COMMUNE D'HUEZ

Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du : 28.04.2015
Mis à enquête publique par arrêté du Mairie du :
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

SOMMAIRE

PREAMBULE **page 3**

OAP n°1 - LES BERGERS **page 5**

OAP n°2 - L'ECLOSE **page 10**

OAP n°3 - L'ECLOSE OUEST **page 14**

OAP n°4 - LES PASSEAUX **page 17**

OAP n°5 - LES GORGES **page 20**

PREAMBULE

Rappels réglementaires

Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme :
"Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques."

Art. L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux tiers ; elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité.

Philosophie générale

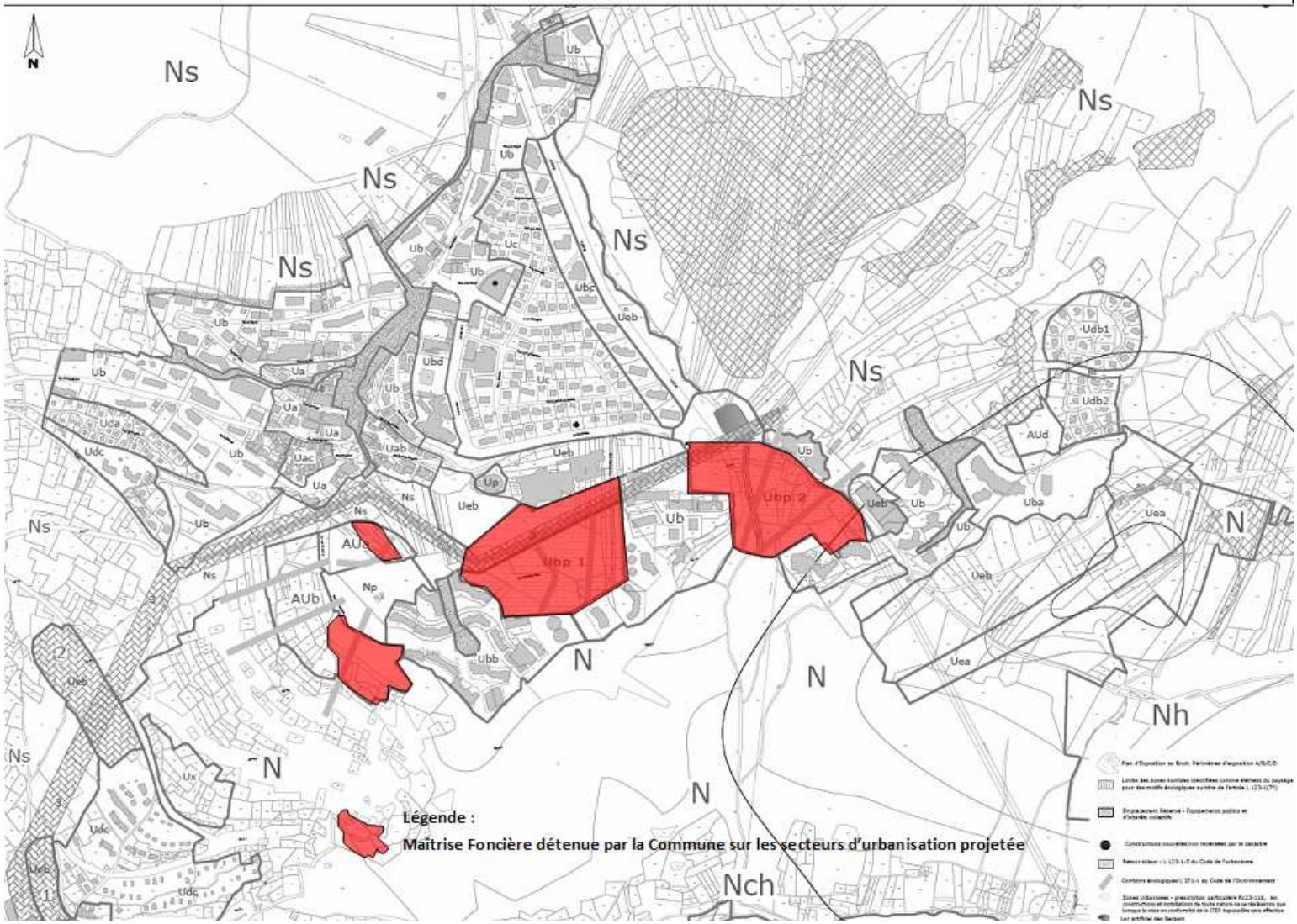
En lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) apportent une réponse aux besoins exprimés en matière d'accueil de population permanente et touristique, dans l'optique d'une confortation de son économie et de sa politique d'habitat. Elle garantit une urbanisation maîtrisée de la station, par densification et un épaississement limité des tissus urbains existants.

