

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDCEA

Commission départementale de la consommation des espaces
agricoles de l'Isère

Séance du 07 juillet 2015

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'HUEZ

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010 instituant la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme,

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 ;

Vu le décret n°2011-189 du 16 février 2011 relatif à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014216-0033 du 4 août 2014 portant composition et modification de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

Vu l'avis favorable émis par la CDCEA le 25 juillet 2012 sur le projet de PLU d'HUEZ arrêté le 25 avril 2012 ;

Vu la suspension du projet de PLU, suite à l'avis défavorable émis du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu le retrait du projet de PLU arrêté le 23 juillet 2014, suite à l'avis défavorable des personnes publiques associées;

Vu le projet de PLU arrêté le 28 avril 2015 ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la CDCEA en séance du 07 juillet 2015 ;

Résumé des débats

Projet de PLU dans son ensemble

Le projet de PLU dispose de :

- 6,08 ha de zones AU auxquelles s'ajoutent les zones Ux et Ue qui autorisent les constructions
- 4,00 ha d'artificialisation supplémentaires destinés aux emplacements réservés
- 11,75 ha de dents creuses (zones Ubp1 Ubp2, certes déjà artificialisées), mais offrant d'importantes possibilités de constructions.

En matière de logements, environ 4600 lits touristiques supplémentaires sont prévus sur la station de ski. Or les perspectives démographiques sont de 580 habitants supplémentaires d'ici 2030. Ce scénario

semble particulièrement optimiste. Toutefois, il est justifié par un développement économique lié à la création de résidences de tourisme et par la création de 80 logements sociaux.

Le projet de PLU prévoit également l'utilisation des conventions d'aménagement des lits touristiques avec les futurs promoteurs, contribuant ainsi à garantir une occupation importante de ces lits « à long terme ».

Dans l'ensemble, la densité de logements permanents sera plus importante que par le passé :

- 8 logements à l'ha pour les chalets de l'altiport de 1999 à 2014
- 36 logements à l'hectare 2015 à 2030).

Concernant l'activité agricole sur la commune d'HUEZ, il est à noter qu'aucun exploitant agricole n'exerce son activité sur le territoire. Cependant, une association foncière pastorale (AFP) accueille des troupeaux en période d'estive (3000 bovins et 200 ovins) notamment sur le domaine skiable. Par ailleurs, l'AFP a demandé une extension de son périmètre pour inclure des terrains de Passeaux rendus inconstructibles.

Dans le cadre de l'installation potentielle de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire, il convient de compléter le règlement écrit et notamment dans les dispositions applicables aux zones naturelles du projet de PLU. Ces dispositions devront autoriser les constructions liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle d'une exploitation agricole.

Les efforts pour maîtriser la consommation des espaces du PLU par rapport au POS (50 ha de zone AU ont été déclassés) et aux précédents projets de PLU sont réels. La densité des constructions sera importante mais les dynamiques économiques et démographiques semblent surévaluées, compte tenu notamment du prix du foncier pour les habitants permanents.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU d'Huez prévoit 5 STECAL classés Nsr où sont autorisées les « extensions des bâtiments existants liés et nécessaires aux activités sportives et de randonnée, notamment les restaurants d'altitude dans la limite de 30% de la surface de plancher existante au 1er janvier 2013 et à condition de ne pas nuire au caractère naturel et de s'inscrire dans l'environnement » (extrait du PLU).

Ces STECAL restent nécessaires malgré l'adoption de la loi LAAAF, car ils concernent des restaurants d'altitude et non des habitations.

Les STECAL Nsr donnent ainsi la possibilité aux restaurants d'altitude existants de réaliser des extensions limitées, sans incidence sur les espaces agricoles naturels et forestiers.

Avis de la CDCEA

Sur l'ensemble du projet de PLU

La CDCEA émet un avis favorable à l'unanimité au projet de PLU, assorti de l'observation suivante :

- le règlement écrit du projet de PLU devra être complété et stipulé, notamment dans les dispositions applicables aux zones naturelles, que les constructions liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle d'une exploitation agricole sont autorisées.

Sur les délimitations des STECAL

La CDCEA émet un avis favorable à l'unanimité pour les cinq STECAL classés Nsr autorisant des extensions limitées des restaurants d'altitude.

Grenoble, le 27 juillet 2015

Le préfet,


Pour le Préfet, par délégation
le Secrétaire Général

Patrick LAPOUZE