandémie.

Conformément à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Huez n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur ne peut se faire qu'après dérogation accordée par le représentant de l'État. Cette dérogation est accordée à condition que « l'urbanisation envisagée ne nuise pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, garantisse la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduise pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de

déplacements et ne nuise pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Cette dérogation a été accordée le 5 janvier 2022 par le Préfet de l'Isère.

## **CHAPITRE II : PRÉSENTATION DU PROJET ET ANALYSE DU DOSSIER**

### **II-1 Présentation du projet**

#### **a) le choix**

Le PLU d'Huez a identifié le secteur de l'Éclose-Ouest, classé en zone AU, comme devant être un secteur de développement de lits touristiques marchands et de logements permanents avec le site des Bergers. S'étendant sur 3,7 ha environ, il est situé entre les quartiers de l'Éclose-Est et du Vieil Alpe, sur un espace non urbanisé, ayant peu de valeur pour une activité pastorale.

Ce site est directement desservi par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP), récemment mis en service, avec une gare intermédiaire en bordure nord.

La zone est bordée au sud par des affleurements rocheux, protégés au PLU comme un espace naturel d'intérêt paysager et écologique, à l'est par le quartier de l'Éclose-Est, une école et l'église Notre

Dame des Neiges, au nord par le quartier du Vieil Alpe, le chemin de la chapelle et la place Paganon, à l'ouest par la route des Passeaux. La commune est propriétaire d'environ un tiers des terrains.

Après analyse des besoins et des projets de création de lits, la commune a constaté que son objectif fixé dans le PLU d'atteindre environ 13.180 lits « chauds » (on entend par ce terme des lits occupés au moins 60 à 70 jours dans une année, contrairement aux lits « froids » occupés par leurs propriétaires à peine 15 jours dans l'année, voire moins ), serait atteint d'une part avec la réhabilitation de 750 à 800 lits touristiques, actuellement détournés de leur vocation commerciale, d'autre part par la réalisation de projets privés de réhabilitation. En conséquence, la création de 350 à 400 lits touristiques dans l'Écluse-Ouest, ne semblait plus opportune, au profit de la création d'un véritable lieu de vie à l'année, grâce à la mise en place d'une offre de logements diversifiée pour une population d'habitants permanents et de personnels saisonniers, logements abordables ou sociaux.

Le quartier de l'Écluse-Ouest s'y prêtait bien, du fait du peu de valeur pastorale du site, de sa position de « dent creuse » dans une urbanisation existante, de sa localisation en continuité de la polarité constituée par le quartier du Vieil Alpe, et en entrée de station, sur l'axe de desserte du TCSP, achevant ainsi le front bâti de la station, en belvédère sur la vallée de Sarenne.

## **b) le programme**

Après avoir envisagé la création de 13.500 m<sup>2</sup> de lits, la commune a opté pour un programme moins dense de 9.500 m<sup>2</sup>, avec la programmation suivante :

- > Logements en accession abordable, pour environ 5.500 m<sup>2</sup>, soit une trentaine de logements, en chalets individuels ou à plusieurs logements, correspondant à la programmation initiale du PLU
- > Logements en accession sociale pour environ 2.000m<sup>2</sup>, soit environ 25 logements en appartements
- > Logements en locatif social, pour environ 1.000 m<sup>2</sup>, soit une quinzaine de logements
- > Logements pour des travailleurs saisonniers, pour environ 1.000 m<sup>2</sup>, soit une cinquantaine de studios/T1 avec services.

Cette programmation répond à plusieurs objectifs : une volonté de croissance démographique, afin d'inverser la tendance récente (Huez a perdu plus de 100 habitants entre 2013 et 2018), permettre de vivre de façon permanente, à Huez à des prix « raisonnables », et offrir à des saisonniers la possibilité de se loger en station.

Cette problématique des saisonniers n'est pas propre à Huez, on la retrouve dans beaucoup de stations de ski, où les saisonniers sont

obligés de trouver un logement loin de la station, ce qui occasionne des temps de transport parfois importants et une augmentation de la circulation, où de se loger dans des conditions de confort souvent indécentes.

### **c) le parti d'aménagement**

Les constructions se développeront le long d'une nouvelle voie partant en lacets depuis la rue des Passeaux à l'Ouest jusqu'à l'est où elle finit en placette de retournement, en impasse par conséquent. Cette voie sera de faible largeur, sur 400 m environ, avec une pente régulière ; les différents réseaux se situeront sous cette voie.

