

*Date : 07/02/25**Heure : 14h00**Lieu : Salle du Conseil***PRESENTS**

- **Jean-Yves NOYREY**, Maire
- **Nadine HUSTACHE**, 1^{ère} Adjointe au maire,
- **Yves CHIAUDANO**, 2^{ème} Adjoint au maire,
- **Gilbert ORCEL**, Conseiller municipal,
- **Pauline ZINI-SMITH**, Conseillère municipale,
- **Nadia GARDENT**, Conseillère municipale,
- **Gaëlle AILLOUD**, Conseillère municipale,
- **Valérie ORCEL**, Présidente de l'AFPA et de l'AFUL HUZKI,
- **Carole KLOCK**, Présidente de l'APACH,
- **Xavier PERRIER-MICHON**, Directeur ESF,
- **Joël CONAN**, Vice-président du conseil syndical de « La Ménandière »,
- **Jean-Louis AMOROS**, retraité,
- **Antoine CANIVEZ**, Directeur général des services,
- **Nicolas GREMY**, Directeur service urbanisme et aménagement du territoire,

EXCUSES

- **Sylvie AMARD**, 3^{ème} Adjointe.
- **Denis DELAGE**, 4^{ème} Adjoint,
- **Nicole BARRAL-COSTE**, Conseillère municipale,
- **Bernard SALSINI**, Conseiller municipal,
- **Yves BRETON**, Conseiller municipal,
- **Jonas FABRE**, Conseil municipal,
- **Gabriel CHAMOUTON**, Conseiller municipal,
- **Thierry BUSO**, Commerçant,
- **Laurence GONDOUX**, Conseil syndical des Bergers,
- **Eric MULLER**, APACH,

ABSENTS

- **Valéry BERNODAT DUMONTIER**, Conseillère municipale,
- **Yann CARREL**, Directeur des opération SATA Group,
- **Guy AUVERGNE**, retraité,
- **Christian LONCHAMP**, APACH,
- **Bruno TOURNOUD**,
- **Elisabeth MIAILLIER**,
- **Laeticia LECOMTE**,
- **Emmanuel GILLIER**,
- **Antonin SARRET**,

PREAMBULE

Monsieur le maire rappelle que le PADD a été débattu en conseil municipal et que l'objet de la présente commission est de présenter la traduction règlementaire du plan local d'urbanisme précisant plus concrètement quelles sont les règles applicables en matière de construction secteur par secteur sur le territoire communal.

Nicolas GREMY, directeur de l'urbanisme, présente succinctement les règles applicables dans l'ensemble des zones – en précisant les secteurs concernés – et sollicite les retours des membres de la commission sur ces propositions.

ZONE UA (RIBOT – VILLAGE D'HUEZ – VIEIL ALPE)

Implantation

Carole KLOCK fait remarquer que l'implantation des constructions à 2 mètres d'une limite séparative peut poser des difficultés si la construction voisine a des ouvertures sur cette même limite de propriété. Il est rappelé que les ouvertures en limite de propriété sont interdites par le Code civil et sont par conséquent illégales même si plusieurs membres relèvent leur ancienneté. Il est admis que cette proximité d'implantation est source de conflit de voisinage mais que des retraits plus importants condamneraient les possibilités de rénovation/réhabilitation.

Hauteur

La règle proposée limitant les hauteurs maximales à celles existantes avec une tolérance d'un mètre supplémentaire en cas de rénovation est reçue positivement en tant qu'elle permet un équilibre entre maîtrise des gabarits existants et possibilité de réhabilitation.

Espaces verts/perméables

Le pourcentage d'espaces verts et perméables est jugé faible mais il est proposé de le conserver compte tenu du fait que les terrains d'assiette en zone UA sont de petites tailles et principalement occupé par le bâti.

Ouvertures

Une discussion s'engage sur l'interdiction ou non des bow-windows et des ouvertures plus larges que hautes. Si ces ouvertures permettent de rechercher la luminosité et des vues, il est proposé de conserver cette interdiction compte tenu du caractère traditionnel de l'architecture dans les secteurs concernés par cette zone.

L'extension de cette interdiction à l'ensemble de la Commune est rejetée notamment en raison du fait que plusieurs constructions présentent une architecture plus contemporaine et des ouvertures importantes.

