



PLAN LOCAL D'URBANISME

- Approuvé le 11 novembre 2015
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 20 septembre 2016
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 25 janvier 2017

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

EXPOSE DES MOTIFS

ET

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

SOMMAIRE

1. Note de présentation générale	3
1.1 Objet de la modification simplifiée n°2.....	3
1.2 Justification du choix de la procédure	3
1.3 Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU	4
1.4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU	5
1.5 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition	6
2. Présentation des pièces du PLU modifiées et exposé des motifs	7
2.1 Adaptation et ajustement règlementaire de l'orientation d'Aménagement de Programmation n°2 du secteur de l'Éclose	7
2. Précision de l'article 10 portant sur les hauteurs dans le règlement de zonage du PLU	10
3. Examen des observations du public - Modifications pour tenir compte des observations formulées par le public. 11	11
3.1 Adaptation des îlots paysagers de l'OAP Ubp1 de l'Éclose ;	11
3.2 Traitement des hauteurs de l'OAP Ubp1 de l'Éclose ;	13
3.3 Distinction règlementaire de l'emprise publique du TCSP	14
3.4 Traitement des hauteurs en zone Ubs.....	14
3.5 Correction d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage.....	14
4. Bilan et synthèse des observations du public	15

1. Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°2

Succédant au Plan d'Occupation des Sols de 1983, le Plan local d'urbanisme est le fruit d'un long processus de réflexion visant à produire un nouveau document d'urbanisme au plus près des réalités et des enjeux du territoire d'Huizat :

- Approuvé le 11 novembre 2015 par délibération du Conseil Municipal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Huez est opposable depuis le 6 janvier 2016.
- Le 20 septembre 2016, le conseil municipal a approuvé par délibération la modification n°1 du PLU selon la procédure simplifiée.

Aujourd'hui, la question de son adaptation se pose au regard de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 portant sur le secteur de l'Éclose autorisant le changement de destination d'un « centre culturel en projet ».

Cette procédure n'apporte que des modifications mineures et ne remet pas en cause l'ensemble du contenu du PLU ni son économie générale.

Son but est d'adapter à la marge l'Orientation d'Aménagement de Programmation de l'Éclose n°2.

La modification simplifiée n° 2 vise :

- L'adaptation mineure du dispositif réglementaire par un ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur de l'Éclose,
- L'insertion d'une précision portant sur l'article 10 du règlement de zonage autorisant le dépassement des limites de hauteur autorisées en cas de transformation de toitures à un pan, de toitures papillon, de toitures terrasse et de toitures à faible pente.

Dans le cadre de la mise à disposition du public, et suite à des observations qui ont été formulées le dossier de modification simplifié n° 2 a été complété en conséquence (Cf. § 3 ci-après).

La procédure de modification simplifiée est présentée sur ce document.

1.2 Justification du choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU d'Huez s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

1. de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, la procédure de modification peut être conduite sous une forme simplifiée, puisque comme le prévoit l'article L. 153-41 du même code le projet :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le territoire d'Huez ne comprend pas, en tout ou partie, de site Natura 2000, de sorte que la procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent ainsi pas dans le champ de la révision ou de la modification. La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

1.3 Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

1.4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU

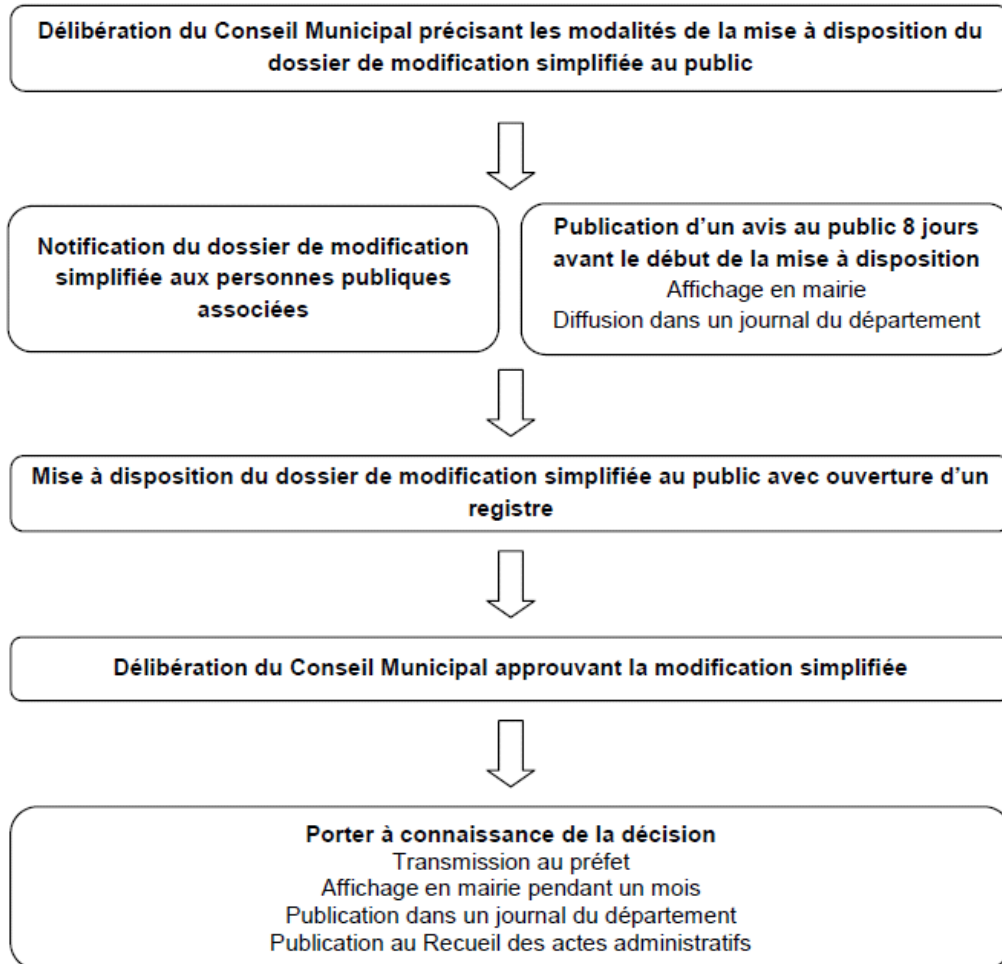
- La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Maire, Monsieur Jean Yves Noyrey daté du 19 octobre 2016.
- Le projet a été notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers, de la Chambre d'Agriculture, de la Communauté de Communes de l'Oisans) le 20 octobre 2016.
- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 19 octobre 2016.
- Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, du lundi 21 novembre 2016 au mercredi 21 décembre 2016 inclus à la mairie annexe d'Huez, 226 Route de la Poste.

