

*Date : 20/02/25**Heure : 10h00**Lieu : Salle du Conseil***PRESENTS**

- **Jean-Yves NOYREY**, Maire
- **Nadine HUSTACHE**, 1^{ère} Adjointe au Maire,
- **Yves CHIAUDANO**, 2^{ème} Adjoint au Maire,
- **Sylvie AMARD**, 3^{ème} Adjointe au Maire.
- **Denis DELAGE**, 4^{ème} Adjoint au Maire,
- **Laurence COTTET-DUMOULIN**, Direction Départementale des Territoires de l'Isère,
- **Stéphane TOURNOUD**, Direction Départementale des Territoires de l'Isère,
- **Sylvain RABAT**, Département de l'Isère,
- **Maud BALME**, Communauté de communes de l'Oisans,
- **Elodie BAVUZ**, Communauté de communes de l'Oisans,
- **Nicolas BREUILLOT**, Alpicité – AMO,
- **Antoine CANIVEZ**, Directeur général des services de la commune d'Huez,
- **Claire MAFFEY**, Chargée de mission Transition et Planification, commune d'Huez,
- **Nicolas GREMY**, Directeur service urbanisme et aménagement du territoire, commune d'Huez,

PREAMBULE

Monsieur le Maire introduit la réunion en rappelant que, par suite de l'annulation du plan local d'urbanisme, la Commune a retravaillé sur un nouveau document. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été actualisés au cours de l'année passée et le PADD a été débattu au mois de janvier dernier. La traduction règlementaire est en cours d'élaboration et une version de travail sera présentée par Nicolas BREUILLOT (ALPICITE), nouvel AMO accompagnant la commune d'Huez mais également la communauté de communes de l'Oisans dans le cadre de la procédure d'élaboration du SCOT.

La réunion est organisée autour de la présentation par Nicolas BREUILLOT (*cf.* document ci-joint) suscitant diverses remarques et interrogations au fil de l'eau.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il est rappelé que le PADD a été débattu au mois de janvier et est développé autour de 3 axes : le développement d'une vie à l'année, la maîtrise de l'aménagement du territoire et la préservation du patrimoine communal au sens large (naturel, écologique, patrimonial, architectural, etc.).

Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

Il est précisé que le PLU s'inscrit dans la dynamique inscrite dans le SCOT en matière **d'évolution démographique**.

De manière générale, il est souligné le contexte particulier d'élaboration d'un PLU parallèlement à un SCOT en cours d'élaboration, arrêté mais non approuvé. L'écriture du PLU a donc tenu compte du SCOT en comptant sur son approbation mais tout en prenant de la distance vis-à-vis de ce document qui n'est pas en vigueur à ce jour.

Il est rappelé que la dynamique démographique est en légère baisse tendancielle malgré l'attractivité du territoire, ce qui s'explique notamment par un prix de l'immobilier ne permettant pas aux ménages de se loger sur le territoire communal. La Commune a pris en main cette problématique en prévoyant plusieurs projets (L'échappée et l'aménagement du secteur de l'Eclosé-Ouest notamment, qui sont en cours).

Est prévue la **production de 280 logements à horizon 2040** pour répondre à la demande en matière de logements permanents, saisonniers et sociaux, production divisée en trois tiers : permanents, saisonniers et libres. Il est précisé que la durée du PLU a été fixée à 15 ans afin de conserver une échéance à 2040 identique à celle évoquée dans le SCOT de l'Oisans.

Laurence COTTET-DUMOULIN relève que les lits touristiques ne sont pas englobés dans ce volume de 280 logements et qu'il conviendra de rappeler que celui-ci devra être conforme avec le SCOT de l'Oisans qui répartit la production par polarité et non par commune. Par ailleurs, il conviendrait de préciser dans le rapport de présentation la dynamique observée ces dernières années en termes de constructions (quantitativement et quel type de logements/hébergements) et de préciser comment le projet de PLU infléchit la production de résidences secondaires au profit des logements sociaux, saisonniers et permanents.