Stationnement

Il est relevé que les obligations en matière de stationnement condamnent les possibilités de réhabilitation puisqu'il est impossible d'aménager des places de stationnement sur des parcelles de petites tailles déjà occupées par le bâti et en raison de la très faible largeur des voies qui ne permet pas d'accéder aux habitations.

Une discussion s'engage sur un arbitrage à faire entre imposer des obligations en termes de stationnement au détriment des possibilités de rénovation/réhabilitation et assouplir ces règles au risque d'augmenter la problématique relative au stationnement notamment dans le village d'Huez.

Il est proposé de ne pas imposer d'obligation en matière de stationnement en cas de changement de destination sans création de surface de plancher.

Un parking public pourrait à terme répondre à la problématique observée dans ces secteurs en matière de stationnement

ZONE UB

Implantation

De manière générale la règle de retrait et de recul de 2 mètres est jugée appropriée.

Néanmoins, Joël CONAN, concernant le secteur de l'avenue des jeux, indique qu'il a observé un retrait d'une vingtaine de mètres pour les constructions avoisinantes, de sorte qu'il sollicite un retrait plus important par rapport au bâtiment de la Ménandière. Monsieur le Maire indique que des efforts ont déjà été faits pour intégrer les demandes particulières des résidents de cette copropriété avec la création d'une sous-zone spécifique, une règle de hauteur spécifique et un retrait correspondant au bâti existant de la piscine. Il indique que les demandes individuelles ne peuvent être traitées dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme qui doit être pensé et réfléchi à l'échelle du territoire communal.

Il est rappelé que la bande de terrain séparant la Ménandière de la piscine est qualifiée de domaine public en ce qu'elle est ouverte à la circulation du public et aménagée à cet effet.

Enfin, il est indiqué que les dents de scie qui apparaissent sur le cadastre sont le fruit d'une absence de mise à jour qui ne dépend pas des services de la commune mais des services du cadastre.

Hauteur

Nadia GARDENT demande si les chalets existants dans la zone UB peuvent être traités différemment afin qu'une hauteur inférieure à 17 mètres soit imposée et ainsi conserver des gabarits de type chalets. Il est rappelé que les sous-zones d'un règlement graphique doivent être justifiées et qu'à défaut il n'est pas possible de créer des zones spécifiques pour quelques chalets situés dans des secteurs qui sont essentiellement composés de copropriété traditionnelle d'une hauteur nettement plus importante.

Yves CHIAUDANO relève néanmoins qu'une hauteur maximale à 17 mètres est trop élevée et qu'il serait nécessaire de revoir cette règle qui posait un problème lors de l'ancien PLU. Il est proposé de fixer une règle de hauteur maximale à 15 mètres et d'autoriser une hauteur à 17 mètres uniquement pour les hôtels et autres hébergements touristiques. Cette règle permettrait de limiter globalement les gabarits et de restreindre la production de nouveaux lits non marchands.

Il est précisé que la règle de hauteur maximale ne s'applique pas pour les projets de surélévation des toitures plates ou à faible pente pour lesquels une sur-hauteur de 5 mètres est autorisée en toute hypothèse et sur l'ensemble du territoire communal.

Une discussion s'engage concernant le secteur de l'avenue des Jeux où il n'apparaît pas justifié d'imposer une hauteur maximale de 15 mètres côté Ours Blanc. L'idéal serait de prévoir une OAP imposant une hauteur croissante du Sporting jusqu'à l'Ours Blanc mais cette solution ne peut être retenue en l'absence de projet à ce jour dans ce secteur.

Joël CONAN relève que le projet de PLU autoriserait une proportion de toiture plate et s'interroge sur la possibilité d'appliquer la règle relative à la surélévation des toitures plates de 5 mètres aux constructions nouvelles comportant une partie de toiture terrasse/plate. Il est précisé que la règle relative à la surélévation des toitures plates concerne uniquement les anciennes copropriétés présentant ce type de toiture sur l'intégralité de leur volume. Ce champ d'application restreint aux anciennes copropriétés sera précisé dans le futur PLU.