Ce dossier a été assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public a ainsi pu faire part de ses observations par écrit à la Mairie d'Huez à l'adresse suivante : Mairie d'Huez – 226, route de la Poste – 38750 Alpe d'Huez.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Le dossier de modification simplifiée tel qu'il est proposé à l'approbation du conseil municipal les a pris en compte.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la Ville d'Huez: www.alpedhuez-mairie.fr

Synopsis de la procédure de modification simplifiée :



1.5 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, le Maire d'Huez, Monsieur Jean Yves Noyrey, présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des pièces du PLU modifiées et exposé des motifs

La modification simplifiée n°2 entraîne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé.

La modification apportée est mineure et ne remet pas en cause l'équilibre général du document.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, le document actuel et le document modifié sont présentés dans ce présent document unique « Exposé des Motifs ».

2.1 Adaptation et ajustement réglementaire de l'orientation d'Aménagement de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé

Les schémas de principe décrivant les principes de programmation et d'organisation bâtie illustrent l'organisation et les destinations à l'intérieur du secteur de l'Eclosé soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au regard à l'évolution des projets communaux et des évolutions des projets d'intérêt collectif, il s'agit aujourd'hui de rendre compatible la zone enclavée entre le Groupe Scolaire des Cîmes, l'axe du Transport Collectif en Site Propre au Nord Est et la crèche municipale au Nord accueillant sur l'OAP initiale un « Pôle culturel en projet ».

Aujourd'hui, les réflexions menées sur la création d'un pôle culturel tendent vers l'opportunité de renforcer la politique de centralisation des équipements publics dans l'optique d'une meilleure accessibilité et d'une lisibilité fonctionnelle des équipements publics à destination des populations.

Pour se faire, la création d'un pôle culturel apparaît de manière pertinente en déplaçant cet équipement en proximité immédiate d'équipements d'ores et déjà en service, tels que le musée au cœur du Palais des Sports et des Congrès.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du secteur de l'Eclosé prévoit une urbanisation à destination d'hébergements touristiques marchands à hauteur de 27 000 m² de Surface de Plancher.