Monsieur le Maire rappelle que les précédents PLU exigeait déjà la production de lits saisonniers dans le cadre des hébergements touristiques et qu'aujourd'hui on constate que de nombreux logements qui pourraient constituer de simples résidences secondaires sont en réalité mis en location par leurs propriétaires.

Au-delà du volet logement, la volonté communale de développer la vie à l'année se traduit par un travail à réaliser sur la qualité des **espaces publics, la mobilité et les équipements publics**.

Elle comprend également un **volet économique** dont l'objectif est de consolider le modèle existant reposant sur le tourisme hivernal et de diversifier l'économie territoriale. Il est par exemple mentionné un projet de ferme agricole et de rénovation d'un centre équestre à l'origine d'activités économiques à l'année.

Monsieur le Maire rappelle que la rénovation du centre équestre est en cours et a pour objectif de créer un équipement ouvert à l'année. La Commune imposera dans le cadre d'un appel à projets que l'exploitant propose des activités en toute saison. Ce secteur est donc destiné à être dynamique tout au long de l'année avec un projet de restaurant destiné à augmenter son attractivité. Il rappelle également le projet de ferme agricole avec un exploitant souhaitant s'installer à l'année sur le territoire communal.

Le règlement ouvre également le champ des possibles en autorisant sur la plupart du territoire communal l'artisanat de proximité et le tertiaire.

Concernant plus précisément le **volet touristique**, les infrastructures liées au ski alpin sont à moderniser et à conforter. La logique du règlement en trois temps est rappelée : il existe des zones A et N spécifiques qui sont inconstructibles ; des zones Adm et Ndm qui correspondent au domaine de montagne et au sein desquelles sont autorisés les équipements sportifs et liés au tourisme multisaison ; un tramage concernant spécifiquement le ski alpin et au sein duquel les projets de remontées mécaniques et d'aménagement de piste sont autorisés, étant précisé que sont englobés les projets connus à ce jour de SATA group.

Laurence COTTET-DUMOULIN rappelle qu'en zone de montagne seules les activités sportives sont autorisées et non les équipements liés à des activités de loisir.

Il est rappelé qu'il n'y a pas de projet de création de retenue collinaire sur le territoire communal.

Concernant la **ressource en eau**, Laurence COTTET-DUMOULIN rappelle qu'il est attendu une quantification du volume d'eau potable généré par la station et des volumes liés à la neige de culture en intégrant les futurs projets. Denis DELAGE et Nicolas BREUILLOT rappellent que le bilan

besoin/ressource est largement excédentaire concernant la ressource en eau potable. En revanche, concernant la neige de culture il est indiqué qu'indépendamment des volumes nécessaires pour enneiger le domaine skiable, la déclaration d'utilité publique fixe un seuil maximum de consommation d'eau pour cet usage, de sorte qu'indépendamment du besoin la consommation sera plafonnée. Il revient à l'exploitant du domaine skiable de procéder à des arbitrages concernant l'enneigement de telle ou telle piste en prenant en considération le volume d'eau disponible pour la neige de culture. Une explication serait souhaitable en ce sens dans le rapport de présentation. Par ailleurs, Denis DELAGE rappelle que la DUP prend en compte les effets du changement climatique dans la définition des plafonds.

Au sein du domaine de montagne, il est prévu que certains **restaurants d'altitude** puissent faire l'objet d'extensions mesurées – limitées pour la plupart à des extensions de terrasses – et deux établissements nouveaux sont prévus pour dynamiser le domaine sur l'ensemble de l'année.

Concernant le volet **hébergement touristique**, Laurence COTTET-DUMOULIN souligne que le diagnostic territorial est clair s'agissant du nombre de lits mais qu'il persiste l'utilisation de différences de méthodologies. Il est rappelé que c'est la méthodologie du SCOT qui a bien été retenue concernant le stock de lits (croisant les données CONITIFF et G2A) et que la méthodologie G2A n'a été utilisée que pour comparer les rendements et taux de remplissage par rapport à d'autres destinations où la méthodologie du SCOT ne peut être appliquée.

