



## COMPTE-RENDU DE REUNION - 29/08/2024 CONSEIL SYNDICAL DES BERGERS

Monsieur le maire rappelle que le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Huez a été annulé par le Tribunal administratif de Grenoble et qu'un nouveau PLU est en cours d'élaboration et ce jusqu'à fin 2025.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Oisans est également en cours d'élaboration. Il était initialement prévu une unité touristique nouvelle (UTN) sur le secteur des Bergers compte tenu du fait que le projet initialement présenté par la société VINCI portait sur plus de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'hébergement touristique. Afin de faciliter la réalisation de ce projet il a été décidé de supprimer cette UTN du SCOT.

Pour ce faire, le projet a été réduit de 32 000 m<sup>2</sup> à environ 20 000 m<sup>2</sup> dont moins de 12 000 m<sup>2</sup> à destination d'hébergement touristique. Cette diminution a un impact important dans la mesure où la valorisation du foncier communal et la recette correspondante seront plus faibles qu'escomptés alors que les besoins de financement portant notamment sur les piscines et la patinoire sont importants.

Il est rappelé l'évolution du nombre de lits sur la commune avec une baisse significative qui a été observée et qui est rattrapée ces dernières années. Le stock de lits touristiques actuel dépend néanmoins de la mise en location de leurs appartements par leurs propriétaires et la commune ne dispose pas de garantie sur la pérennité de ces hébergements touristiques dans le temps.

C'est la raison pour laquelle la commune a imposé à plusieurs promoteurs des conventions d'aménagement touristique dites « convention Loi Montagne » imposant une mise en location touristique des logements durant 30 ans. Dans la même logique le SCOT interdit le changement de destination de l'ensemble des hébergements touristiques existants afin de stabiliser dans le temps la capacité d'accueil touristique de la commune.

C'est dans cette logique que toute la partie touristique du programme des Bergers fera l'objet de conventions d'aménagement touristique afin de répondre aux besoins de la commune à moyen et long terme. A ces hébergements touristiques s'ajouteront des commerces, des équipements de loisirs (espaces bien-être, ludiques, etc.) et dans la mesure du possible des hébergements agréés jeunesse et sports et/ou éducation nationale afin de répondre à un besoin existant depuis le changement de destination de « La Vallée Blanche » et de « La Belle Aurore ».

Les accords conclus avec la société VINCI et notamment les promesses de vente sont aujourd'hui caduques mais compte tenu de la connaissance du dossier la commune a souhaité poursuivre le travail avec cet interlocuteur dont l'équipe a été renouvelée (notamment l'architecte en charge du dossier). Une discussion est en cours non seulement sur le projet en tant que tel mais également sur la question de la valorisation du foncier communal.

Visa Direction

Il est enfin rappelé que le projet d'aménagement du secteur des Bergers est le dernier projet d'envergure sur la commune avec le secteur de l'avenue des jeux compte tenu de l'interdiction de construction sur la nature, en extension de l'urbanisation existante et ce depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience.

Le schéma d'intention réalisé par la société VINCI est ensuite exposé aux participants étant rappelé qu'il ne s'agit à ce stade que d'intentions, que le projet n'est pas arrêté et que l'ensemble des observations/remarques que ce schéma suscite peuvent toujours être prises en compte et ce jusqu'à l'arrêt du PLU au mois d'avril 2024.

Plusieurs aspects du programme sont présentés :

- Le stationnement : L'une des principales contraintes imposées à la société VINCI est la nécessité de créer un nombre important de places de stationnement permettant d'apporter une solution aux difficultés rencontrées sur la station. Le programme prévoit à ce stade 100 places de stationnement aériennes devant le centre commercial, 200 places de stationnement aériennes en partie basse, ainsi que 600 places de stationnement couvertes (le nombre de ces places ayant été diminué afin d'alléger le coût pour la commune dès lors que la densité du programme a également été revue à la baisse). A ces 900 places de stationnement revenant à la commune s'ajoutent les différents parkings privés correspondant aux besoins des hébergements créés.

Ce point suscite plusieurs interrogations :

- Sur le stationnement des cars il est répondu que ceux-ci seront renvoyés au niveau de la patte d'oie où un parking est en cours de réalisation.
  - Sur le stationnement des clients du centre commercial il est rappelé qu'une centaine de places aériennes sont prévues et que celles-ci pourront être affectées aux clients. Des zones bleues pourront être prévues pour leur permettre de se stationner facilement.
  - Sur le stationnement des commerçants, de la même manière des places pourront être prévues en aérien. Les commerçants le souhaitant pourront également acquérir des places de parking couvertes.
  - Sur la gestion des flux, il est relevé que des entrées/sorties multiples devraient être privilégiées afin de prendre en compte la concentration des flux de véhicules en début et fin de journée.
- Flux/livraison : Prenant en compte les précédents échanges, le nouveau programme conserve une voie de passage aérienne ouverte à la circulation devant le centre commercial permettant les livraisons des différents commerces mais également le stationnement devant le centre. L'actuelle avenue des marmottes est conservée jusqu'à la partie située à l'Est du centre commerciale qui est partiellement détournée. En fonction des besoins la circulation pourrait être coupée pour organiser des événements sur un parvis intégralement piéton.

- Vues/ensoleillement : Afin de réduire les effets du projet sur les différents commerces du centre commercial il a été prévu de reculer de manière importante les bâtiments du projet au Sud et de diminuer la hauteur des bâtiments situés aux abords du parvis, ces hauteurs restant à préciser lors des réunions à venir. Il est noté que ce parti pris permet également de limiter les nuisances liées au chantier correspondant à ce projet.
- Programmation : Comme indiqué *supra* le projet porte sur environ 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont moins de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'hébergement touristique. Sont également prévus des commerces ainsi que des équipements de loisirs, bien-être ou ludiques. Des hébergements agréés jeunesse et sports et/ou éducation nationale sont également envisagés. Il est insisté sur le fait que cette programmation est provisoire et constitue une base de discussion.

A l'issue de la présentation et des différents échanges/interrogations, la réunion s'achève en prenant acte que le projet présenté fait l'objet d'un accord de principe, aucun point bloquant n'étant identifié. Les réunions de travail à venir avec la société VINCI permettront d'avancer et d'affiner le projet tant au niveau architectural qu'au niveau de la programmation. La volonté de certains membres du conseil syndical de participer à ces réunions de travail est exprimée.



## SCHEMA D'INTENTION