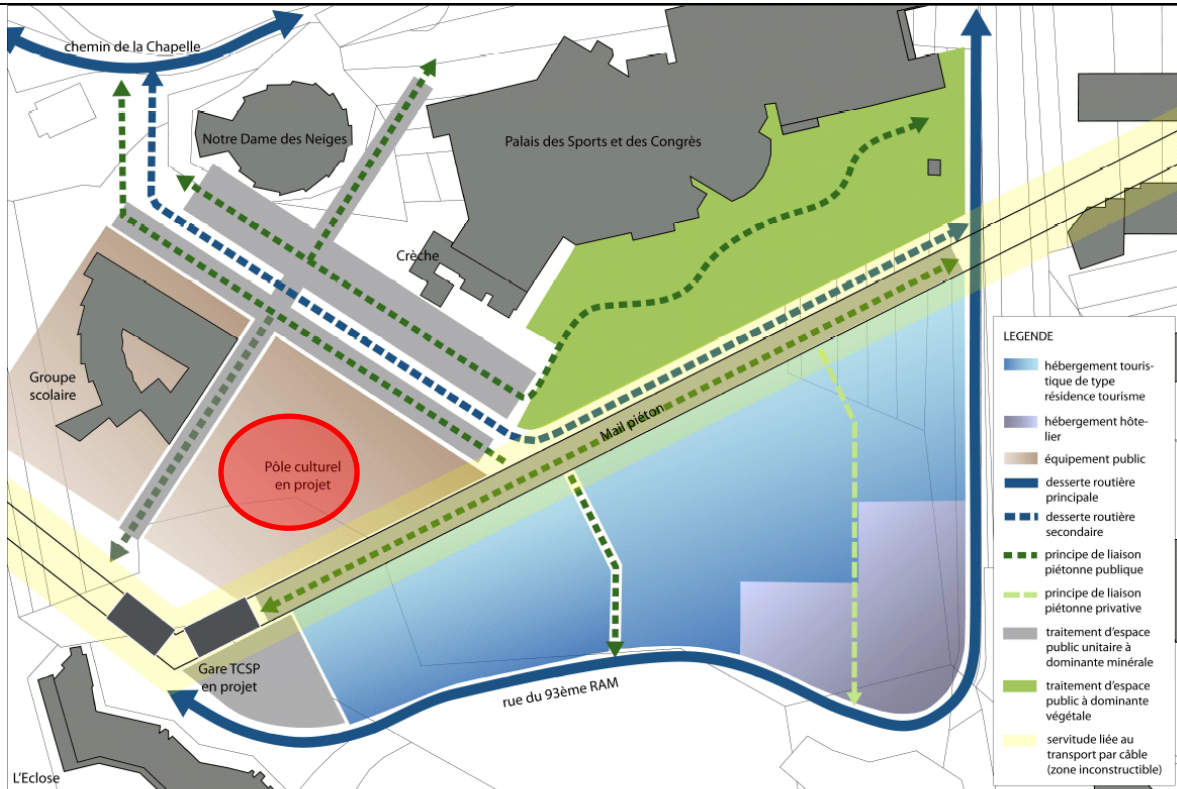
En conséquence, au regard de l'évolution des projets d'aménagement portant sur le renforcement d'une économie touristique pérenne portée par le Plan Local d'Urbanisme et par la demande d'Autorisation d'Unité Touristique Nouvelle, il s'avère qu'un projet d'équipement hôtelier haut de gamme assorti d'un Résidence de Tourisme hautement qualitative et de trois chalets en accession à la propriété pourraient se substituer « au pôle culturel en projet » illustrée dans les schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°2. Ce programme d'hébergement marchand ne modifie pas la Surface de Plancher dédiée à l'hébergement touristique prévu.

Dans le cas présent, le déplacement du pôle culturel se ferait à proximité immédiate du pôle d'équipements culturels, sportifs, scolaire et de rassemblement œcuménique tout en autorisant sur son emprise l'émergence d'un projet d'hébergement touristique haut de gamme répondant aux besoins de confortement et de pérennisation de l'économie touristique de l'ensemble de la station d'Huez.

Il s'agit ainsi d'adapter ce document afin de rendre ce document plus facilement lisible par les Services Instructeurs.

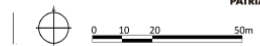
Cette modification permettra également d'adapter le schéma de principe en traduisant graphiquement la correspondance des destinations par un motif cohérent aux hébergements à destination touristique et à l'adaptation de la légende.