Par ailleurs, Laurence COTTET-DUMOULIN rappelle que si le diagnostic précise que les lits froids sont occupés, il demeure un réel enjeu concernant la mobilisation du parc existant. Monsieur le Maire rappelle la dynamique de réchauffement des lits s'est intensifiée depuis l'arrivée du festival Tomorrowland qui a été l'occasion d'effectuer un travail de terrain auprès des propriétaires pour mobiliser au mieux la capacité d'accueil de la station. Depuis, de plus en plus de propriétaires mettent en location leur bien ayant constaté la rentabilité de ces locations et la facilité pour la faire.

Il est relevé que le PLU ne prévoit plus de projet d'hébergement touristique en extension de l'urbanisation. De manière plus générale monsieur le Maire souligne également l'abandon du projet de construction sur l'emprise des garages de la SATA au profit d'un projet orienté vers du logement saisonnier.

Stéphane TOURNOUD relève par ailleurs un bonus pour la réhabilitation lourde et demande s'il y a une estimation du nombre de lits pouvant être créés en renouvellement urbain. Il est indiqué que, comme sous l'ancien PLU, un bonus de 5 mètres est prévu sur l'ensemble du territoire communal pour la réhabilitation et la surélévation des constructions à toit plat ou papillon. Concernant le potentiel en renouvellement urbain, Nicolas BREUILLOT indique qu'il ne peut s'agir que d'une estimation très vague dans la mesure où, faute de maîtrise foncière, il n'est pas possible de connaître les projets pouvant aboutir pendant la durée de validité du PLU, cela dépendant des comportements de propriétaires privés. Il s'agirait donc d'une estimation théorique mais sans que cela ne corresponde à la réalité pratique. Laurence COTTET-DUMOULIN précise qu'il serait utile de compléter ce volet en précisant le rythme des constructions ces dernières années pour quantifier le volume de logements qui pourrait être créé ces 15 prochaines années. Nicolas BREUILLOT indique que cette dynamique passée sera amenée à se renforcer en raison des dernières évolutions législatives incitant à la rénovation des logements présentant de faibles performances énergétiques. Stéphane TOURNOUD indique qu'il serait nécessaire *a minima* de justifier l'absence de quantification.

S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

La consommation d'espaces est limitée à 3.5 ha sur 15 ans et concerne exclusivement des projets de construction de logements sociaux, permanents ou saisonniers. Aucune consommation d'espace n'est donc liée à de l'hébergement touristique. Chaque terrain en extension de l'urbanisation et/ou consommant de l'espace naturel, agricole ou forestier, est grevé d'une servitude de mixité sociale ou de résidence principale.

Il est rappelé que 2 hectares de consommation d'espaces naturels et agricoles correspondent à l'aménagement du secteur de l'Écluse-Ouest, le PLU reprenant strictement les règles du permis d'aménager délivré, purgé de tout recours et en cours de validité sur ce secteur. Sont détaillés les autres terrains en extension de l'urbanisation ou consommateurs d'espaces qui sont grevés de servitude, et notamment l'emprise de la gare d'arrivée du projet d'ascenseur valléen, celle de la ferme agricole et d'autres équipements publics encore non identifiés. Ce rythme de consommation d'espaces s'inscrit naturellement en compatibilité avec le projet de SCOT.

En renouvellement urbain, les Bergers est le principal secteur identifié. Au sein de ce secteur a été identifié un besoin en stationnement public, une requalification des espaces publics, la création de logements saisonniers et une rénovation du centre commercial. Néanmoins, les réflexions portant sur ce secteur ne sont pas abouties et les études doivent se poursuivre de sorte qu'il est prévu que le règlement autorise l'ensemble des éléments susmentionnés. En revanche, dans l'attente de la finalisation des études, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est instauré. Une évolution ultérieure du plan local d'urbanisme sera donc nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui n'est pas arrêté à ce jour. Il est confirmé à Laurence COTTET-DUMOULIN que le PAPAG concerne l'ensemble du parking aérien et le centre commercial. Une amélioration de la lisibilité de cette servitude devra être faite. Monsieur le Maire rappelle qu'un projet de rénovation du centre commercial est étudié par la copropriété mais qu'un accord des différents propriétaires et locataires est difficile à obtenir et prend du temps. Il note également le besoin de requalifier la liaison entre le parking et le front de neige et relève que ce projet dépend de la réalisation de l'ascenseur valléen. Il est indiqué à Stéphane TOURNOUD que 50 logements saisonniers sont prévus dans ce secteur. Laurence COTTET-DUMOULIN indique que le rapport de présentation devra être plus précis sur ce choix du PAPAG et expliquer pourquoi son urbanisation est différée.