Joël CONAN relève que l'impact d'une toiture terrasse devant le bâtiment de la Ménandière serait important. Il est répondu que le futur PLU limiterait ce type de toiture à 25% de l'emprise de la toiture, limite appréciée bâtiment par bâtiment. Par ailleurs, la municipalité actuelle ne souhaite pas de toiture plate et aura la main pour s'y opposer dans le cadre du futur projet dans la mesure où elle est propriétaire du foncier.

Carole KLOCK s'interroge sur la manière dont sont pris en compte les chiens assis dans le calcul de la hauteur des bâtiments. Il est répondu que la hauteur maximale s'apprécie en tout point mais que les chiens assis sont en général en dessous de la hauteur du faîtage et donc de la hauteur maximum d'un bâtiment.

Emprise au sol

Suite à plusieurs remarques, il est rappelé que les règles d'emprise au sol ne peuvent être imposées de manière justifiée que dans l'hypothèse où le parcellaire présente une certaine uniformité, ce qui n'est pas le cas en zone UB.

Espaces verts/perméables :

Valérie ORCEL relève que la proportion d'espaces verts et perméables est très faible alors que les parcelles sont de grandes tailles. Il est proposé de relever ces minimums à 30 % d'espaces verts et 40 % d'espaces perméables étant précisés que ces minimums s'apprécient par rapport aux espaces libres et non par rapport à l'ensemble du tènement.

Yves CHIAUDANO relève que les matériaux perméables pour le stationnement type evergeen ne sont pas adaptés et sont très fortement dégradés chaque saison hivernale. Ils contribuent néanmoins à limiter l'imperméabilisation des sols.

ZONE UC

Implantation

Il est précisé que la règle de retrait de 2 mètres s'applique au futur projet situé aux alentours du QG et au Sud du bâtiment réalisé par Sogeprom. Le chalet existant immédiatement au Sud, s'il est démoli, devra donc être reculé de 2 mètres. L'ensemble des acteurs concernés sont informés de cette évolution des règles dans ce secteur.

Hauteur

Valérie ORCEL relève que la hauteur de 13 mètres est relativement faible dans le secteur du Maona. Néanmoins, la densité de constructions dans ce secteur ne permet pas son classement en zone UB pour avoir une hauteur autorisée plus importante.

Espaces verts/perméables

Valérie ORCEL s'interroge sur l'opportunité d'augmenter dans ce secteur les deux coefficients d'espaces verts et perméables. Au regard de la faible taille du parcellaire, il est jugé que cela n'est pas opportun.

ZONE UD

Jean-Louis AMOROS s'interroge sur le classement en zone UD de la zone située à l'Est du village d'Huez classé en zone UA. Il est indiqué que ce classement est justifié par le fait qu'il ne présente pas les mêmes caractéristiques que le village d'Huez (moins typique, urbanisation moins dense).

Gilbert ORCEL relève que 4 constructions appartenant à l'ancien lotissement du Mas du Couillet ne sont pas intégrées dans la zone UD. Il est indiqué qu'il s'agit effectivement d'une erreur et que celle-ci sera corrigée afin de les réintégrer dans cette zone.

Emprise au sol

Valérie ORCEL s'interroge sur la raison pour laquelle le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 0.30. Il est répondu que ce CES est inférieur à celui en vigueur sous l'ancien PLU et qu'il a pour but de maintenir la morphologie urbaine et la forme des chalets existants, tout en permettant la rénovation de ce bâti ancien.

Les règles spéciales prévues dans le secteur des Sagnes fait réagir tant les dernières constructions ont porté atteinte à homogénéité du bâti originel. Ces règles sont néanmoins le fruit d'une concertation avec les propriétaires qui souhaitent conserver une certaine homogénéité.

Espaces verts/perméables

Carole KLOCK relève que les coefficients plus importants dans ces zones résidentielles paraissent adaptés et contribuent à une meilleure perméabilité des sols.

SECTEUR DE L'ECLOSE-OUEST

Carole KLOCK évoque la possibilité de prévoir des BRS afin de garantir la pérennité de l'affectation des logements à de la résidence permanente. Il est rappelé que la programmation prévoit déjà un pourcentage de logements sociaux en BRS mais que ceux-ci dégradent le bilan financier de l'opération. La question de l'affectation des logements à de la résidence permanente se pose davantage concernant les logements conventionnés même si les dernières évolutions législatives tendent à donner des garanties pour que cette affectation soit respectée dans le temps.