Des chalets de différents gabarits seront disposés le long de cette voie, et répartis en groupements de chalets, en continuité urbaine avec l'Éclose-Est.

Les stationnements seront en infrastructure. Des traitements paysagers seront réalisés, ainsi qu'un cheminement piéton vers la chapelle Notre-Dame et l'école.

La préservation des vues sur le grand paysage sera assurée et un espace vert à caractère écologique sera réalisé.

La piste de ski actuelle sera conservée et une jonction avec la place Paganon et le Vieil Alpe permettra un bon « accrochage » de ce nouveau quartier.

#### **d) la pérennisation des lits**

Il est apparu nécessaire à la commune de pérenniser les lits qui seront réalisés avec leurs différentes fonctions : logements permanents, logements en accession ou en location à prix raisonnable pour des permanents, logements pour saisonniers. Il s'agit là d'une question délicate, compte tenu des lois françaises sur la propriété notamment.

Pour cela, la commune, propriétaire de surcroît d'une partie des terrains, compte utiliser les dispositions de la « Loi montagne » retranscrites dans les articles L.342-1 et suivants du Code du Tourisme. Ces dispositions permettent à la commune, dans le cadre d'une opération touristique de conclure avec les futurs opérateurs des conventions régissant les aménagements prévus. Ces conventions permettront, par exemple, de confier à un promoteur pour la réalisation de logements en accession sociale le plafond des prix des logements, leur usage en résidence principale, les clauses en cas de revente, etc.

De plus, sous l'impulsion de la commune, les propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis dans le secteur de l'Éclore- Ouest, qui

s'efforcent depuis plusieurs années de pouvoir construire sur leurs terrains, n se sont regroupés en une seule Association Foncière Libre (AFUL), dont les statuts prévoient notamment une répartition des surfaces à construire pour chaque propriétaire, répartition validée par la commune. Ces différentes modalités, alliées à la maîtrise foncière par la commune d'une part importante des terrains, doivent permettre à la commune de pérenniser le type et les caractéristiques des logements prévus dans le secteur, en sus du règlement de la zone 1-UH2-OAP2.

L'éditorial du maire d'Huez, dans le magazine municipal « les échos » (n°57 quatrième semestre 2021) résume bien la volonté municipale sur ce projet :

« Le projet du site de l'Éclore est quant à lui entièrement destiné à la réalisation de lits sociaux, saisonniers et permanents. Grâce à la réalisation de chalets de petites tailles adaptés à notre environnement, nous apporterons une réponse à environ 200 familles qui souhaitent accéder à un logement. D'autant qu'à ce projet s'ajoutent les 58 logements du virage 2 qui répondent également aux besoins des familles.

Ainsi, en tenant compte des projets privés et publics, nous atteignons les objectifs définis par notre PLU. »

## **II-2 Composition et analyse du dossier**

- **1 : Actes relatifs à la prescription de la procédure** : il s'agit de l'arrêté municipal du 16 mars 2021 prescrivant la procédure
- **2 : Concertation préalable**

2-1 : délibération du 17 mars 2021 précisant les modalités de la concertation préalable avec le public. Il s'agit de la publication d'un avis d'ouverture de la concertation, par voie dématérialisée et par affichage sur les panneaux d'information ainsi que sur le site internet de la commune et dans un journal local ; de la mise à disposition pour le public du dossier de concertation présentant le projet d'aménagement sur le site internet de la commune et dans les locaux de la commune ; de l'organisation d'une réunion publique et de la mise à disposition d'un registre de recueil des observations par voie dématérialisée ou en mairie

*Ce dispositif paraît bien adéquat.*

2-2 : compte-rendu de la réunion publique : le document retrace en dix points les questions abordées et les réponses apportées.

2-3 : délibération du 28 juillet 2021 tirant le bilan de la concertation : ce bilan (7 pages ) se conclut ainsi : « au vu des observations et des éléments de réponse qui ont pu être apportés ci-dessus, le conseil municipal considère que les orientations et objectifs portés par le projet de l'Eclosé-Ouest n'ont pas été remis

en cause par la majorité du public. La procédure de mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet peut donc se poursuivre.