Concernant **la mobilité**, il est indiqué qu'une servitude *non aedificandi* est prévue sur le fuseau de l'ascenseur valléen, dans l'attente de l'approbation du SCOT, et qu'il devra y avoir une évolution du PLU ultérieure pour permettre la réalisation de ce projet. Par ailleurs, la politique en matière de stationnement est rappelée avec une priorité donnée aux parkings en ouvrage visant à supprimer la voiture de l'espace public au profit des modes de déplacement doux et décarbonés qui sont à développer. Monsieur le Maire souhaite à terme passer l'ensemble du territoire communal en zone bleue après la réalisation du projet d'ascenseur valléen.

Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

Sont rappelés l'ensemble des protections des espaces naturels et agricoles, la volonté de travailler sur la rénovation énergétique, de favoriser les ENR, la TVB, la protection des éléments patrimoniaux et architecturaux, ainsi que la prise en compte des risques naturels et des éléments paysagers.

Règlements écrit et graphique

La **typologie des zones** est rappelée en précisant leurs principales caractéristiques et l'esprit dans lequel les délimitations ont été opérées sur le règlement graphique.

Stéphane TOURNOUD demande pourquoi une **zone Nlac** est créée. Il est répondu que cela permet de rendre plus visible le périmètre des 300 mètres autour des lacs et de constituer une aide à l'instruction. Cela permet également de réglementer plus strictement ce périmètre des 300 mètres au sein duquel tout ce qui est autorisé légalement n'a pas été traduit dans le règlement du projet de PLU.

Sont ensuite rappelés les différents **périmètres et servitudes** figurant sur le règlement graphique.

Stéphane TOURNOUD demande qu'il soit bien précisé que les **chalets d'alpage** sont des bâtiments agricoles et que leur changement de destination est interdit.

Concernant les **zones humides**, une actualisation de l'état initial de l'environnement a été réalisé.

Concernant le **domaine skiable**, le tramage du précédent PLU a été repris et actualisé en intégrant notamment les projets en cours et ceux dont les études sont suffisamment avancées pour pouvoir être inscrits (Villaraïs, RifNel, Lièvre Blanc notamment). S'agissant du projet de remontée mécanique du Lièvre Blanc qui doit faire l'objet d'un passage en CDNPS, il est indiqué à Laurence COTTET-DUMOULIN que des travaux d'aménagement de piste sont prévus et intégrés dans le dossier qui a été transmis. Elle indique que, compte tenu de la transmission tardive du dossier, le passage en CDNPS pourrait être décalé au mois d'avril.

Les différentes **servitudes de mixité sociale (SMS) et servitudes de résidences principales (SRP)** sont présentées et localisées sur le règlement graphique. Il est relevé que les SRP ne peuvent pas être prévues pour des secteurs qui ne sont que partiellement affectés à de la résidence principale, le texte précisant qu'ils doivent l'être « exclusivement », ce qui est regrettable et réduit le champ d'application de cet outil. Stéphane TOURNOUD s'interroge sur la raison pour laquelle l'outil des SMS a été choisi au détriment des emplacements réservés. Il est répondu que les emprises des SMS sont presque toutes sous maîtrise foncière communale, hormis celle de la SMS n° 4 que la Commune n'aurait pas pu acquérir compte tenu du coût du foncier. La SMS constitue un outil qui permettra d'imposer à l'opérateur privé une proportion de logements sociaux.

Les **règles de constructibilité** de l'ensemble des zones urbaines sont rapidement présentées. Il est précisé que la zone 1AU correspondant au secteur de l'Eclosse-Ouest est identique à celle du permis d'aménager délivré sur cette zone et qu'aucune modification n'a été apportée par rapport à l'ancien PLU.

