

Date : 26/03/2024

Heure : 18h00

Lieu : Salle du Conseil

Monsieur le maire rappelle que l'annulation du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Huez était attendue et que le prochain PLU devra prendre en compte les éléments de développement durable, reprendre et approfondir son diagnostic, prendre en compte le SCOT ainsi que la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN), étant d'ores et déjà précisé que les possibilités de construire en étalement urbain seront très limitées.

Il est indiqué que le travail sur ce futur PLU commence à partir d'une page blanche – même si les réflexions avaient déjà commencé avant l'annulation du PLU – et qu'il conviendra de réexaminer les projets initialement envisagés.

Il y a volonté d'aller vite afin de sortir du plan d'occupation des sols (POS) qui est moins contraignant sur certains aspects.

* *
*

Nicolas Grémy – Directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire – rappelle la structure d'un PLU composé d'un diagnostic qui sera à reprendre et à conforter, d'un PADD qui constitue le projet politique porté par le PLU et d'une traduction réglementaire (écrite, graphique et par le biais d'OAP). Si la date d'approbation est estimée à décembre 2025 l'objectif sera d'approuver le PLU à l'automne 2025.

* *
*

Il est demandé par Gabriel Chamouton le contenu du diagnostic. Il lui est répondu que le diagnostic d'un PLU comprend une multitude de sujets (eau, assainissement, gaz à effet de serre, population, etc.) mais que le travail n'est pas à reprendre intégralement puisque le tribunal administratif a annulé l'ancien PLU uniquement sur la question des lits existants et du potentiel de réhabilitation des lits froids qui sont les deux points à travailler, le reste relevant plutôt de la mise à jour.

* *
*

Il est demandé par Yves Breton quand seront associées les personnes publiques associées (PPA). Il lui est répondu que celles-ci sont consultées au stade du diagnostic pour partager la description de l'état existant, puis au stade de l'arrêt du PLU. Il est rappelé la liste des principales PPA et le fait que certaines associations peuvent demander à être associées.

* *
*

Le maire rappelle que l'enquête publique a lieu traditionnellement durant l'été mais que la dématérialisation permet de garantir une bonne participation du public même en dehors des périodes de vacances scolaires.

* *
*

Concernant la méthodologie de comptabilité des lits touristiques il est rappelé que le SCOT a arrêté une méthodologie qui sera reprise mais qu'il est toujours aussi difficile de comptabiliser les lits froids.

* *
*

Le Maire évoque la question de savoir combien de lits peuvent être rénovés et comment les remettre sur le marché. Yves Chiaudano insiste sur la nécessité de travailler sur le diagnostic. Mais il est relevé la difficulté de quantifier les lits pouvant être rénovés et remis sur le marché.

Il est également évoqué la question de savoir comment conserver les lits touristiques existants. Le SCOT prévoit l'interdiction de changement de destination des hébergements touristiques, mais reste à déterminer la nature de cette interdiction au PLU qui ne sera pas aussi sévère que l'obligation de conserver un hôtel en hôtel (possibilité de transformer un hôtel en autre hébergement touristique). Il est rappelé l'opposition des hôteliers sur cette disposition – surtout aux Deux Alpes – alors qu'il n'existe qu'une faible différence entre la vente en lits froids ou en parahôtelier avec convention d'aménagement touristique (CAT). Le Maire rappelle également la possibilité de fixer un seuil en deçà duquel les établissements touristiques ne sont pas concernés par l'interdiction de changement de destination.

* *
*

Le Maire indique que le besoin en lits nouveaux est mesuré à court terme et qu'il est nécessaire de garantir un équilibre entre la capacité du domaine skiable et la capacité d'accueil de la station. A 15 ans, compte tenu de la diminution du nombre de lits en raison des fins de baux, il faut penser à la possibilité de recréer des lits nouveaux pour soutenir l'économie.

Il est insisté sur le fait que les locations de propriétaires sont éphémères et non garanties dans le temps, que les fins de baux vont provoquer une perte de lits touristiques, d'où l'importance de conclure des conventions « loi montagne » afin de conserver les lits touristiques existants.

Le maire souligne à titre d'exemple que le programme de la société Eiffage (« Les fermes de l'Alpe ») est constitué pour la moitié environ d'appartements mis en location touristique, ce qui constitue un changement important par rapport au PLU de 2019. Pauline Zini-Smith précise que cela s'explique par le fait que les propriétaires récupèrent la TVA sur une durée minimale de 9 ans.