Document graphique initial

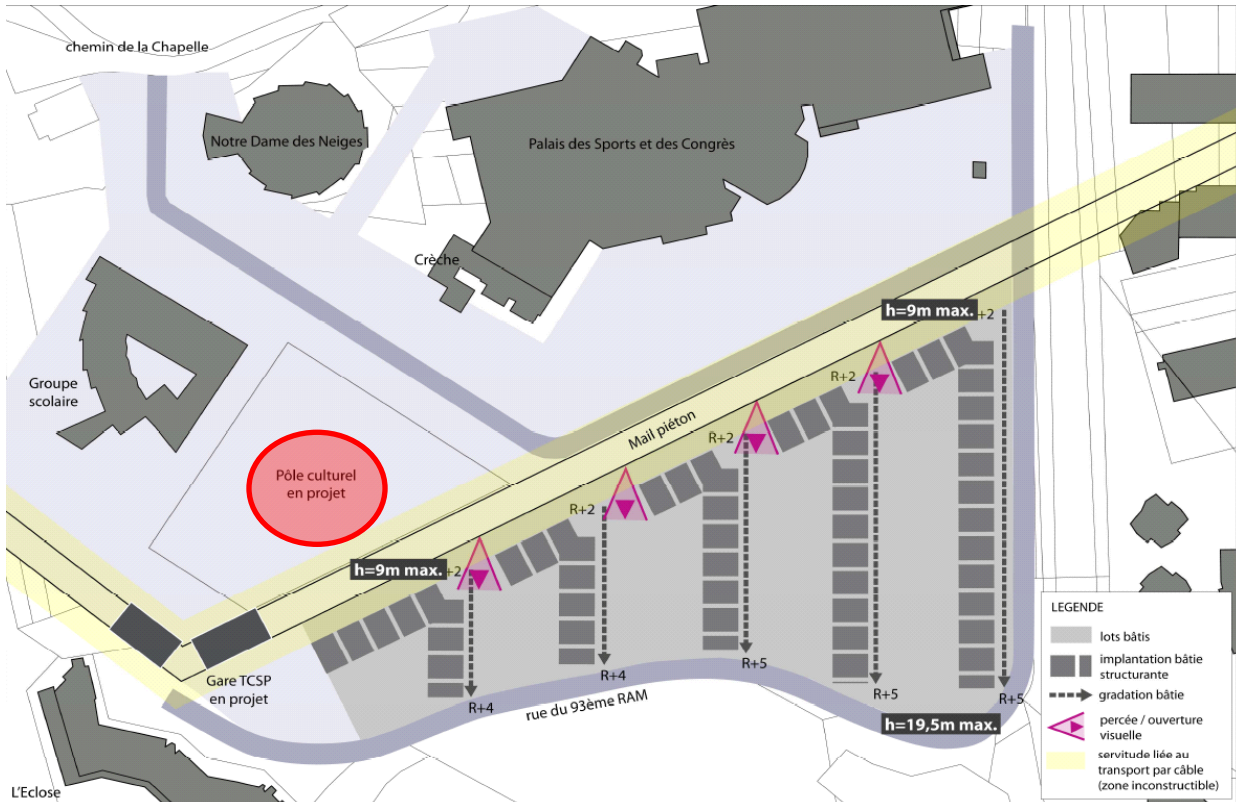


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DE L'ECLOSE
Principes de programmation

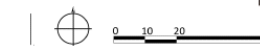


PATRIARCHE & CO



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
Orientations d'Aménagement et de Programmation

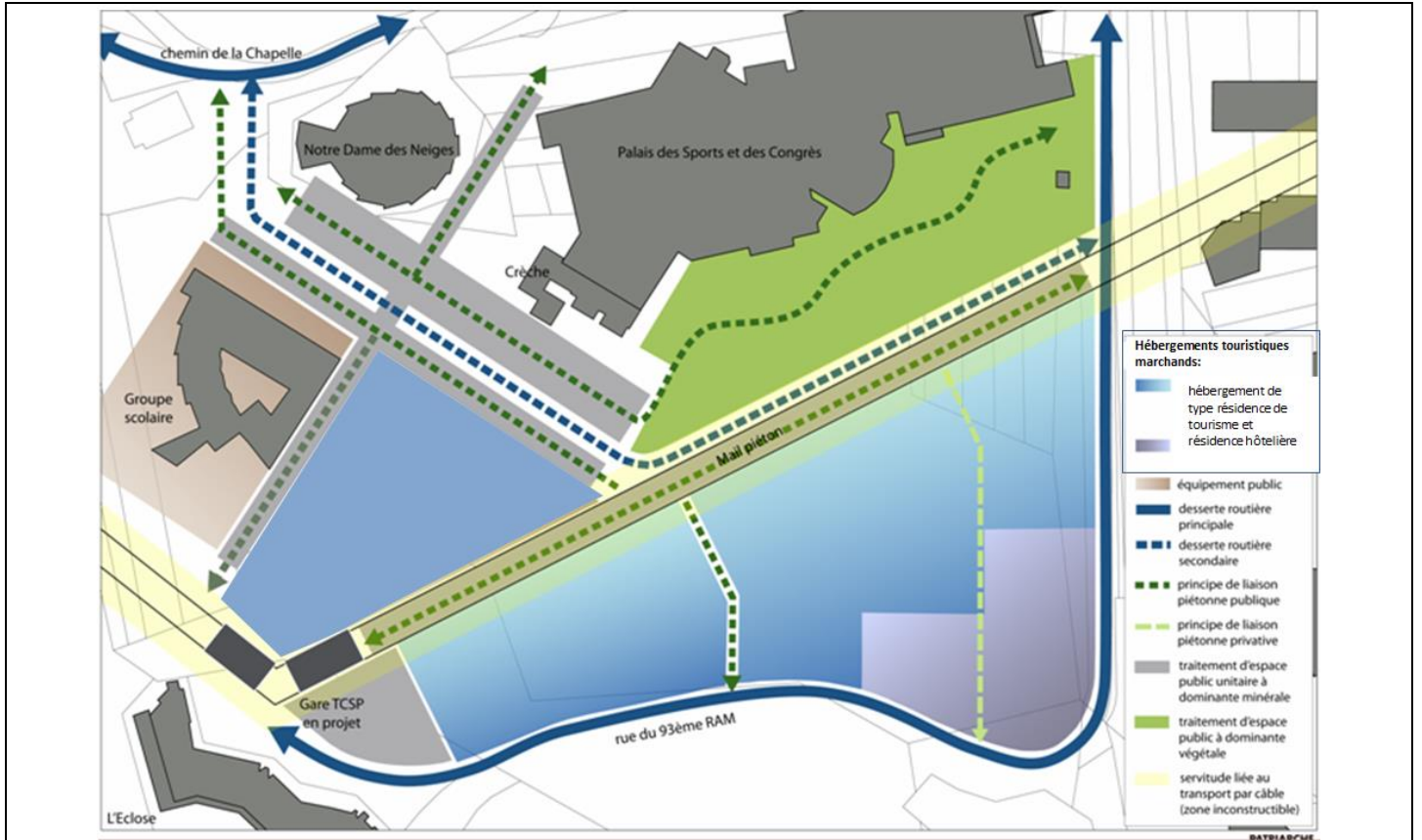
SECTEUR DE L'ECLOSE
Principes d'organisation bâtie