Sont ensuite abordées les **zones agricoles (A) et naturelles (N)** avec notamment une zone A correspondant au projet de ferme agricole susmentionné et une zone Admr3 correspondant à l'ancien foyer de ski de fond qui est identifié comme une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension, et qui fera l'objet d'un STECAL. Stéphane TOURNOUD relève que dans la mesure où il fait l'objet d'un STECAL il n'était pas nécessaire de le pastiller comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont présentés. Ils correspondent aux restaurants d'altitude faisant l'objet de projets d'extension pour la plupart limités à la couverture et/ou l'extensions des terrasses existantes. Deux établissements nouveaux sont prévus : un restaurant à proximité du centre équestre, en lieu et place de l'ancien foyer de ski de fond, et un restaurant au sein de la gare de remontée mécanique à 2700 mètres, celui-ci devant être intégré dans le cadre de la restructuration de la gare et faire l'objet d'une extension mesurée de cette infrastructure.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Densités, architecture et paysage

L'OAP est présentée. Celle-ci a pour objectif d'assurer une densité minimale de construction sur l'ensemble de la commune, de préserver les morphologies urbaines et d'intégrer les constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager. Stéphane TOURNOUD s'interroge sur le caractère opérationnel de cette OAP et de sa manière dont le service instructeur pourra s'en emparer. Il est répondu qu'il y aura une densité minimale à respecter dans le cadre de chaque projet et qui sera contrôlée par le service instructeur, étant précisé que cette règle n'est applicable que pour les constructions neuves ou après démolition et non pour la rénovation/réhabilitation de constructions existantes.

Mobilités

L'OAP est présentée. Celle-ci vise à favoriser les modes de déplacement doux et à supprimer les voitures de l'espace public pour les retranscrire dans des parkings souterrains à réaliser. Laurence COTTET-DUMOULIN insiste sur le fait que le sujet des parkings et du stationnement devra être traité dans le

diagnostic territorial mais également dans la partie justification au sein de laquelle il devra être expliqué la situation actuelle, l'intention de la Commune de masquer la visibilité de la voiture par la construction de parking en ouvrage et les résultats attendus.

L'ascenseur valléen est bien prévu en anticipation de l'approbation du SCOT via la servitude *non aedificandi* susmentionnée.

Stéphane TOURNOUD s'interroge à nouveau sur le caractère opérationnel de cette OAP qui peut être assimilée à de l'affichage. Il est répondu qu'en cas de permis d'aménager sur des espaces publics elle s'imposera bien à la Commune, mais qu'il y a également une volonté d'affichage pour que l'enjeu lié aux mobilités soit bien pris en compte.

Sylvain RABAT rappelle que la direction des routes a déjà des obligations en la matière, notamment s'agissant des cycles.

Elodie BAVUZ relève que cette OAP est intéressante et qu'elle traduit les orientations du projet de SCOT de l'Oisans en cours d'élaboration.

Trame Verte et Bleue

Il est indiqué que le PLU de 2019 n'était pas compréhensible s'agissant de la trame verte et bleue de sorte que le sujet a été retravaillé dans le nouveau PLU, notamment s'agissant des réservoirs de biodiversité. Ce travail a été traduit dans l'OAP TVB et le règlement écrit.

Il est répondu à Laurence COTTET-DUMOULIN qu'il n'y a pas de réservoir écologique dans l'emprise aménageable du domaine skiable.

Stéphane TOURNOUD demande s'il y a des enjeux en termes de continuité écologique. Il est répondu qu'il y a un sujet avec la centrale hydroélectrique dans les gorges de Sarenne. Pour le reste, les zones humides sont bien préservées par des règles strictes et, concernant les continuités, des règles spécifiques ont été rajoutées.

Stéphane TOURNOUD se demande si la trame noire n'est pas à renforcer pour dépasser le simple affichage. Il est en effet regretté que celle-ci ne soit pas plus précise et prescriptive et notamment l'absence de traduction graphique.

Huez le 24 février 2025



Le Maire,

Jean-Yves NOYREY