Le Maire s'interroge sur la possibilité de bloquer le changement d'usage de ces logements pour lutter contre les fins de baux et la perte de lits marchands. Il est répondu que l'interdiction de changement de destination est l'outil principal pour lutter contre ce changement d'usage puisqu'il fixe dans le temps la destination touristique des bâtiments. Un usage différent de la destination d'un bâtiment constitue une infraction pénale. Néanmoins, se pose la question du contrôle de ces changements d'usage.

Gabriel Chamouton demande pourquoi cette interdiction de changement de destination n'a pas été imposée avant. Le Maire rappelle qu'il s'agit d'un arbitrage politique important qui nécessite de se confronter aux hôteliers et Yves Breton indique que cette mesure porte préjudice à l'acheteur d'un bien qui arrive en fin de bail dans la mesure où celui-ci pensait acheter un bien qu'il pourrait utiliser comme résidence secondaire sans obligation de mise en location.

Antoine Canivez rappelle que cette interdiction de changement de destination constitue une solution pour conserver les lits existants et permet d'envoyer un message fort sur la maîtrise du stock de lits marchands existants.

Le maire rappelle par ailleurs qu'aujourd'hui il y a plusieurs possibilités d'achat sur la station pour les acquéreurs souhaitant une résidence secondaire et que cette solution de l'interdiction de changement de destination sera portée au SCOT.

* *
*

Yves Chiaudano évoque les constructions neuves et leur destination, celles-ci peuvent alimenter le stock de lits diffus. Il s'interroge sur la nécessité de diminuer la création de lits diffus.

Le Maire confirme qu'il faudra lutter contre ces lits diffus et indique que ces projets de construction pourraient être restreints en imposant du stationnement, mais il est rappelé qu'il pourrait également être interdit la création de lits froids supplémentaires afin d'imposer la création de logements qui répondent à des besoins de la commune. Monsieur le Maire évoque également la possibilité de panacher les destinations en imposant X % de lits touristiques.

Pauline Zini-Smith évoque la possibilité de mettre en place des politiques incitatives pour remettre sur le marché des lits du parc privé diffus. Il est évoqué des actions éparses sur d'autres communes qui peuvent fonctionner. Il est également évoqué le dispositif de la CCO avec l'AGEDEN qui peine à fonctionner. Denis Delage indique que la subvention n'a pas été touchée depuis 3 ans et que la subvention est trop peu importante à ce jour par rapport au montant des travaux d'autant que Gabriel Chamouton ajoute qu'il existe des plafonds de ressources trop restrictifs. Le Maire indique que c'est un travail important à réaliser pour être plus incitatif. Yves Breton évoque une aide au classement qui pourrait être incitative pour la mise en location.

Denis Delage relève que les deux problèmes sont distincts : performance énergétique et incitation à la remise en location.

Concernant la rénovation, monsieur le Maire évoque la possibilité de contraindre les parties en surélévation/extension en appliquant un pourcentage de lits à destination touristique.

* *
*

Concernant la question des places de parking, monsieur le Maire évoque l'obligation de parking pour les constructions neuves – le nombre de places exigées étant à revoir par rapport à l'ancien PLU – mais également pour les surélévations/extensions ce qui pose une difficulté puisque ces règles risquent de compromettre certains projets.

* *
*

Le maire évoque le sujet des Bergers qui devra être réétudié. Un projet d'ensemble est envisagé intégrant des parkings, une réfection du centre commercial, et une partie hébergement touristique qui ne devra pas excéder le seuil UTN de 12 000 m². Ce projet devra par ailleurs être en lien avec le projet d'ascenseur valléen. L'objectif est de supprimer le parking aérien et d'interdire le stationnement en surface, ce qui implique la création de 800-1000 places de parking.

* *
*

La réunion prend fin et il est évoqué la réunion de la commission PLU le 2 avril 2024 en précisant qu'il sera important de faire un rappel du contexte, du calendrier, des bureaux d'études intervenants et de soumettre des questions sur les principales orientations du futur PLU et d'évoquer les principaux projets (Eclose-Ouest, Bergers, Avenue des jeux).

Huez le 28 mars 2024

Le Maire,



Jean-Yves NOYREY