*Cette conclusion reflète bien l'essentiel de la concertation.*

- **3 : Réunion d'examen conjoint et avis des PPA**

3-1 : liste des services consultés : 10 services ont été consultés

3-2 : procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (2 pages) : ce document retrace les échanges fournis lors de la réunion du 15 novembre 2021, essentiellement avec la représentante de La Direction Départementale des Territoires, seule PPA présente

3-3 : avis de la Chambre d'Agriculture : pas d'opposition au projet.

- **4 : Documents relatifs à la procédure d'enquête publique**

Sont produits les documents suivants :

- Décision du Tribunal Administratif de Grenoble du 2 décembre 2021, portant désignation du commissaire-enquêteur,
- Arrêté municipal du 10 décembre 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique,
- Avis d'enquête publique (format officiel),

- Publicités dans le « Dauphiné libéré », publicités dans « les Affiches » ( 2 par journal ), procès-verbal de constat d’affichage, certificat d’affichage, newsletters de la commune d’Huez.

*Documents conformes à la législation*

- **5- Dossier du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

Il s’agit là d’une des pièces maîtresses du dossier d’enquête :

5-1 : note de présentation (14 pages) : ce document rappelle l’objet de l’enquête publique, donne les informations concernant l’évaluation environnementale, décrit la façon dont l’enquête s’insère dans la procédure administrative dans le temps et précise les textes qui régissent l’enquête publique (articles du Code de l’Urbanisme et du Code de l’Environnement)

5-2 : note de présentation (38 pages) : ce document parfois appelé « résumé non technique » du projet est essentiel pour la compréhension du public. Il doit expliquer le projet en des termes clairs et compréhensibles pour un « profane ». Le projet est resitué dans le contexte général de la commune d’Huez et dans le contexte du PLU approuvé le 26 novembre 2019.

Il est expliqué qu’au regard de la production de lits touristiques évalué au début 2021, il a été décidé d’abandonner le volet touristique du projet pour faire de l’Eclose-Ouest un secteur de

production de lits permanents, sociaux et saisonniers. Le processus de concertation est ensuite décrit. L'intérêt général du projet est exposé, au regard de la Loi montagne (nécessité de construire en continuité de l'urbanisation existante), du SRADDET (préservation de la trame verte et bleue), du SCoT , actuellement en réécriture , du PLU d'Huez qui cite le site de l'Éclose-Ouest pour une offre de logements.

Sont décrits la situation du site et ses caractéristiques, les enjeux de l'aménagement de ce secteur, le programme d'aménagement du site, le parti d'aménagement retenu. Il en ressort que le projet de l'Éclose-Ouest « présente un caractère d'intérêt général avéré pour la mise en œuvre du projet de territoire porté par le PLU d'Huez ».

La troisième partie de cette note analyse la mise en compatibilité du PLU, au regard du rapport de présentation, qui sera complété de la présente note, du PADD, qui prendra en compte l'abandon du programme touristique sur le site, initialement envisagé, du règlement écrit qui sera complété par les dispositions relatives à la zone 1AUH et particulièrement le secteur 1AUH-OAP2 (nouveau règlement joint : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, équipements et réseaux, principes d'aménagement (avec un schéma d'aménagement ).

*L'ensemble du document apparaît complet, clair et compréhensible.*

5-3 : règlement écrit (68 pages) : ce document comporte les dispositions générales relatives aux secteurs de risques, les dispositions applicables aux zones U, aux zones AU, aux zones A et aux zones N et contient en annexes quelques schémas explicatifs.

5-4 : Orientations d'aménagement (32 pages) : ce document indique les objectifs et les principes d'aménagement de l'OAP1 du Vieil Alpe et de l'OAP 2 de l'Eclosé-Ouest, qui lui est contiguë. Il décrit l'orientation d'orientation patrimoniale qui s'applique à l'ensemble du PLU.

5-5 : projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : Ce document décrit les 3 orientations stratégiques du PLU :

- > Une identité paysagère et environnementale prégnante, garantes de l'attractivité d'Huez,
- > 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,
- > Un développement urbain à repenser pour la qualité de vie, et la dynamique démographique.

Sont jointes deux représentations graphiques de ce PADD.

5-6 à 5- 9 : sont produites 4 cartes présentant le règlement graphique : plan de zonage au 1/7.500, plan de zonage agrandi au

1/2.500, plan des périmètres au 1/7.500, plan des périmètres agrandi au 1/2.500.