Les secteurs soumis à OAP répondront à un développement phasé et cadencé permettant une réalisation harmonieuse et supportable pour la Commune:

Secteurs soumis à OAP	Opérationnalité Prévisionnelle - Initiation des opérations	Maîtrise foncière
Les bergers Ubp2	2016	Communale (100%)
Les Passeaux AUb (AFUL)	2016	Communale (20%) - Privée (80%)
L'Eclose Ubp1	2018	Communale (100%)
Eclose Ouest (Constitution en cours d'une AFUL)	2020	Communale (20%) - Privée (80%)
Gorges AUa	2018	Privée (100%)

L'ensemble des OAP suit un schéma cohérent d'urbanisation élaboré à l'échelle de la station. Des principes de continuité (urbaine, viaire) ont notamment été établis d'un secteur à l'autre et les liens inter-quartiers ont été valorisés. Aussi, les différents plans-programmes établis à l'échelle de chacune des OAP doivent être lus dans leur rapport à l'ensemble.

Maîtrise Foncière détenue par la Commune sur les secteurs d'urbanisation projetée soumis à OAP



Les OAP précisent quelques uns de ces équipements (voiries, cheminements piétons...) et principes (densité, implantation, forme urbaine, gradient de hauteur et étagement des constructions...) dans le but d'optimiser l'aménagement et la valorisation des secteurs.

Parmi ces équipements internes et principes figurent selon les cas:

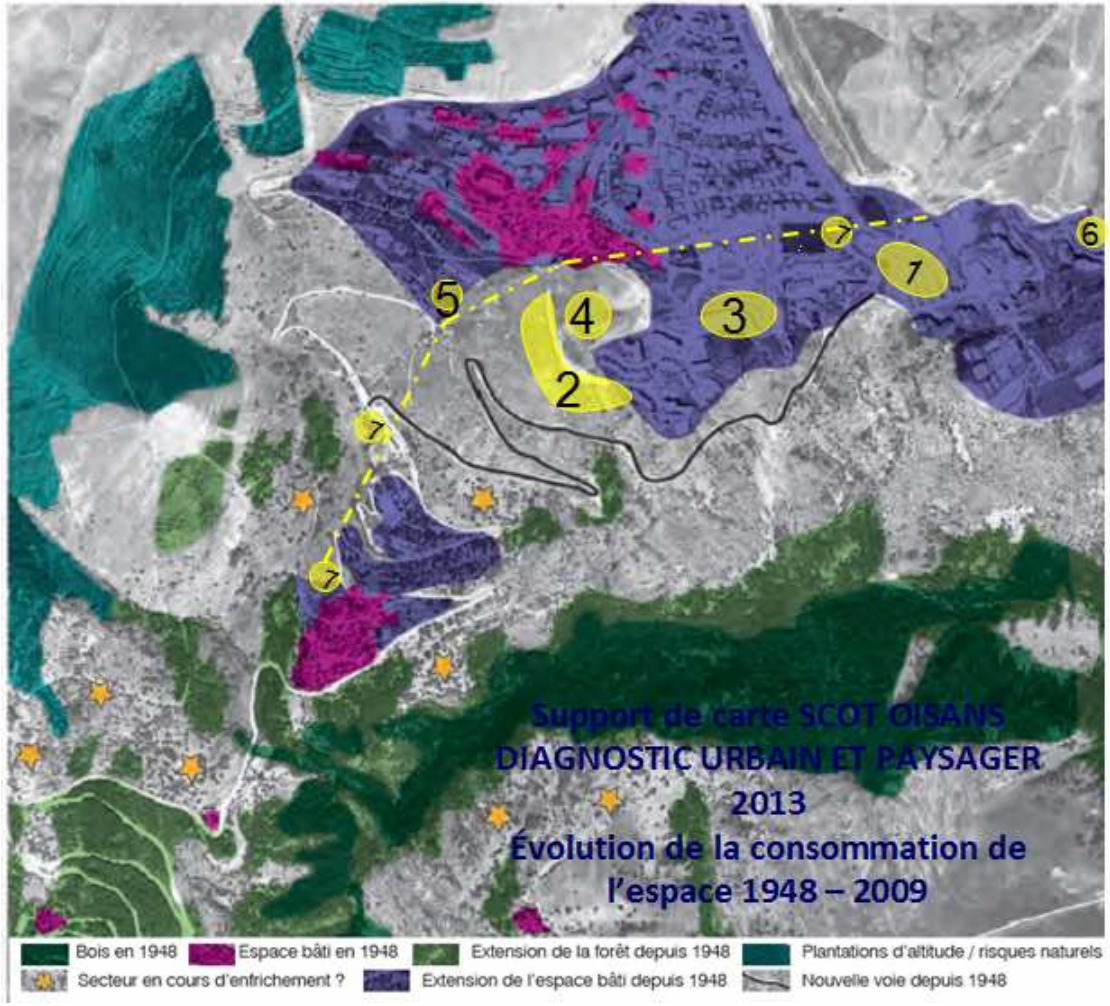
- Voies publiques ou privées à réaliser pour desservir le secteur et le désenclaver et assurer une liaison avec les autres quartiers.
- Des principes de densification urbaine par une gradation progressive des masses bâties.
- Des principes d'étagement du bâti
- Des principes de percées visuels afin de préserver la vue sur les grands paysages
- Des principes de liaisons piétonnes
- Des principes de définition de corridors écologique préservant la perméabilité et la circulation d'espèces rares, telles que le papillon Apollon.
- Principes de prises en compte de prescriptions d'urbanismes pour les secteurs portant des risques naturels

