

**Date :** 27/02/25

**Heure :** 18h00

**Lieu :** AgorAlp - Salle des Grandes Rousses

### PREAMBULE

Monsieur le Maire introduit la réunion en rappelant que celle-ci a été fixée à la période, la date et l'heure à laquelle le plus grand nombre de personnes pourraient être disponibles (*une cinquantaine de personnes sont présentes*), même s'il est toujours difficile de toucher tout le monde et en particulier les commerçants et socio-professionnels.

Il rappelle qu'elle s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune d'Huez, prescrite au mois d'avril 2024. Depuis cette prescription, une concertation avec le public est en cours avec la possibilité de s'exprimer par différents moyens dont cette réunion publique.

Il présente Nicolas BREUILLOT qui assiste la Commune dans l'élaboration de ce PLU et qui connaît bien le territoire en tant qu'il est également en charge du SCoT de l'Oisans avec lequel le PLU devra être compatible. Le SCoT est en cours d'élaboration, il a été arrêté récemment mais n'est pas encore en vigueur.

Il présente Nicolas GREMY, directeur de l'urbanisme de la commune qui a la charge du suivi de la procédure d'élaboration du PLU et de son écriture.

Il présente Claire MAFFEY qui est référente de la démarche « Flocon vert » dans le cadre de laquelle est réfléchi la manière dont le territoire doit s'adapter au changement climatique. Il rappelle la réalité de ce changement climatique et du réchauffement climatique sur notre territoire qui doit être pris en compte, et rappelle les récents événements de la Bérarde qui prouvent la réalité de ce phénomène. Une nouvelle façon de voir l'avenir et la vie sur le territoire est donc nécessaire avec une activité moins dépendante de l'enneigement et des activités plus annualisées et moins dépendantes des saisons.

Le PLU doit prendre en compte ce changement climatique mais a plus généralement pour objectif de permettre de vivre à l'année sur le territoire. Il s'appuie sur les trois piliers du développement durable : l'économie, le social et la protection de l'environnement. Il est rappelé l'importance du volet économique avec en particulier le sujet de l'hébergement touristique qui constitue la capacité d'accueil de la station et donc le cœur du dynamisme de l'économie.

Avec les nouvelles lois limitant l'extension de l'urbanisation il est nécessaire aujourd'hui de travailler sur le parc immobilier existant pour prévoir l'avenir. Il est nécessaire de penser l'avenir en faisant en sorte que l'ensemble des projets de construction à venir répond à un besoin et que l'ensemble des lits créés soit occupé et/ou loué.

En particulier, l'avenir nécessite de produire une offre de logements saisonniers et permanents pour maintenir la population en place. La priorité du PLU présenté est de répondre à ces besoins et prioritairement en renouvellement urbain.

### PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Nicolas BREUILLOT présente le projet de plan local d'urbanisme en s'appuyant sur le support de présentation ci-joint.

Monsieur le Maire reprend la parole afin de rappeler que les études se poursuivent sur les secteurs des Bergers et de l'avenue des Jeux, mais qu'à ce jour les programmes ne sont pas définis et qu'il est uniquement identifié un besoin en matière de parking public.

Il rappelle que plus généralement, plusieurs parkings publics sont identifiés sur le territoire afin de répondre au besoin en la matière aujourd'hui.

Il relève que le projet de PLU est moins ambitieux en matière d'hébergements touristiques parce qu'à ce jour la capacité d'accueil de la station est satisfaisante. En revanche, les fins de baux conduisent à une érosion du nombre de lits touristiques. A l'instant T la capacité d'accueil est suffisante pour faire tourner l'économie du territoire. Il convient de mettre l'effort aujourd'hui sur la rénovation du parc immobilier existant.

Il rappelle le projet de déplacement de la piscine et de la patinoire pour réduire les consommations énergétiques. Il est nécessaire de couvrir ces équipements énergivores. Une extension de l'AgorAlp avec piscine patinoire et un échangeur de chaleur permettra de diminuer les coûts de fonctionnement. Ce déplacement pose pour l'instant un problème de financement de ces équipements.

Il précise la nature du projet sur l'emprise des garages de la SATA qui est lié avec le déplacement de ces garages à l'altiport. Il rappelle que le projet d'hébergement touristique a été abandonné au profit du logement social.