*Les deux cartes agrandies permettent de mieux visualiser le territoire.*

- **6- informations environnementales :**

6-1 évaluation environnementale (202 pages) : cette étude, menée par le bureau d'étude Agrestis (de Faverges) se présente ainsi :

- 1. résumé non technique sur 5 pages
- 2. préambule : cadre réglementaire et description de la manière dont l'étude environnementale a été réalisée
- 3. état initial de l'environnement
- 4. évaluation environnementale
- 5. évaluation des incidences de la déclaration de projet sur le site Natura 2000
- 6. explication des choix retenus pour établir le projet
- 7. critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la déclaration de projet.

Il convient de s'attarder sur la partie 4.2 de l'étude (analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet. Ses principales conclusions sont les suivantes) :

- a) le secteur de projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire et d'inventaire.
- b) les impacts forts sur les habitats naturels se localisent à l'ouest du secteur et la surface impactée représente environ 1.000 m<sup>2</sup>.
- c) la création d'un espace végétalisé permettra de recréer l'habitat des espèces protégées présentes initialement sur le secteur.
- d) l'impact sur le paysage sera plus ou moins fort (notamment depuis l'entrée en station), mais sera préservé au niveau de l'éperon rocheux.
- e) la réalisation du projet n'aura aucun impact direct sur le réseau hydrographique.
- f) la réalisation du projet entraînera des besoins supplémentaires en eau potable, qui seront couverts par la ressource disponible, qui est excédentaire.
- g) le projet entraînera une production d'eaux usées supplémentaire, qui sera absorbée par la STEP Aquavallée.
- h) la création de voirie et logements entraînera la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Cette imperméabilisation des

sols aura pour incidence l'augmentation des ruissellements et de leur vitesse.

i) le projet en lui-même n'est pas de nature à polluer les sols.

j) la création de logements aura de fait une incidence sur la consommation des sols agricoles.

k) la réalisation de logements, l'éclairage de la voirie, ainsi que les déplacements motorisés liés, entraîneront une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES.

l) la réalisation du projet va entraîner une augmentation de la production de déchets en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants sur le territoire.

m) le projet engendrera une augmentation du trafic routier, source de bruit supplémentaire sur le secteur.

Enfin la partie 5 de l'étude (évaluation des incidences de la déclaration de projet sur le site Natura 2000) conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 « plaine de Bourg d'Oisans et ses versants ».

*Cette étude apparaît très complète et le résumé non technique initial est le bienvenu. Elle conclut au peu d'impact du projet sur l'environnement*

6-2 et 6-3 : ces points concernent la demande d'avis à l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale et l'absence d'avis de cette autorité.

- **7- dossier de demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme :**

7-1 demande de dérogation (45 pages) : ce document rappelle en préambule le contexte général du projet, puis fait part de son intérêt général, au regard notamment de la Loi montagne, du SRADDET, du SCoT, et du PLU d'Huez. Il rappelle également la situation du secteur, les enjeux d'aménagement de ce secteur, le programme d'aménagement du secteur, le parti d'aménagement retenu (avec un schéma d'intentions et une illustration graphique), pour conclure sur l'intérêt général du projet.

Le document fournit un rapport explicatif sur la mise en compatibilité du PLU, au regard du rapport de présentation, du PADD, du règlement écrit, du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il fournit un résumé non technique de l'évaluation environnementale et justifie l'urbanisation envisagée dans le cadre de la demande de dérogation : « le projet d'aménagement de l'Éclose-Ouest et par effet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné ont un effet modéré sur la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ... au regard de la consommation d'espaces envisagée dans le PLU, au sein de laquelle le secteur du projet de l'Écluse-Ouest était déjà pris en compte, il peut être confirmé que le projet n'induit pas une consommation excessive de l'espace à l'échelle communale ... il est donc possible de conclure que le projet ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacement ...

Ainsi le projet de l'Écluse-Ouest permet de rapprocher l'habitat permanent des emplois, commerces et services, pour rééquilibrer le fonctionnement de la station, et œuvrer pour qu'elle devienne un véritable lieu de vie. Le projet ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

*Ces arguments sont fournis pour justifier la dérogation sollicitée au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme*

7-2, 7-3 et 7-4 : sont fournis l'avis favorable à la demande de dérogation de la part de la communauté de Communes de l'Oisans, de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du Préfet de l'Isère.