Ces principes sont cartographiés et à respecter dans leur esprit et non dans leur situation ou délimitation géographique précise.

Ils sont formulés en amont des règles du PLU, qui sont applicables, tout comme les servitudes d'utilités publiques.

Les OAP répondent à des schémas de principes sectoriels venant en densification et en épaississement du bâti existant conformément au PADD.

Extrait de la cartographie d'implantation des projets soumis à OAP du PADD



Secteurs d'accueil des projets d'urbanisation future

Secteurs	Superficie Hectares
1 - OAP Bergers	6.10
2 - OAP Passeaux	4.06
3 - OAP Eclose	4.85
4 - OAP Eclose Ouest	1.32
5 - Ponsonnières	0.8
6 - Gorges	0.7
7 – Emplacements Réservés	4

Secteurs déjà urbanisés = 11.75 ha
1 – Secteurs Bergers / 3 – Secteurs Eclose / 5 – Secteurs Ponsonnières
Secteurs A Urbaniser = 6.08 ha
2 – Passeaux / 4 - Eclose Ouest / 6 – Gorges
Emplacements réservés = 4 ha

L'ensemble des secteurs soumis à OAP sont équipés à leur périphérie directe (desserte routière, collecte des eaux usées, alimentation en eau potable, alimentation électrique...). À défaut, la commune s'engage à les programmer.

Des dispositifs de financements spécifiques pourront alors être mis en place le cas échéant, pour faire contribuer les constructeurs au prorata des besoins induits par leur opération : taxe d'aménagement majorée, Projet Urbain Partenarial (PUP)...Les secteurs Ubp1 et Ubp2 sont équipés.

En secteur AUa, AUb, AUd, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les équipements internes se feront au fur et à mesure des constructions dans le cadre de la réalisation de l'opération prévus par les OAP et le règlement de zonage.

Pour le secteur de maîtrise foncière privée AUb des Passeaux, l'Association Foncière Urbaine s'engage à prendre en charge la voirie de desserte des habitations et logements au rythme de la réalisation des constructions.

Sur le Secteur des Bergers et le secteur de l'Eclose, la commune (détentrice de la maîtrise foncière totale) envisage de consentir à l'opérateur économique qui sera choisi à l'issue de l'Appel à Projets mené début 2015 pour le secteur des Bergers et courant 2016 pour le secteur de l'Eclose, des promesses de vente (le cas échéant en VEFA) et/ ou de baux avec droits réels (bail emphytéotique, bail à construction…).