PATRIARCHE & CO

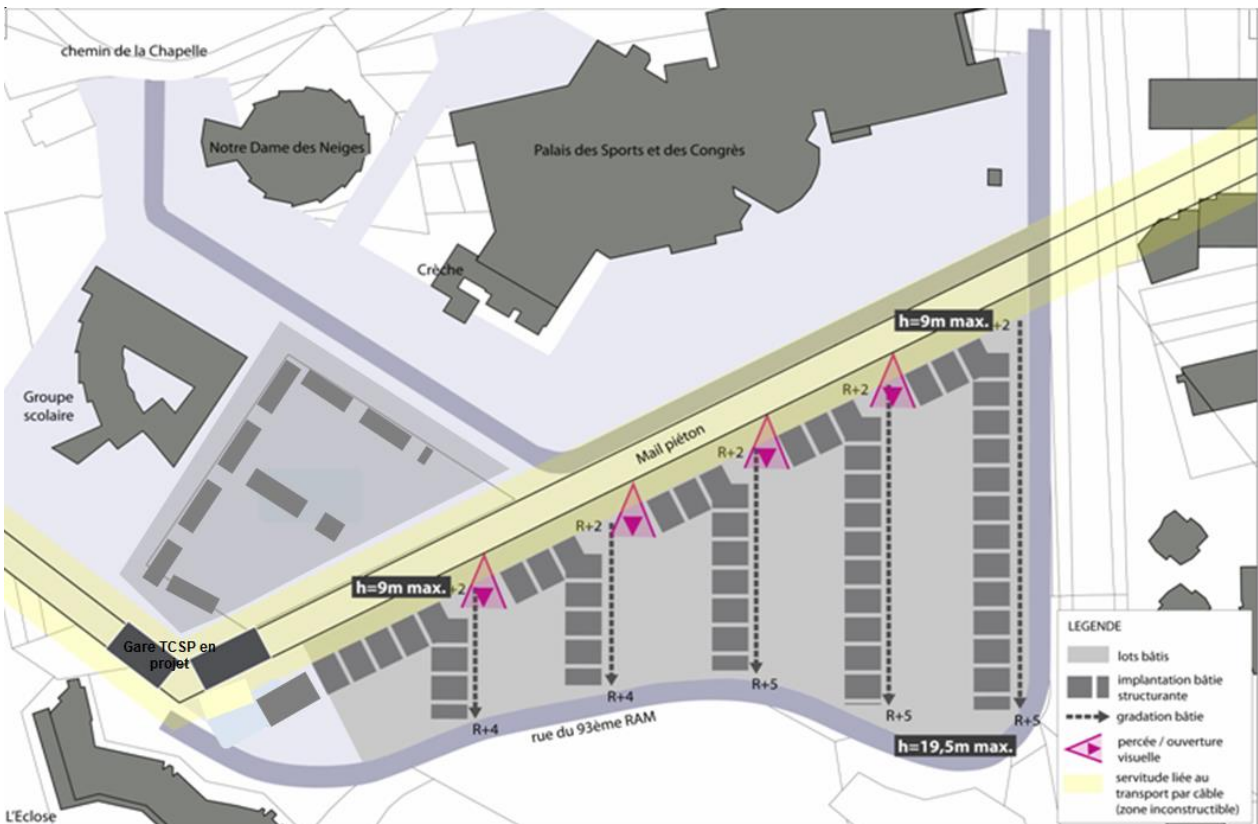
Document graphique modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 - PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU de la commune d'Huez – Orientations d'Aménagement et de Programmation
 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principes de programmation



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
 Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DE L'ÉCLOUSE
 Principes d'organisation bâtie



2. Précision de l'article 10 portant sur les hauteurs dans le règlement de zonage du PLU

Dans un souci de précision et de facilité de lecture du règlement de zonage, il est proposé d'apporter une précision quant à la rédaction des articles 10.2, portants sur les hauteurs autorisées des zones Ub, Uc, et Ud.

La rédaction actuelle règlemente la tolérance de dépassement de la hauteur maximale autorisée sous la condition de transformation de toiture papillon et de toiture à un pan en toiture à double pans.

Il s'agit aujourd'hui, d'étendre cette tolérance aux transformations de toiture à faible pente et de toiture terrasse.

Rédaction initiale Article 10.2 : zone Ub/Uc/Ud	Rédaction modifiée Article 10.2 : zone Ub/Uc/Ud
<p align="center">10.2 Dans le cas de transformation de toitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) en toitures à 2 pans de pente plus forte : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus basse - Dans le cas de transformation de toitures papillon en toitures à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus haute (schéma 1) - Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan transformés en toiture à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre le bas de pente et le haut de pente existants (schéma 2). <p>Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes ci-après, étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan ou de toiture papillon en toiture à double pans, un dépassement de la hauteur totale maximale autorisée peut être accordés si la hauteur maximale entre le bas de pente de référence et le faîtage* n'excède pas 5 mètres. 	<p align="center">10.2 Dans le cas de transformation de toitures.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) en toitures à 2 pans de pente plus forte : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus basse - Dans le cas de transformation de toitures papillon en toitures à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur* de façade existante la plus haute (schéma 1) - Dans le cas de transformation de toitures à 1 pan transformés en toiture à 2 pans : la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre le bas de pente et le haut de pente existants (schéma 2). <p>Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes ci-après, étant précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan, de toiture papillon, de toitures terrasse ou de toitures à faible pente en toiture à double pans, un dépassement de la hauteur totale maximale autorisée peut être accordés si la hauteur maximale entre le bas de pente de référence et le faîtage* n'excède pas 5 mètres.