*Ce dossier apparaît complet, bien documenté et facilement compréhensible. On peut regretter cependant que certaines cartes*

*et esquisses ne soient pas à plus grande échelle, ce qui faciliterait encore la lisibilité du dossier.*

## **CHAPITRE III : AVIS ET OBSERVATIONS SUR LE PROJET ET RÉPONSES APPORTÉES**

Le procès-verbal de l'enquête a été adressé au maire d'Huez le 15 février 2022, avec une demande de réponse aux avis et observations consignés sous quinzaine. Monsieur le Maire d'Huez a adressé sa réponse le 26 février 2022 (reçue le 28 février 2022), par un mémoire de 27 pages, précis et bien documenté (document joint)

**III-1 Avis de l'Autorité Environnementale :** sur le courriel du 2 novembre 2021, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes indique que « faute de s'être prononcée dans le délai prévu par les textes, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler »

*Faut-il comprendre de cette absence d'avis que, aux yeux de l'autorité environnementale, le projet n'a pas d'impact*

*significatif sur l'environnement , comme le souligne l'étude environnementale produite par le cabinet Agrestis? Cette hypothèse peut paraître plausible.*

### **III-2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA ) et réponses apportées :**

On l'a vu plus haut, seul l'État a formulé un avis sur le projet, via la Direction Départementale des Territoires (DDT ) , sous forme de sept questionnements :

1- sur l' absence d'explication du scénario retenu , expliquant notamment le passage de 13.000 m<sup>2</sup> à 9.500m<sup>2</sup>: la réponse indique les deux éléments essentiels ayant conduit à cette modification : une trop forte densité qui n'aurait pas permis une bonne insertion dans l'environnement du projet et des projets privés de réhabilitation ou de rénovation de constructions existantes permettant de remettre sur le marché des lits non commerciaux et donc de diminuer le programme de l'Écluse-Ouest, en abandonnant son volet touristique

**Avis du Commissaire-enquêteur ( CE ) : réponse satisfaisante**

2- sur la traduction réglementaire du projet : ayant constaté plusieurs incohérences entre le règlement du PLU et l'OAP, la commune propose de modifier en conséquence le dossier de déclaration de projet en créant une zone 1AUH2-OAP2 , spécifique au secteur de l'Eclosé-Ouest

**Avis du CE : réponse satisfaisante tout en regrettant ces erreurs initiales**

3-sur l'adaptation du projet au site : dans sa réponse, la commune indique que le projet s'est adapté à la nature du sol et à sa topographie, notamment en imposant des parkings souterrains pour chaque projet , en exigeant que chaque projet s'inscrive dans la pente existante et s'adapte au site, en prévoyant plusieurs aménagements permettant de limiter la nature urbaine du projet, en déplaçant le pylône TDF existant sur le site

**Avis du CE : réponse satisfaisante tout en faisant remarquer que la nature urbaine du projet ne pourra être totalement effacée**

4-sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation du site: la commune envisage d'inscrire dans le dossier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone , en précisant qu'elle

devra se faire dans le cadre d'un permis d'aménager unique, et que, étant propriétaire d'un tiers du foncier, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée sans son accord .

**Avis du CE : il ,est dommage que ces précisions n'aient pas figurées dans le dossier d'enquête aussi explicitement**

5-sur la définition de la programmation du projet d'aménagement : la programmation très détaillée du projet dans le dossier présenté lors de la réunion d'examen conjoint sera assouplie , mais la réalisation d'une part importante de logements sociaux et saisonniers sera bien maintenue et précisée sous forme de pourcentages minima de logements sociaux et saisonniers à respecter

**Avis du CE : réponse satisfaisante**

6-sur la justification du besoin : une réponse très complète est fournie : en matière de logements sociaux, les projets prévus sur les secteurs 5 et 7 n'ont pu se réaliser et le projet de l'Écluse permettra de répondre aux objectifs du PLU et aux demandes reçues en mairie, à l'occasion du projet de « l'Échappée » ; en matière de logements permanents, il est apparu la difficulté de créer des logements permanents à