Cette répartition contractuelle se répartira comme suit, selon les destinations des bâtiment:

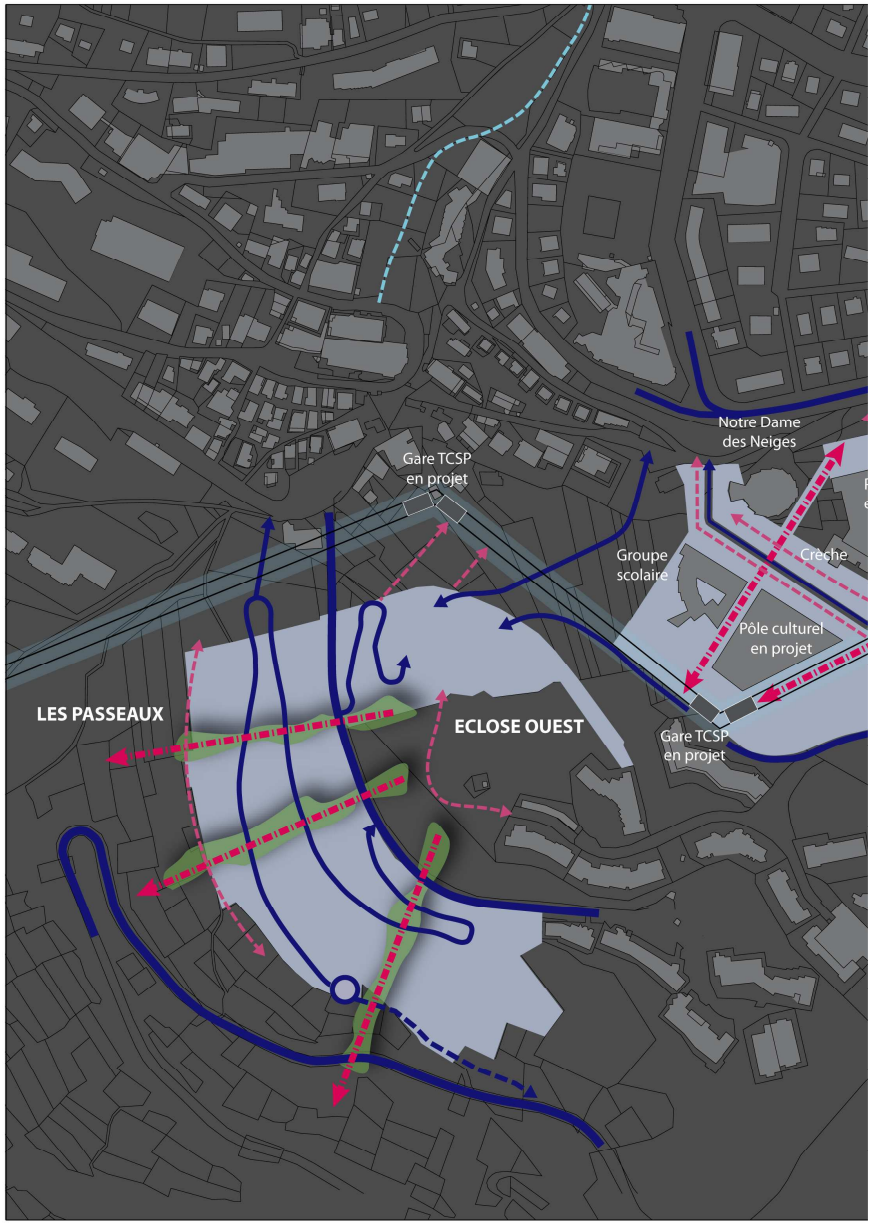
- La cession de m² de Surface de Plancher pour les développements de surfaces hôtelières
- La conclusion d'un ou plusieurs baux avec droits réels (bail à construction, bail emphytéotique…) pour les hébergements en Résidences de Tourisme

Ces processus contractuels seront assortis de Convention d'Aménagement Touristique.

En effet, ce dispositif permet aux collectivités de montagne de contrôler les opérations d'aménagement touristique entreprises sur leur territoire et les désigne comme « autorités organisatrices » du développement touristique. Cet outil contractuel instauré par la loi Montagne et indifféremment appelé « conventionnement loi Montagne » ou « conventions d'aménagement touristique » permet à la collectivité de connaître et orienter les aménagements touristiques; il oblige l'ensemble des opérateurs concernés par l'opération à s'engager contractuellement sur le respect des termes de la convention.