Il rappelle le projet de rénovation du centre équestre qui s'inscrit dans le cadre d'une diversification des activités économiques. L'attractivité de ce secteur sera renforcée par la création d'un restaurant en lieu et place du foyer de ski de fond et l'installation d'une ferme agricole.

## QUESTIONS

**Question :** Qu'en est-il du travail à l'année et des activités économiques à l'année permettant de vivre sur le territoire ?

**Réponse :** L'économie est liée à la capacité d'accueil de la station et aux « lits chauds » qu'il convient de maintenir pour assurer le dynamisme économique, l'activité économique et l'emploi. Sans ces lits touristiques, il n'y aurait pas d'activités économiques. Par ailleurs, il y a une volonté de travailler sur la diversification des activités économiques et leur annualisation. Il est rappelé que si on a des lits chauds aujourd'hui c'est parce que la commune a porté plusieurs projets et que certains ont pu être réalisés même si d'autres ont dû être abandonnés.

**Question :** Est-ce que le durcissement de la réglementation sur les performances énergétiques du bâti va impacter le territoire et est-ce une crainte pour l'avenir ?

**Réponse :** Il est observé que les propriétaires louent de plus en plus leur logement de sorte qu'aujourd'hui il n'y a pas les difficultés que connaissent l'ensemble des communes touristiques. La réglementation des meublés de tourisme est évoquée mais n'est pas la solution satisfaisante et ne répond pas à la question posée s'agissant de la rénovation énergétique du bâti. Aujourd'hui, c'est environ la moitié du parc immobilier qui est concernée – à terme – par l'interdiction de mise en location des bâtiments présentant une étiquette F ou G. Dans le cadre du PLU il n'y a pas d'outil particulier pour forcer les propriétaires à rénover leur bien, mais uniquement la possibilité de prévoir des bonus via les règles d'urbanisme comme la possibilité de surélever les toitures plates, ce qui est prévu au futur PLU. Il y a par ailleurs quelques subventions et des aides qui incitent à la rénovation, par exemple l'aide prévue par la CCO. Plus généralement, il est rappelé que la rénovation du parc immobilier dépend de propriétaires privés qui vont devoir agir au risque d'être confrontés à cette interdiction de mise en location. Aujourd'hui la Commune doit se focaliser sur l'existant, inciter les propriétaires à agir et optimiser la mobilisation du parc existant.

**Question :** Des précisions sont demandées concernant le règlement du futur PLU

**Réponse :** Au sein de chaque zone sont prévues des règles spécifiques et il est nécessaire d'étudier ce qu'il en est zone par zone. Elles ont été fixées en essayant d'anticiper les conflits de voisinage. Le règlement est en cours de finalisation et sera mis en ligne à la suite de la réunion publique. La phase de concertation est toujours en cours et permet de faire ses observations. Il y aura ensuite une enquête publique pour émettre son avis.

**Questions :** Alors que le SCoT permet 2 ha de consommation d'espaces en plus des « coups partis » pourquoi avoir limité cette consommation à 3,5 hectares ?

**Réponse :** La consommation d'espaces dans le cadre du PLU est strictement déterminée par ce qui est prévu dans le SCoT. Pour rappel, il y a deux périodes : avant 2021 on comptabilise la consommation d'espaces passée ; après 2021 le compteur tourne et on doit comptabiliser la consommation future en l'inscrivant dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette ». Selon cette méthode appliquée à l'échelle du SCoT il y a 3.5 hectares de consommation pour Huez englobant, les « coups partis » dont 2 ha uniquement sur le secteur de l'Eclosé-Ouest et 1,5 hectare de consommation d'espace.

**Question :** Quels sont les critères de choix retenus pour déterminer si une zone est constructible ou non en extension de l'urbanisation ?

**Réponse :** En premier lieu il y a la superposition des enjeux écologiques à prendre en compte qui exclut un nombre important de terrains. Ensuite il y a une logique de continuité de l'urbanisation qui conduit à privilégier l'urbanisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine avant de construire en extension de l'urbanisation. En intégrant ces deux critères et compte tenu de la limite de consommation d'espaces fixée dans SCoT il n'y a pas d'autres possibilités de construction. L'ensemble des terrains constructibles – hormis l'Eclosé-Ouest – est situé dans l'enveloppe urbaine.

