

*Date : 13/01/25**Heure : 14h00**Lieu : Salle du Conseil***PRESENTS**

- **Jean-Yves NOYREY**, Maire
- **Nadine HUSTACHE**, 1<sup>ère</sup> Adjointe au maire,
- **Yves CHIAUDANO**, 2<sup>ème</sup> Adjoint au maire,
- **Gilbert ORCEL**, Conseiller municipal,
- **Gabriel CHAMOUTON**, Conseiller municipal,
- **Valérie ORCEL**, Présidente de l'AFPA et de l'AFUL HUZKI,
- **Xavier PERRIER-MICHON**, Directeur ESF,
- **Joël CONAN**, Vice-président du conseil syndical de « La Ménandière »,
- **Antoine CANIVEZ**, Directeur général des services,
- **Nicolas GREMY**, Directeur service urbanisme et aménagement du territoire,

**EXCUSES**

- **Sylvie AMARD**, 3<sup>ème</sup> Adjointe.
- **Denis DELAGE**, 4<sup>ème</sup> Adjoint,
- **Nicole BARRAL-COSTE**, Conseillère municipale,
- **Bernard SALSINI**, Conseiller municipal,
- **Gaëlle AILLOUD**, Conseillère municipale,
- **Yves BRETON**, Conseiller municipal,
- **Nadia GARDENT**, Conseillère municipale,
- **Pauline ZINI-SMITH**, Conseillère municipale,
- **Jonas FABRE**, Conseil municipal,
- **Thierry BUSO**, Commerçant,
- **Eric MULLER**, APACH,

**ABSENTS**

- **Valéry BERNODAT DUMONTIER**, Conseillère municipale,
- **Yann CARREL**, Directeur des opération SATA Group,
- **Laurence GONDOUX**, Conseil syndical des Bergers,
- **Jean-Louis AMOROS**, retraité,
- **Guy AUVERGNE**, retraité,
- **Christian LONCHAMP**, APACH,
- **Bruno TOURNOUD**,
- **Elisabeth MIAILLIER**,
- **Laeticia LECOMTE**,
- **Emmanuel GILLIER**,
- **Antonin SARRET**,
- **Jérôme JOLY**, Directeur des services techniques.

## **PREAMBULE**

Monsieur le maire rappelle que le PADD sera débattu au conseil municipal du mois de janvier et qu'il précisera les différentes orientations du futur PLU. Plusieurs points discutés en commission ont évolué pour tenir compte des retours du conseil juridique et du cabinet d'urbanisme qui accompagnent la Commune.

Il est rappelé qu'une réunion PPA sera organisée le 20 février prochain et qu'une réunion publique sera tenue le 27 février suivant, étant précisé qu'aucune association n'a manifesté sa volonté d'être associée à la procédure à ce jour.

Le projet de PLU sera arrêté au mois d'avril prochain. D'ici cette échéance, une phase de concertation préalable avec le public devrait s'intensifier dès lors que plusieurs documents vont être rendus publics.

## **PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET DE ZONAGE**

Le projet de règlement graphique du projet de plan local d'urbanisme est présenté aux membres de la commission en insistant sur plusieurs aspects jugés importants :

### **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier**

En application du « zéro artificialisation nette » (ZAN), la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée à 3,5 hectares sur la durée du plan local d'urbanisme qui est établi sur 15 ans. Cette consommation correspond presque exclusivement aux « coups partis » c'est-à-dire aux projets en extension de l'enveloppe urbaine ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours d'exécution et 2 hectares correspondent au projet d'aménagement de l'Eclosé-Ouest dont le chantier devrait commencer au printemps prochain.

Il est souligné que les projets de construction consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers seront contraints par une servitude imposant la création de logements permanents, sociaux ou socialement aidés.

Monsieur CONAN s'interroge sur l'application dans le temps de la servitude imposant l'affectation des logements à des résidences principales. Il est répondu que la reconnaissance légale de cette destination « résidence principale » date du mois de novembre 2024 et fait suite à de nombreuses sollicitations de la Commune. Cette évolution législative et réglementaire n'a pas été accompagnée d'outils à disposition de la collectivité pour contrôler le respect de cette servitude, ni de sanctions en cas de non-respect. Le contrôle sera donc effectué par le biais des services fiscaux, dans l'attente de précisions/compléments par voie législative ou réglementaire. Dans l'attente, les conventions relatives au logement permanent à prix maîtrisés conclues localement, par exemple dans le cadre du projet de « L'échappée » au virage n° 2, devront être conclues afin d'assurer à la Commune une faculté de contrôle reconnue conventionnellement.

Monsieur le maire précise que la logique à l'avenir est la construction de la ville sur la ville et donc la densification de l'enveloppe urbaine mais qu'il y a une volonté de contrôler les hauteurs maximales autorisées. L'objectif est de préserver les vues de chacun dans des relations de bon voisinage même s'il s'agit d'une notion étrangère au droit de l'urbanisme.