Les enjeux du projet immobilier sur les secteurs soumis à OAP ont été définis de la manière suivante :

- ⇨ Proposer une nouvelle offre d'hébergements touristiques haut de gamme et des logements réservés à l'accession à la propriété (Secteur Bergers Ubp2 et Eclose Ubp1) ;
- ⇨ Proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable...) ;


Notre Dame
des Neiges
Gare TCSP
en projet
Groupe
scolaire
Crèche
Pôle culturel
en projet
LES PASSEAUX
ECLOSE OUEST
Gare TCSP
en projet

OAP n°1 - LES BERGERS

Contexte réglementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OAP Bergers est inscrit en zone Ubp2 du PLU, zone sous la maîtrise foncière communale totale.

Est requis pour le secteur, un plan de composition d'ensemble tenant compte du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains avoisinants. Est également requis un plan de paysagement favorisant la diversité végétale, tenant compte des essences locales et garantissant des continuités biologiques.

Le secteur des Bergers est encadré par l'avenue des Marmottes, la rue du Rif Briant et la RD 211F, voie d'accès principal à la station par le Sud. Il prend aujourd'hui appui sur un parking public aérien organisé en gradins et présentant une légère pente. L'accroche au cœur de station se fait par l'avenue du Rif Nel et l'avenue de Brandes.

Inscrit dans un environnement urbain relativement hétérogène et très peu structuré constitué d'ensembles bâtis de types clubs de vacances et grands complexes touristiques, il constitue le point d'entrée dans un quartier relativement excentré du cœur de station. On y mesure des écarts d'échelles importants entre les constructions (résidences de tourisme, centre commercial, équipements techniques communaux, parking silo…) dont les hauteurs varient de rez-de-chaussée à rez-de-chaussée + 9 étages environ, et des difficultés de lecture et d'appréhension des espaces libres et publics trop largement dimensionnés où le piéton n'a pas réellement sa place.

Deux échelles de paysage s'affrontent aux Bergers ; le paysage urbain, lâche et peu structuré est dominé par le grand paysage, majestueux et offrant des vues imposantes vers les massifs et la vallée.

Le centre commercial des Bergers, qui représente une des façades du futur quartier des Bergers, constitue le pôle d'animation du secteur, en pied de pistes et zone de départs et retours skieurs. Fortement déqualifié, cet ensemble bâti dispose cependant d'un important potentiel de dynamisation de ce secteur de ville et se doit d'être intégré à la réflexion sur l'urbanisation du quartier. Un renforcement de cette polarité est attendu avec la reconfiguration des transports en commun dans la station (gare d'arrivée du nouveau transport en commun par câble) et l'implantation d'une maison de l'enfance (équipement lié à l'école de ski) sur le Rif Nel.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Bergers prendra également en compte la zone d'inconstructibilité (zone rouge RT selon la carte du zonage réglementaire du risque du projet de PPRN PAC de 2000, en cours de modification par la DDT Isère) au niveau de la buse de déviation des réseaux venant du Rif Nel (Cf. plan de zonage). Ainsi, au droit du tronçon busé, et sur une largeur de 10 m centrée à l'axe, aucune construction n'est envisagée. Les aménagements qui seront réalisés sont de type mail et

voirie et permettront la conservation de l'accès au cours d'eau via les regards mis en place. Les constructions qui seront envisagées sur ce secteur intègrent également le principe de transparence hydraulique.

Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur des Bergers sont guidés par le grand paysage ainsi que par la volonté d'affirmer et d'accompagner l'échelle urbaine environnante.

Ont ainsi été retenus :

- la définition de deux percées visuelles offrant des vues lointaines vers la vallée et les massifs et permettant d'organiser et de structurer l'espace public,
- le principe d'une densification urbaine par une gradation progressive des masses bâties : du plus bas (avenue du Rif Nel) au plus haut (rue du Rif Briant).

Maillage et trame viaire

Les voies de desserte routière du futur quartier sont la rue du Rif Briant et la RD 211F. L'avenue des Marmottes devient un accès secondaire dont le tracé n'est pas figé. Le quartier est parallèlement maillé par des cheminements piétonniers.