des prix maîtrisés dans des « dents creuses », ou au sein de résidences secondaires, alors que le projet de l'Éclore permet de les mettre en œuvre, en créant un véritable quartier, en abandonnant le volet touristique du projet et en s'appuyant sur la capacité d'imposer de la commune ; en second lieu la réponse justifie le besoin en logements permanents, par le caractère pourvoyeur d'emplois permanents de la commune, le déclin démographique de la commune depuis 1999, notamment en habitants permanents, déclin dû à la difficulté de se loger sur Huez, et à la faiblesse du marché, phagocyté par la demande en résidences secondaires ; enfin, en matière de logements saisonniers, le mémoire de la commune rappelle que le diagnostic chiffrait le nombre de logements nécessaires à 250 et que, au delà de ce diagnostic, les 4 grands opérateurs économiques de la station, expriment un besoin de près de 3.000 m<sup>2</sup> de logements saisonniers, pour lesquels ils sont prêts à devenir propriétaires de leurs propres logements saisonniers

**Avis du CE: réponse bien argumentée et convaincante**

7- sur la prise en compte du risque de ruissellement : ce risque a été pris en compte dans la modification n° 2 du PLU, approuvé le 16 février 2022

### **III-3- observations du public et réponses apportées :**

a) : réponses aux observations A s'opposant à la réalisation du projet :

- sur la nature et le choix du site: le mémoire rappelle l'historique du projet, remontant à 2006, avec la création d'une AFUL des Chances et Passeaux, pour aménager ces secteurs, projet abandonné pour un nouveau projet sur l'Eclosé-Ouest et les Passeaux, en 2015, l'annulation en 2017 du PLU qui prévoyait ces projets au regard d'une erreur manifeste d'appréciation, modification de ces projets dans le PLU de 2019, au profit du seul projet de l'Eclosé-Ouest, avec un programme plus réduit et l'abandon du projet touristique au profit de logements sociaux, permanents et saisonniers ; sur le choix du site, et non pas sa conservation à l'état naturel, il est rappelé la volonté de créer un véritable quartier sur ce secteur, qui est contrôlé par la commune qui possède un tiers des terrains, qui

constituera une continuité avec le Vieil Alpe et donc avec l'urbanisation existante ; sur la considération que les habitants permanents et saisonniers peuvent habiter dans la vallée, il est indiqué qu'aucun motif sérieux ne justifie un tel ostracisme et que l'ascenseur valléen ne sera réalisé qu'à moyen terme ; sur le choix de ne pas privilégier le versant sud de l'Eclosse, il est rappelé que cette partie sud est classée en site naturelle N, et que l'emprise du TCSP, et notamment de sa bande d'inconstructibilité de 30 mètres rend inconstructible une part importante de ce secteur ; enfin la construction de quelques chalets pour les propriétaires fonciers de ce secteur ne revêtirait aucun caractère d'intérêt général ; la ressource en eau est estimée suffisante pour alimenter les constructions du projet ; l'extension de la STEP Aquavallée permettra de prendre en charge les eaux usées du projet ; le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères , pourra traiter le tonnage occasionné par le projet

-sur le projet d'aménagement : le mémoire indique que la collaboration avec les services de l'État a abouti à diminuer la densité de construction en limitant les capacités à 9.500 m<sup>2</sup> et en organisant les constructions sous forme de

grappes de chalets , ce qui a permis de diminuer l'impact visuel du projet pour les habitations voisines ; de plus , différentes mesures permettront de permettre l'insertion du projet, comme la limitation des hauteurs et leur adaptation , l'orientation des faîtages, l'aménagement d'une placette, la réalisation d'espaces paysagers, la création de liaisons douces et vertes, le déplacement du pylône TDF ; il est rappelé que le « droit à vue » n'a pas d'existence juridique , sauf en cas de trouble anormal de voisinage, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ; l'arrivée verte sur la station est préservée par le reclassement en zone agricole inconstructible des secteurs des Chances et des Passeaux ; de même , le projet n'a pas d'impact visuel sur l'église emblématique de Notre Dame des Neiges, car il est situé à plus de 150m et en contrebas de cette dernière ; les toitures-terrasses ou à faible pente sont limitées en surface ; la voie de desserte devra respecter une pente de 12 % maximum, les besoins en stationnement seront réalisés dans le cadre des projets de construction ; la liaison avec la place Paganon sera réalisée sur des terrains communaux ou sur des terrains privés pour lesquels les propriétaires auront donné leur accord, le schéma proposé dans l'OAP n'étant

qu'un schéma d'intention ; enfin le projet de l'Eclosé-Ouest ne pourra que redynamiser le quartier du Vieil Alpe, tout en créant un nouveau quartier contigu .