3. Examen des observations du public - Modifications pour tenir compte des observations formulées par le public

Le projet de modification simplifiée n°2 mis à disposition du public a fait l'objet de dix neuf observations émises y compris des commentaires, par quinze personnes.

Plusieurs observations assorties de commentaires qui n'entrent pas dans le champ de la modification simplifiée n°2 du PLU n'ont pas été retenues (notamment, le souhait exprimé de ne rien voir construire sur cette zone). Au regard de leurs pertinences en termes de gestion règlementaire, il apparaît important de pouvoir intégrer et accéder à une formalisation règlementaire de ces éléments.

Ainsi, les commentaires exprimés et retenus portaient essentiellement sur :

- 1. Adaptation des îlots paysagers de l'OAP Ubp1 de l'Eclosé ;**
- 2. Traitement des hauteurs de l'OAP Ubp1 de l'Eclosé ;**
- 3. Distinction règlementaire de l'emprise publique du TCSP ;**
- 4. Ordonnement des pièces portant sur les risques naturels ;**
- 5. Traitement des hauteurs en zone Ubs**
- 6. Correction d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage**

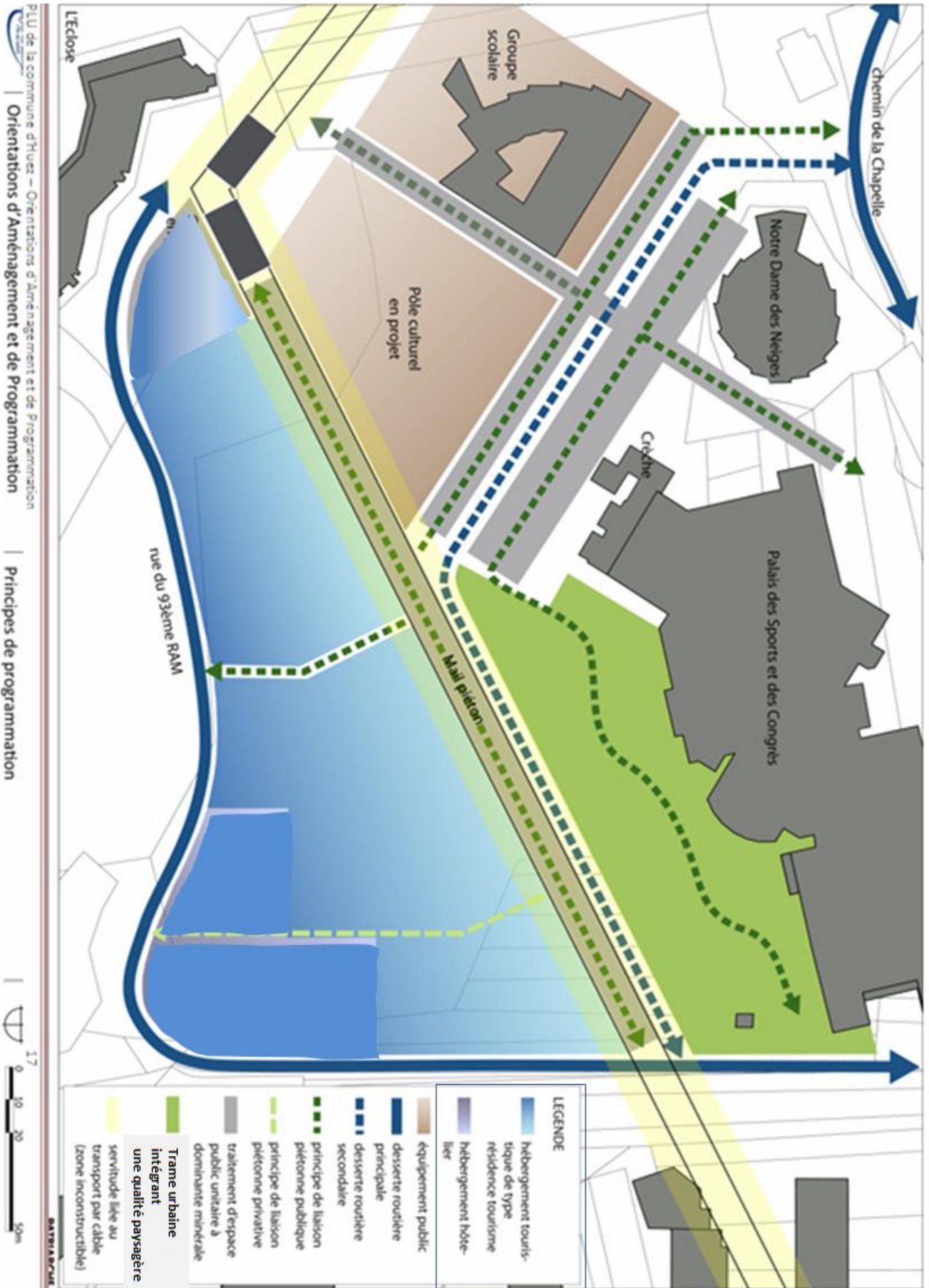
Huit observations sont favorables et appuient la nécessité d'adaptation des éléments de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Ubp1 portant sur l'harmonisation de l'ensemble des destinations des constructions de la zone soumise à OAP, objet de la modification simplifiée n°2.