### **Secteur des Bergers**

Monsieur le maire rappelle le contexte et l'historique du dossier concernant le secteur des Bergers et l'opposition des commerçants qui a engendré un retard important sur ce projet.

Il rappelle que ce projet porte à la fois sur la rénovation du centre commercial et sur l'emprise au Sud de l'avenue des Marmottes. Si 600 places de parking public sont envisagées pour répondre au besoin observé sur le territoire et pour limiter la visibilité de la voiture dans l'espace public, le financement de cet équipement public pose une difficulté, ce qui nécessite une valorisation conséquente du foncier communal à céder à l'opérateur en charge de ce projet. Pour rappel, VINCI est aujourd'hui l'interlocuteur privilégié compte tenu de l'historique du dossier mais aucune promesse n'est signée. Un équilibre reste à trouver entre maîtrise des gabarits des constructions et valorisation du foncier communal, étant précisé que le projet devra se situer sous le seuil UTN de 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination touristique. Du logement saisonnier (voire permanent) sera imposé sur ce secteur et il est envisagé des hébergements agréés Education nationale - Jeunesse et Sports afin de diversifier l'offre et répondre à un besoin en la matière.

A ce jour, le projet d'aménagement de ce secteur n'est pas défini de sorte qu'il ne pourra pas faire l'objet d'une OAP dans le futur PLU. Il est donc proposé d'instaurer un périmètre d'attente (périmètre d'attente de projet d'aménagement global – PAPAG) sur ce secteur dans l'attente que les études se poursuivent et qu'un projet soit finalisé.

Suite à une interrogation de Monsieur CHAMOUTON il est précisé que le centre commercial pourrait bien être étendu côté Nord pour les besoins de l'ESF et de SATA group mais qu'une zone à risque contraint cette possibilité d'extension.

### **Secteur de l'avenue des Jeux**

De la même manière que pour le secteur des Bergers, il est indiqué que le calendrier du PLU ne permettra pas d'attendre la finalisation des études portant sur le secteur de l'avenue des Jeux. Il a été néanmoins proposé de créer une zone spécifique englobant l'emprise de la piscine et du « Sporting » afin d'apporter une garantie aux avoisinants.

Cette sous-zone imposerait : un recul des constructions côté Nord identique à celui observé par le bâtiment de la piscine, une hauteur maximale de 6 mètres par rapport à l'avenue des jeux à partir d'une cote prise à l'angle Nord-Est de la zone. Il est insisté sur le fait que cette contrainte s'appliquerait à l'ensemble de la sous-zone.

Côté patinoire, dans la continuité de l'« Ours Blanc », la hauteur autorisée serait plus importante en cohérence avec le bâti environnant. Néanmoins, afin de préserver les vues des avoisinants, un effort devra être fait dans le cadre d'un futur projet pour les respecter. Cela pourra être imposé par la Commune dans le cadre de la cession de son foncier.

Un parking public souterrain d'environ 300 place est également à envisager dans ce secteur avec des accès avenue des Jeux mais également rue du Coulet.

### **Présentation des secteurs de mixité**

Les différents secteurs de mixité sociale imposant la production de logements permanents, sociaux, socialement aidés et/ou saisonniers sont présentés sans que cela ne suscite d'observation de la part des membres de la commission (*voir support de présentation*).

### **Présentation des STECAL**

Les différents STECAL sont présentés en rappelant qu'ils ne portent que sur les restaurants d'altitude ayant manifesté un projet particulier (*voir support de présentation*).

Il est précisé que les logements ne sont pas autorisés au sein de ces STECAL qui ne concernent que des restaurants.

Madame ORCEL demande qu'il soit rappelé aux exploitants la réglementation concernant l'accès à leur établissement notamment concernant le convoyage de clients et le lien avec l'AFP.

### **Questions diverses**

- Le cadastre du zonage n'est pas à jour mais il est précisé que cette actualisation sera réalisée avant l'approbation du PLU ;
- Les étoiles sur le règlement graphique correspondent, d'une part, aux éléments bâtis remarquables identifiés par le bureau d'étude accompagnant la commune et, d'autre part, aux chalets d'alpage ;
- Concernant le domaine skiable :
  - o il est indiqué qu'une réunion est organisée avec le délégataire afin d'échanger sur la délimitation des emprises des pistes et remontées mécaniques ;
  - o il est précisé que ce tramage correspond aux pistes/remontées existantes et aux projets identifiés à ce jour mais n'a pas d'incidence sur les endroits pouvant être damés sur le domaine de montagne ;
  - o il est demandé de conserver le retour skieurs jusqu'à l'avenue de l'Eclosé aux abords du bâtiment du « QG » ;

### **CONTENU DU REGLEMENT ECRIT**

Plusieurs sujets jugés importants et traduits dans le règlement écrit du projet de plan local d'urbanisme sont présentés aux membres de la commission.