Valérie ORCEL demande confirmation que les terrains situés au Sud pourront toujours être pâturés. Il est confirmé que ces terrains sont inconstructibles, en zone naturelle ou agricole, et qu'ils peuvent donc être utilisés pour le pâturage.

SECTEURS DES BERGERS

Monsieur le Maire rappelle que PLU prévoit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur des Bergers dans l'attente que les études soient finalisées.

ZONES DE MIXITE SOCIALE

Monsieur le Maire rappelle l'ensemble des projets ayant pour objet la création de logements sociaux, saisonniers et/ou permanents. Pour rappel, l'ensemble des projets en extension de l'urbanisation font l'objet d'une servitude imposant ce type de logement.

DOMAINE SKIABLE/MONTAGNE

Il est rappelé que le règlement graphique identifie des zones Adm/Ndm au sein desquelles sont autorisées l'ensemble des aménagements dédiés à une pratique sportive et de loisirs et qu'un tramage spécifique concerne le domaine skiable, tramage au sein duquel sont autorisés les aménagements liés à la pratique du ski.

STECAL

Monsieur le maire rappelle l'ensemble des projets faisant l'objet de STECAL à savoir les restaurants d'altitude existants et deux établissements nouveaux aux abords du centre équestre et à 2700 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES

STATIONNEMENT

Jean-Louis AMOROS interpelle concernant le contrôle de l'affectation des garages qui sont transformés en appartements ou utilisés comme locaux de stockage. Il est confirmé qu'il s'agit d'une vraie problématique pour les services de la mairie qui ne peuvent tout contrôler. Néanmoins, plusieurs cas ont été identifiés et des régularisations ont été exigées.

Après discussion, il est jugé que le ratio de 2 places de stationnement par logement créé pour les constructions à usage d'habitation est trop important et qu'un ratio d'une place par logement est plus approprié.

Concernant les obligations en termes de stationnement pour les hôtels il est relevé une erreur dans le support de présentation (*corrigé ensuite*) et que le ratio est bien de 2 places de stationnement pour 3 chambres.

Joël CONAN relève enfin l'absence d'obligation pour les bureaux et les commerces alors que ce type de construction génère de la circulation et du stationnement. Malgré ce constat, il n'est pas jugé utile de rajouter d'obligation en la matière dans la mesure où cela pourrait constituer une contrainte trop importante freinant la création de nouveaux établissements.

SURELEVATION TOITURE PLATE

Il est rappelé que l'autorisation de surélévation de 5 mètres des bâtiments présentant des toitures plates est prévue sur l'ensemble du territoire communal. Cette règle pose question dans certains secteurs mais elle constitue le dispositif le plus incitatif pour encourager les propriétaires à rénover leur bien.

MATERIAUX :

Carole KLOCK demande si la règle relative à la répartition pierre-enduit-bois s'applique en cas de réhabilitation des constructions existantes. Il est précisé que la règle ne s'applique que pour les constructions neuves mais une discussion s'engage pour savoir si une règle ne doit pas être prévue dans l'hypothèse de rénovation/réhabilitation et ce afin d'améliorer l'esthétique de la commune.

Il est proposé d'imposer que le bac acier en façade ne soit plus autorisé même en cas de réhabilitation/rénovation. Carole KLOCK relève que cette nouvelle disposition posera des difficultés d'un point de vue financier et pourra bloquer des projets de rénovation.

QUESTIONS DIVERSES

Joël CONAN revient sur le sujet de l'avenue des Jeux et sollicite qu'une étude thermique soit produite concernant les coûts et gains consécutifs à la fermeture de la piscine et de la patinoire actuelle et de la création de nouveaux équipements. Il est répondu, d'une part, qu'il s'agit d'un sujet distinct de ceux qui intéressent le PLU dans la mesure où ce n'est pas ce document d'urbanisme qui actera le déplacement de ces deux équipements et, d'autre part, qu'un AMO vient d'être désigné par la commune et étayera l'intérêt de l'échangeur de chaleur et les gains/économies réalisés dans le cadre de ce projet.