3.1 Adaptation des îlots paysagers de l'OAP Ubp1 de l'Eclosé ;

Les observations émises soulèvent également le besoin d'adapter les « îlots » paysagers des façades Sud Ouest (espace minéral) et Nord Est (espace végétal) de l'OAP qui concernent des traitements paysagers urbains et pourraient contraindre de manière trop stricte les possibilités de constructions sur ce secteur qui accueillera des constructions de haute qualité et intégrera des traitements paysagers harmonieux qui seront effectués dans le cadre du développement des complexes touristiques haut de gamme.

D'une part, le traitement à forte dominante végétale en contiguïté du Palais des Sports et des Congrès, bâtiment emblématique de la station, doit être redéfini en une trame urbaine intégrant une qualité paysagère et qualité des programmes de construction pour permettre une dynamisation du secteur.

D'autre part, le traitement minéral en partie Sud Ouest de l'OAP dont l'objectif était de créer une place pourrait engendrer des difficultés d'insertions des futurs programmes. La pertinence de cet espace paraît désuet et peu opportun au regard du traitement qualitatif du secteur consécutif à la réalisation d'une future gare du Transport Collectif en Site Propre, d'autant que de nombreux espaces piétons sont imposés par l'OAP.



3.2 Traitement des hauteurs de l'OAP Ubp1 de l'Eclosé ;

Une observation appuie la nécessité de traitement des hauteurs devant respecter les gradients de hauteur, ainsi, il s'agirait de spécifier simplement une hauteur de 9 m environ au nord de la Zone et des gabarits plus hauts en son sud, au flanc de l'affleurement rocheux pour être en cohérence d'une part avec le relief naturel environnant et le respect de l'étagement des constructions.

La modification simplifiée n°2 précise que la Commune entend préserver le projet de création de centre culturel en autorisant une insertion du futur projet au sein du Palais des Sports et des Congrès dans une logique du renforcement du pôle d'équipements publics à destination des populations fréquentant Huez et sa station.



3.3 Distinction règlementaire de l'emprise publique du TCSP

Une observation exprime la nécessité de clarification de l'emprise publique du TCSP au regard de son usage public,

3.4 Traitement des hauteurs en zone Ubs

Un commentaire porte sur l'article 10 (hauteur des constructions) de la zone Ubs à destination de logements sociaux; au regard de la vocation de la zone, il s'agirait de pouvoir bénéficier de l'article L 151-28 2^{ème} alinéa du CU autorisant dans le cadre du logement social une augmentation de 50% des possibilités de construction, soit une modification de l'article 10 sur la zone Ubs permettant une hauteur à 18 m ;

3.5 Correction d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage

Une observation porte sur la correction d'une erreur matérielle figurant sur le document graphique de zonage en zone Ub, un tracé épais de limite de zone rend la lecture difficile du document et surtout crée une bande de zone non délimitée au règlement graphique (ni en zone U ni en zone N).

- En synthèse des observations émises, il est exprimé clairement le besoin d'assurer la préservation du volet culturel sur la station. Néanmoins, deux préconisations sont formulées portant sur le choix du site d'implantation du futur pôle culturel. Le regroupement au sein de la structure existante du Palais de Sports et des Congrès ne paraît pas être un site d'accueil pertinent.

La Commune entend mener une réflexion approfondie ultérieurement sur ce point et sollicitera la Commission PLU pour identifier un nouveau site pertinent sur le territoire communal.

- Enfin, trois commentaires portent sur l'illégalité de la procédure de modification simplifiée et invoque une procédure de révision ; Deux commentaires portent sur l'erreur manifeste d'appréciation fondamentale du PLU, de l'UTN et du déclassement sur secteur de l'Eclosé ; Trois commentaires portent sur une densification trop importante du secteur de l'Eclosé et expriment une crainte de disparition totale de la réflexion de création d'un pôle culturel.

Sur les points immédiatement sus visés, la Commune apporte les éléments de réponse suivants :

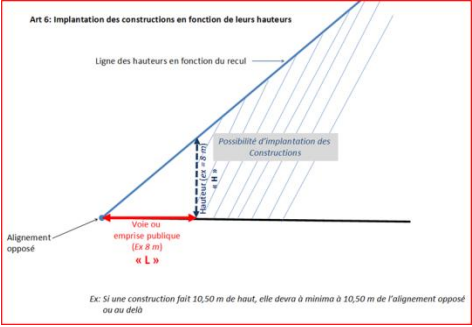
Une procédure de Révision est requise en application de l'article L.153-31 lorsque les orientations du PADD sont changées ou que les modifications réduisent un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages. Aucune des modifications envisagées n'entre dans ce type de procédure.