**Question :** Des précisions sont demandées sur la limitation de la production de logements à 280 logements répartis en 3 tiers

**Réponse :** La volonté est de limiter la production de logement à 280 afin de respecter la prescription du SCOT en la matière et de faire en sorte que cette production réponde aux besoins en logements permanents et saisonniers. Il y aura toujours une partie des logements qui seront libres dans la mesure où cela permet d'équilibrer les opérations et où la commune ne peut pas maîtriser chaque programme. Il est rappelé qu'il y a également des secteurs de mixité sociale et des secteurs réservés aux résidences principales pour permettre de produire du logement permanent et saisonnier. Cela étant, conformément au SCoT, le PLU doit simplement assurer la production de 280 logements mais il est possible que ce chiffre soit dépassé compte tenu des projets en renouvellement urbain qui ne peuvent être maîtrisés par la commune. Enfin, il est précisé que ces 280 logements ne comprennent pas les hébergements touristiques.

**Question :** Qu'est-ce qui est prévu sur la zone de l'avenue des Jeux qui constitue aujourd'hui un cœur de station chaleureux ?

**Réponse :** La piscine et la patinoire découvertes constituent des équipements énergivores qui ne peuvent être conservés en l'état d'un point de vue financier comme environnemental. Leur déplacement est donc acté et la zone identifiée est située au Sud de l'AgorAlp sur le forum des Ancolie. Sur l'avenue des Jeux, une zone spécifique a été délimitée sur l'emprise de la piscine actuelle afin que les éventuelles futures constructions ne puissent pas dépasser 6 mètres, ce qui permet de conserver les vues sur le paysage. Pour le reste, la Commune ayant la maîtrise du foncier, elle pourra imposer des hauteurs et implantations particulières pour permettre de conserver ces vues et le charme de ce quartier. Aujourd'hui, il n'y a pas de projet identifié mais uniquement des réflexions autour de la création d'une place de village, l'aménagement d'une patinoire éphémère, la piétonnisation partielle de l'avenue, la création de parking, mais ce futur projet devra faire l'objet d'une concertation avec le public.

**Question :** Des précisions sont demandée sur le projet situé avenue de l'Eclosé sur le talus appartenant aujourd'hui à la Commune étant rappelé l'existence d'une servitude non aedificandi

**Réponse :** 3 chalets de 9 logements permanents sont prévus au total sur secteur. Il ne s'agit donc plus d'un immeuble collectif, ni de logements affectés aux travailleurs saisonniers. Par ailleurs, l'emprise au sol et les hauteurs ont été limitées pour préserver les vues des avoisinants. Depuis l'origine de ce projet, les hauteurs ont été diminuées pour arriver au minimum c'est-à-dire un rez-de-chaussée ainsi que des combles côté avenue de l'Eclosé. Concernant la servitude évoquée il est rappelé que celle-ci a fait l'objet de contentieux et qu'il s'agit d'une règle de droit privé et non d'une règle d'urbanisme. Elle pourrait néanmoins être utilement versée au dossier de concertation.

**Question :** Quelles sont les obligations en matière de stationnement dans le futur PLU ?

**Réponse :** Les ratios peuvent varier selon les zones et la destination des constructions concernées. Néanmoins, il est donné pour exemple les ratios d'une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place par logement pour les habitations, d'une place pour trois chambres pour les hôtels.

**Question :** Est-ce que la Commune compte toujours sur la vente de terrains pour financer le déplacement de la piscine et de la patinoire ?

**Réponse :** Il est rappelé la situation budgétaire de la commune qui était difficile il y a plusieurs années et qu'aujourd'hui la Commune a retrouvé sa capacité d'investissement qui permet d'envisager la réalisation de cet équipement qui nécessitera par ailleurs de recourir à l'emprunt.

**Question :** Est-ce que le Club Med fait l'objet d'une zone spécifique ?

**Réponse :** Il n'y a pas de zone spécifique, le Club Med étant intégré dans une zone Ub concernant les grandes copropriétés et grands bâtiments.

Huez le 28 février 2025

Le Maire,



Jean-Yves NOYREY