Huez le 12 février 2025

Le Maire,



Jean-Yves NOYREY

Commission PLU

Vendredi 7 février 2025

Présentation du projet de
règlement écrit et graphique



alpe*huez

ZONE UA

Secteurs concernés : *Ribot – Village d'Huez – Vieil Alpe*

- **Implantation :**
 - 2 mètres des limites sur voie (sauf construction déjà en limite ou surélévation d'une construction)
 - 2 mètres des limites séparatives (sauf construction édifiée en mitoyenneté avec une construction en limite ou surélévation)
- **Emprise au sol :** non réglementé
- **Hauteur :** Celle de la construction existante + 1 mètre en cas de réhabilitation/rénovation
- **Espaces verts/perméables :** 20 % des espaces libres
- **Ouvertures :** Interdiction des bow-windows et grandes ouvertures plus larges que hautes

ZONE UB

Secteurs concernés : *Secteur englobant les copropriétés traditionnelles – Avenue des jeux – Bergers – Avenue de l'Éclose – Ponsonnières & l'Échappée – Chemin de la Chapelle*

- **Implantation :**
 - 2 mètres des limites sur voie (sauf construction déjà en limite ou surélévation d'une construction)
 - 2 mètres des limites séparatives (sauf construction édifée en mitoyenneté avec une construction en limite ou surélévation)
- **Emprise au sol :** non réglementé sauf avenue de l'Éclose où il y a un CES de 30 %
- **Hauteur :**
 - Règle générale : 17 mètres – R+4+C
 - Règle particulière Avenue des jeux : Plafond à la côte NGF 1826
 - Règle particulière Chemin de la Chapelle : 10 mètres par rapport à la chaussée
 - Règle particulière Avenue de l'Éclose : 12 mètres à l'aval, 6 mètres par rapport à la chaussée
- **Espaces verts/perméables :** respectivement 20 % et 30 % des espaces libres

ZONE UC

Secteurs concernés : *Nord du Vieil Alpe – Secteur autour du QG – Sud des Sagnes – Maona – Rue du Coulet*

- **Implantation :**

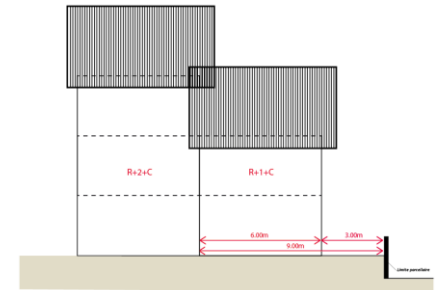
- 2 mètres des limites sur voie (sauf construction déjà en limite ou surélévation d'une construction)
 - *Exception rue du Coulet : recul de 3 mètres*
- 2 mètres des limites séparatives (sauf construction édifée en mitoyenneté avec une construction en limite ou surélévation)
 - *Exception rue du Coulet : recul de 3 mètres*

- **Emprise au sol :** Non réglementé

- **Hauteur :**

- 13 mètres – R+2+C
- Règle supplémentaire rue du Coulet : deux fronts bâtis

- **Espaces verts/perméables :** Respectivement 20 % et 30 % des espaces libres



ZONE UD

Secteurs concernés : *Ex-lotissement du Coulet – Sagnes – Grand Broue – Chalets de l'altiport – Coteaux de l'altiport – Longchamp – Rue du Coulet – Est du Vieil Alpe*

- **Implantation :**

- 2 mètres des limites sur voie (sauf construction déjà en limite ou surélévation d'une construction)
 - *Exception Sagnes : recul de 3 mètres*
- 2 mètres des limites séparatives (sauf construction édifée en mitoyenneté avec une construction en limite ou surélévation)
 - *Exception Chalet de l'altiport : recul de 4 mètres*

- **Emprise au sol :**

- Règle générale : 30 % d'emprise au sol
- Règle particulière Grand Broue : extension limitée à 45 m² & 4 mètres maximum par rapport au nu de la façade
- Règle particulière Sagnes : extension limitée à 45 m² dans la limite de 120 m²
- Règle particulière Chalet de l'altiport : extension limitée à 15 % de l'existant

- **Hauteur :** 10 mètres – R+1+C

- **Façade/Toiture :** Règle spéciale pour les Sagnes où le style des deltas doit être conservé