Le parti d'aménagement des élus traduit dans un PLU ne peut être discuté devant un juge sauf si il relève d'une erreur manifeste d'appréciation. Dans le cas d'espèce, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est imputable dans la mesure où les modifications ne concernent que des secteurs déjà urbanisés et concourent à favoriser une densification de ces espaces imposée par le Code de l'Urbanisme ; ce qui répond à la dernière observation.

4. Bilan et synthèse des observations du public

Il résulte du bilan des observations que le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme peut être soumis à l'approbation du Conseil Municipal :

Sujet de modifications	Repérage Zone PLU	Problématique Règlement initial	Modifications soumises à la Consultation du Public	Modifications pour tenir compte des observations du public
L'adaptation et ajustement de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur de l'Écluse.	Ubp1	Ajustement et adaptation du schéma de l'OAP illustrant un emplacement ultérieur pour la création d'un pôle culturel	Effacement de l'emprise du pôle culturel sur le schéma de l'OAP et préservation du projet de création de pôle culturel invoquant un déplacement au sein de la structure existante du Palais des Sports et des Congrès	<p>-Nécessité de traitement des hauteurs devant respecter les gradients de hauteur, ainsi, il s'agirait de spécifier simplement une hauteur de 9 m environ au nord de la zone et des gabarits plus hauts en son sud, au flanc de l'affleurement rocheux pour être dans en cohérence d'une part avec le relief naturel environnant et le respect de l'étagement des constructions,</p> <p>-Nécessité d'adapter les « îlots » paysagers (minéral et végétal) Les observations émises soulèvent également le besoin d'adapter les « îlots » paysagers des façades Sud Ouest (espace minéral) et Nord Est (espace végétal) de l'OAP qui concernent des traitements paysagers urbains, et pourraient contraindre de manière trop stricte les possibilités de constructions sur ce secteur qui accueillera des constructions de haute qualité et intégrera des traitements paysagers harmonieux qui seront effectués dans le cadre du développement des complexes touristiques haut de gamme.</p> <p>D'une part, le traitement à forte dominante végétale en contiguïté du Palais des Sports et des Congrès, bâtiment emblématique de la station, doit être redéfini en une trame urbaine intégrant une qualité paysagère et qualité des programmes de construction pour permettre une dynamisation du secteur.</p> <p>D'autre part, le traitement minéral en partie Sud Ouest de l'OAP dont l'objectif était de créer une place pourrait engendrer des difficultés d'insertions des futurs programmes. La pertinence de cet espace paraît désuet et peu opportun au regard du traitement qualitatif du secteur consécutif à la réalisation d'une future gare du Transport Collectif en Site Propre, d'autant que de nombreux espaces piétons sont imposés par l'OAP.</p> <p>-Nécessité de clarification de l'emprise publique du TCSP au regard de son usage public. Pour cela, l'annexe 3 du PLU relative au Glossaire est complétée de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « EMPRISE PUBLIQUE Sont considérées comme voies et emprises publiques* les voies publiques et privées, ouvertes à la circulation générale, les chemins ruraux, les espaces publics telles que places, mails, etc. existants, à modifier ou à créer. <i>Il en est de même du gabarit du futur TCSP. »</i> <p>Egalement, l'article 6 du règlement de zonage PLU de</p>

				<p>la zone Ubp1 permettra de s'implanter soit à l'alignement, soit d'observer un recul de H=L</p>  <p>Art 6: Implantation des constructions en fonction de leurs hauteurs</p> <p>Alignement opposé</p> <p>Voie ou emprise publique (8 m) « L »</p> <p>Hauteur (H=L)</p> <p>Possibilité d'implantation des Constructions</p> <p>Ex: Si une construction fait 10,50 m de haut, elle devra à minima à 10,50 m de l'alignement opposé ou au défilé</p>
<p>L'insertion d'une précision portant sur l'article 10 du règlement de zonage autorisant le dépassement des limites de hauteur autorisées en cas de transformation de toitures à un pan, de toitures papillon, de toitures terrasse et de toitures à faible pente</p>	<p>Ub/Uc/Ud</p>	<p>Difficulté d'interprétation des 4 typologies de toitures portant notamment sur les toitures</p>	<p>Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan, de toiture papillon, de toitures terrasse ou de toitures à faible pente en toiture à double pans, un dépassement de la hauteur totale maximale autorisée peut être accordés si la hauteur maximale entre le bas de pente de référence et le faitage* n'excède pas 5 mètres.</p>	
				<p>Zone Ubs Article 10 (hauteur des constructions)</p> <p>au regard de la vocation de la zone, il s'agirait de pouvoir bénéficier de l'article L 151-28 2ème alinéa du CU autorisant dans le cadre du logement social une augmentation de 50% des possibilités de construction, soit une modification de l'article 10 sur la zone Ubs permettant une hauteur à 18m.</p>
				<p>Rectification d'une erreur matérielle portant sur la zone Ub qui fait apparaître un double trait en bordure d'une limite de risque naturel et d'une zone naturelle. Dans la mesure où la délimitation du zonage des risques naturels n'est pas modifiée ainsi que la délimitation de la zone naturelle, le double trait existant est supprimé pour éviter une zone blanche, illégale au PLU.</p>