- sur la justification du programme : en premier lieu, le mémoire indique que le tableau des lits sur Huez présenté en page 5 de la notice descriptive permettait d'illustrer que des lits touristiques ont été conservés, ce qui justifie la création d'un quartier de logements sociaux, permanents et saisonniers . Sur la définition du besoin de la commune en termes de logements permanents et saisonniers, le mémoire rappelle l'objectif de la commune de maintenir la population locale , en référence aux données de l'INSEE , ainsi que l'importance du volet saisonnier dans le projet ; ces logements saisonniers seront pris en charge par un certain nombre d'opérateurs économiques et en aucun cas par la collectivité ; enfin, il est rappelé que la pérennité de l'affectation des logements sera garantie par le fait que la commune autorisera le projet d'aménagement lorsqu'elle aura toutes les garanties nécessaires à cette pérennisation : pour ce faire, la commune rachètera l'ensemble des terrains avant de le céder à un opérateur unique en annexant à l'acte de vente une convention d'aménagement touristique, dite

« convention loi montagne » et une convention-type ; les logements sociaux seront gérés par un bailleur social, sous forme d'un bail réel et solidaire ( BRS )

-sur les incidences environnementales du projet:les questions posées trouvent réponse dans l'évaluation environnementale figurant au dossier d'enquête et concluant au peu d 'impact environnemental du projet, tant sur la faune que sur la flore

**Avis du CE : l'argumentaire déployé est précis, complet et structuré selon les thèmes suggérés dans mon courrier au maire d' Huez. Il appelle de ma part un avis favorable, tout en regrettant que l'argumentaire sur la pérennité de l'affectation des logements créés, ici bien détaillé , ne l'ait pas été tout autant dans le dossier d'enquête où il figure cependant mais de façon plus disparate. Il s'agit en effet d'une disposition essentielle du projet**

b) réponse aux observations B-propriétaires au sein de l'immeuble du Skival : le mémoire rappelle qu'une partie de ces observations procèdent d'une confusion sur le projet, qui porte sur le site de l'Eclosé-Ouest et non sur le projet

situé au sud de l'immeuble du Skival, et que ce projet n'a pas pour objet de créer de nouveaux lits touristiques ; les autres observations rejoignent les critiques formulées dans les observations classées A et auxquelles il a été répondu ( voir supra )

### **Avis du CE : avis conforme**

c) réponses aux observations C soutenant le projet : ces observations émanant notamment de commerçants, opérateurs économiques, résidents permanents , propriétaires ,ménages ayant quitté la commune faute d'y trouver un logement accessible financièrement confortent la commune dans son choix de projet

d) réponse aux observations D- diverses: l'observation émanant du directeur des opérations de la SATA est prise en compte dans la réponse de la commune : les pièces du dossier seront modifiées afin que soit réintégré le tramage correspondant au domaine skiable du secteur

### **Avis du CE : dont acte**

Au terme du mémoire, le maire indique que la commune pourra être amenée à compléter la notice de présentation du dossier

**Avis du CE : il ne doit pas s'agir d'une possibilité mais d'une obligation, à mon sens**

## CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES

Au terme de cette enquête, il convient de fournir des conclusions personnelles et motivées.

**En préambule**, deux observations me paraissent nécessaires , au regard des observations recueillies

1-Il ressort clairement de cette enquête que s'opposent deux conceptions du devenir de la station :

. l'une consistant à souhaiter arrêter toute nouvelle construction de logements, afin d'éviter la création d'une ville-station, et perdre ainsi le caractère de l'Alpe. Même si les arguments évoqués font ressortir le souci de préserver l' environnement exceptionnel de la station, on ne peut s'empêcher de penser que certaines observations relèvent du réflexe NIMBY ( Not In My Back Yard ) réflexe que l'on retrouve souvent dans ce type d'enquête .

.l'autre consistant à vouloir faire de l'Alpe un vrai village,vivant toute l'année, avec ses différents habitants, en complétant l'offre de logements par ce qui fait défaut actuellement, comme dans beaucoup de stations , à savoir logements pour habitants permanents, logements à des prix raisonnables (en dessous des prix du marché ) , logements pour saisonniers.