- **Espaces verts/perméables :** Respectivement 50 % et 60 % des espaces libres

ZONE UEP

Secteurs concernés : zone d'équipements public – Bergers – Altiport – AgorAlp

- **Implantation :**

- Non réglementé par rapport aux limites sur voie (
- 2 mètres des limites séparatives (sauf construction édifiée en mitoyenneté avec une construction en limite ou surélévation & équipements publics)

- **Emprise au sol :** Non réglementé

- **Hauteur :** 17 mètres

- **Espaces verts/perméables :** Non réglementé

- **Stationnement :** Non réglementé

ZONE 1AU – ECLOSE OUEST

- Reprise des règles de l'ancien PLU

- **Programmation** : 15 % social, 40 % saisonniers, 25 % permanent à prix maîtrisé
- **Implantation** : Libre
- **Hauteur** : 13 mètres R+2+C en partie basse et R+1+C en partie haute
- **Emprise au sol** : Non réglementée mais limitée à 9 500 m² de SDP
- **Stationnement** :
 - 1 à 3 logements : 2 places de stationnement par logement,
 - De 4 à 10 logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement.
 - Plus de 10 logements : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- **Espaces verts/perméables** :
 - 100 % des espaces non affectés doivent être aménagés en espaces verts
 - 100% des espaces libres doivent être perméables

ZONES A & N

- Distinction entre :

- Une zone Adm/Ndm qui peut être aménagée pour toute activité de loisir (4 saisons)
- Un tramage domaine skiable qui peut recevoir les aménagements liés à cette pratiques (pistes, RM, neige de culture) => *Intégration des projets SATA : RifNel / Lièvre Blanc / Villarais*

- STECAL :

- **Signal 2108** : emprise au sol actuelle – 150 m² de SDP maximum - hauteur actuelle
- **Plage des neiges** : extension limitée à 100 m² – 300 m² de SDP maximum - hauteur actuelle
- **Restaurant du centre équestre** : extension limitée à 30 % de l'existant – 300 m² de SDP maximum – Hauteur 9,5 mètres maximum
- **Lac Besson** : extension limitée à 100 m² - 150 m² de SDP maximum – hauteur actuelle
- **Folie douce** : emprise au sol existante – 400 m² de SDP maximum – hauteur actuelle
- **La Cabane** : extension limitée à 100 m² - 100 m² de SDP maximum – hauteur actuelle
- **Restaurant 2700 m** : extension limitée à 30 % de l'existant – 600 m² emprise et 400 m² de SDP maximum - hauteur actuelle

DISPOSITIONS COMMUNES

- Surélévation : autorisation de 5 mètres supplémentaires pour les toitures plates ou à faible pente au sein de l'ensemble du territoire communal
- Maîtrise des hauteurs en cas de mitoyenneté : si une construction est édifée en mitoyenneté à une construction voisine la différence de hauteur est limitée à 1 mètre
- Espaces verts : Un arbre d'au moins deux mètres de hauteur par tranche de 100 m² entamés de tènement

DISPOSITIONS COMMUNES CONCERNANT LES TOITURES

- Des décrochés significatifs de toiture et de façade sont imposés tous les 15 à 20 m de linéaire de toiture et de façade
- Un outeaux est imposé tous les 10 mètres et ils doivent être 0,80 m sous le faîtage principal
- Les toitures à double pans sont obligatoires (pente minimum 40 %) et les toitures plates limitées à 25 % de l'emprise de la toiture
- La hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 m sur la partie supérieure de la sablière
- Débords de toiture de 0,80 mètre minimum

DISPOSITIONS COMMUNES

- **Matériaux** : Il est imposé l'utilisation de la pierre du bois et d'enduit avec au moins 30 % pierre et 30 % bois
- **Ouvertures** :
 - 10 % maximum de fenêtres de toit et/ou verrières
- **Stationnement** :
 - **Habitation** : 1 place / 60 m² et 2 places par logement minimum ; 50 % intégrées si opération de plus de 3 logements (hors surélévation/réhabilitation)
 - **Hôtel** : 1 place / 100 m² et 2 places par 3 chambres minimum ; 50 % intégrées dans le bâti
 - **Autres hébergements touristiques** : 1 place / 60 m² et 1 place par chambre minimum ; 50 % intégrées dans le bâti



VOS QUESTIONS

alpe*huez