### **Conservation du stock de lits touristiques**

Il est rappelé que le futur SCOT interdit le changement de destination des hébergements touristiques existants et ce dans le but de conserver le stock de lits touristiques existants. La traduction réglementaire dans le cadre du projet de plan local d'urbanisme prévoit d'attacher cette interdiction de changement de destination au terrain sur lequel est édifiée une construction à destination d'hôtel ou d'hébergement touristique. De cette manière, en cas de démolition/reconstruction de la construction, celle-ci devra rester à destination d'hôtel et/ou d'hébergement touristique. De la même manière, l'extension d'une construction existante à destination d'hôtel et/ou d'hébergement touristique devra conserver la même destination.

Cette règle est jugée adaptée à l'objectif poursuivi et conforme à l'esprit du futur SCOT.

### **Logement saisonnier**

Par rapport aux règles de l'ancien plan local d'urbanisme l'obligation imposant la création de logements saisonniers a été durcie pour les hôtels avec un ratio réhaussé à un logement par tranche de 3 chambres, ce qui est jugé important mais adapté à la réalité du besoin.

La règle est en revanche inchangée pour les résidences de tourisme et il est toujours imposé que les logements soient créés au sein du bâtiment.

Une règle était prévue concernant les nouvelles construction à destination de restaurant mais, après discussion, celle-ci semble inadaptée et sera supprimée.

### **Mixité sociale**

Une règle est proposée pour imposer, dans le cadre des opérations de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ou d'au moins 15 logements à usage de résidences secondaires, que 20 % soit affectés à du logement socialement aidé en accession ou en location.

S'il est relevé que cette règle impactera nécessairement l'équilibre économique des opérations, il est admis qu'elle permettra d'éviter les programmes composés exclusivement de lits non commercialisés.

### **Stationnement**

Il est rappelé les règles relatives au stationnement en précisant que celles-ci ont été durcies concernant les hôtels avec un ratio réhaussé à 2 places pour 3 chambres ce qui est jugé important mais adapté à la réalité du besoin.

La règle imposant 50 % des places intégrées au bâti suscite plusieurs réactions contrastées. Si elle constitue une contrainte importante, elle permet également de faciliter le stationnement et de réduire la visibilité de la voiture dans l'espace public. Cette règle est jugée nécessaire pour les constructions neuves et ne sera pas applicable en cas de rénovation/réhabilitation.

Il est par ailleurs rappelé que solliciter des places dans un parking public en cas d'impossibilité de les réaliser dans le cadre d'un projet est une possibilité prévue légalement au code de l'urbanisme. La Commune n'est toutefois pas tenue de faire droit à ces demandes et ce d'autant plus dès lors qu'il n'y plus de places disponibles au sein des parkings communaux.

### **Questions diverses**

- Monsieur CHAMOUTON demande si une zone artisanale est prévue dans le cadre du PLU ou des secteurs au sein desquels des artisans pourraient s'installer et/ou stocker leur matériel. Des locaux à la déchèterie avaient été proposés sans que cette solution ne suscite de demandes des professionnels. Il s'agit de la seule zone identifiée à ce jour, le parking de la patte d'oie ne s'y prêtant pas puisqu'il serait dédié aux bus/car et camping-car ;
- Monsieur le maire souligne que la liaison Bourg/Huez n'apparaîtra pas sur le règlement graphique du SCOT afin que le PLU soit autoportant et qu'il puisse être approuvé indépendamment du SCOT. Une évolution du plan local d'urbanisme sera nécessaire lorsque le SCOT aura été approuvé pour permettre la réalisation de ce projet ;
- Monsieur CONAN rappelle qu'il avait été acté l'importance de préserver les vues sur le grand paysage et qu'il y a un enjeu notamment avenue des Jeux. Il est précisé que des cônes de vue correspondant aux enjeux paysagers identifiés par le bureau d'études accompagnant la commune ont été identifiés sur la cartographie accompagnant le PADD ;

- Madame ORCEL s'interroge enfin sur le moyen d'imposer que les hébergements touristiques ne soient pas nécessairement des établissements de luxe mais plutôt des 3 étoiles. Il est répondu que le PLU n'est pas le bon outil pour ce faire et que ce sujet devra être traité lors de la cession des terrains communaux pour la réalisation de projets notamment aux Bergers.

La réunion prenant fin, Nicolas Grémy, directeur de l'urbanisme, rappelle qu'il est attendu de la part des membres de la commission des retours critiques sur l'ancien plan local d'urbanisme afin d'orienter la rédaction du futur règlement.

La prochaine commission aura pour objet – sur la base de ces retours – d'échanger sur les règles de constructibilité au sein des différents secteurs de la commune.

Huez le 16 janvier 2025

Le Maire,



Jean-Yves NOYREY