2- contrairement à la plupart des enquêtes publiques, celle-ci enregistre beaucoup plus d'avis favorables que d'avis défavorables. On peut analyser ce phénomène par une plus forte mobilisation des propriétaires de terrains sur l'Écluse et aux alentours, qui voient, après plusieurs années de négociation, la possibilité de construire, même de façon très encadrée, la mobilisation des commerçants et des autres acteurs économiques qui manquent de solutions pour loger leurs salariés, permanents ou saisonniers. A contrario, les co-propriétaires du Skival soit se sont trompés de projet, soit fournissent peu d'arguments par rapport à la gêne éventuelle causée par le projet

Quoiqu'il en soit, l'avis ne peut se fonder sur une quantification des « pour » et des « contre », mais sur une analyse objective du projet et de ses incidences.

- Au vu de la qualité du dossier d'enquête et notamment du rapport de présentation, complet et bien argumenté
- Au vu de la phase de concertation préalable, bien organisée et ayant donné lieu à une bonne information
- Au vu des réponses des personnes Publiques Associées, qui ne remettent pas en cause le projet lui-même
- Au vu de la demande de dérogation formulée par la commune et de la réponse du Préfet de l'Isère en date du 5 janvier 2022,

accordant cette dérogation à l'article L.141-5 du Code de l'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Eclosé-Ouest à vocation d'habitat

- Au vu de l'ancienneté du projet et ses modifications substantielles par rapport au projet d'origine :  
diminution des m<sup>2</sup> à construire , abandon des lits touristiques au profit de logements permanents, sociaux et pour saisonniers, préservation d'une zone de loisirs libres
- Au vu de l'étude environnementale très complète concluant à un faible impact du projet sur l'environnement, qui explique probablement l'absence d'avis de l'Autorité environnementale
- Au vu de la possibilité, par la réalisation du projet, de conforter le quartier du Vieil Alpe, en le rejoignant par la place Paganon
- Au vu de la possibilité de « boucler » par le bas le développement de l'Alpe d'Huez
- Au vu de la volonté de combler le manque d'un certain type de logements (logements accessibles financièrement , logements pour habitants permanents, logements sociaux , logements pour travailleurs saisonniers ) pour contribuer à faire de l'Alpe d'Huez un vrai village à l'année

- Au vu du maintien, même sous une forme plus réduite , du secteur »historique « de l'Eclosé-Ouest, notamment en conservant une piste luge et un espace piéton, ainsi que la barrière rocheuse
- Au vu des dispositions du règlement permettant , en limitant notamment la hauteur des constructions, et en jouant sur les volumes de diminuer fortement l'impact visuel à partir des constructions voisines
- Au vu de l'analyse de l'ensemble des observations émises , oralement, par courrier , sur le registre et sur le registre dématérialisé

**Considérant**, au vu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, que le projet d'aménagement de l'Eclosé-Ouest présente un intérêt général pour le projet de territoire de la commune d' Huez

**J'ÉMETS UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DU SECTEUR DE L'ÉCLOUSE OUEST , AVEC UNE RÉSERVE ET TROIS RECOMMANDATIONS**

**RESERVE :** le document final devra reprendre les engagements de modifications pris par la commune au cours de l'enquête, à savoir :

-supprimer le pourcentage général de logements sociaux et saisonniers à atteindre et le remplacer par deux pourcentages minimums de logements sociaux et saisonniers à respecter

- rappeler que la croissance démographique souhaitée par la commune sera aussi encouragée en proposant des logements permanents dans les différentes « dents creuses » identifiées, au fur et à mesure de leur disponibilité

- réintégrer le tramage correspondant au domaine skiable (emprise des pistes, des retours skieurs et du TCSP )

**Recommandation 1 :** inscrire plus précisément dans le dossier le tracé de la liaison douce entre l'Éclouse-Ouest et la place Paganon

**Recommandation 2 :** intégrer dans le dossier une « fiche technique », redonnant la répartition envisagée des logements et les modalités de leur pérennité ( conventions « loi montagne » statut de l'AFUL, engagements de la commune, etc.)

**Recommandation 3 :** fournir à une plus grande échelle, c'est à dire plus lisibles , les esquisses et schémas figurant aux pages 14, 16 et 37 du dossier de présentation, avec , si possible , une esquisse à 3 dimensions

à Grenoble, le 7 mars 2022

le commissaire-enquêteur



Gilles du Chaffaut