Les deux percées visuelles définies au plan constituent les deux pénétrantes piétonnes principales, agrémentées de fonctions publiques polarisantes (commerces, restaurants, cafés d'une part, aires de jeux et de détente d'autre part). Parallèlement, une reconfiguration et une requalification des espaces publics le long de l'avenue des Marmottes sont envisagées, dans un objectif de revitalisation du centre commercial des Bergers ; l'avenue est reconfigurée en une esplanade publique dont les accès sont réglementés pour les livraisons notamment.

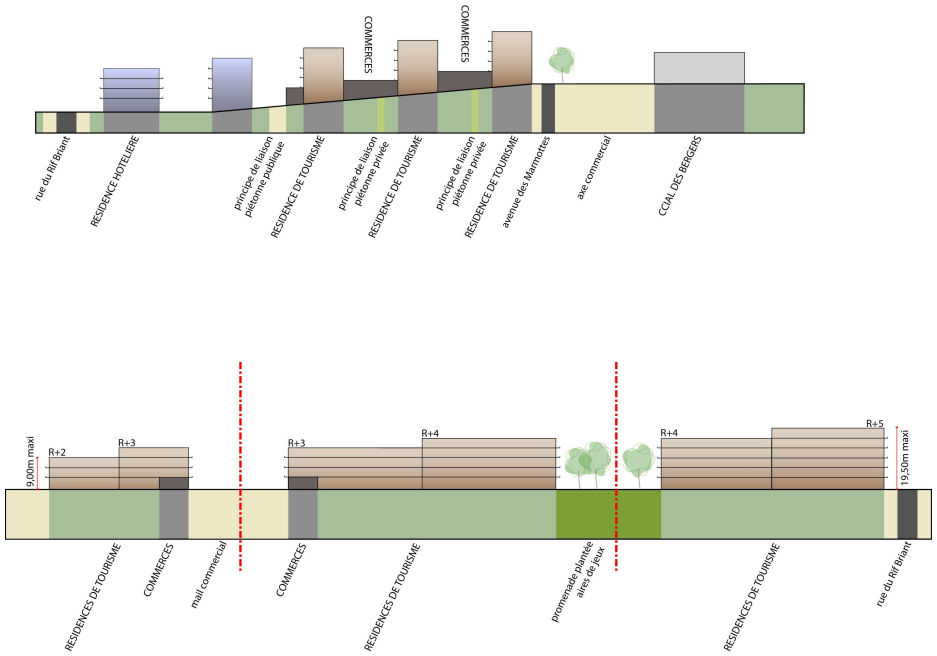
En partie sud de l'opération, un axe piéton permet un liaisonnement Est-Ouest. Des cheminements seront en outre tracés en cœurs d'îlots afin de garantir un maillage optimal de l'opération et d'ouvrir l'espace.

Organisation bâtie

Une densification s'avère indispensable dans ce secteur aujourd'hui très marqué par les vides. Afin d'accompagner les échelles et les typologies existantes, une gradation et un étagement des constructions sont préconisés (R+2 à R+5 étages environ, soit 9 à 19,5 mètres de hauteur maximum), alliés à des typologies de logements collectifs et des formes architecturales contemporaines.

Rythmés par les deux percées visuelles, les ensembles bâtis se développent linéairement le long de l'avenue des Marmottes et s'étagent en gradins en suivant la pente naturelle du terrain. Ils gagnent par ailleurs en hauteur en se rapprochant des ensembles touristiques de la rue du Rif Briant et s'adjoignent, en partie sud, la programmation d'hébergements hôteliers qui viennent dessiner l'entrée de la station avec des gabarits moyens (R+2 à R+4 étages) dégageant les vues des immeubles en arrière-plan.

Une porosité des ensembles bâtis sera recherchée (failles architecturales, ouvertures visuelles…) afin de garantir des vues sur les cœurs d'îlots et des passages transversaux.



Principes d'organisation et de gabarits bâtis
(vues en coupes)

Usages et fonctions urbaines

L'urbanisation du secteur des Bergers permet la création d'hébergements touristiques et d'habitat permanent.

En outre, la restructuration des espaces publics permet d'envisager une revitalisation de la polarité commerciale existante. Au débouché de la future gare de transport en commun en site propre, la création d'un mail commercial ouvert sur le grand paysage permet l'implantation de nouvelles boutiques, restaurants et cafés… développant l'offre actuellement disponible dans le centre commercial des Bergers. Dans la continuité, sa restructuration et son "ouverture" ainsi que la création d'un parvis extérieur animé pourraient, à plus long terme, être envisagées.

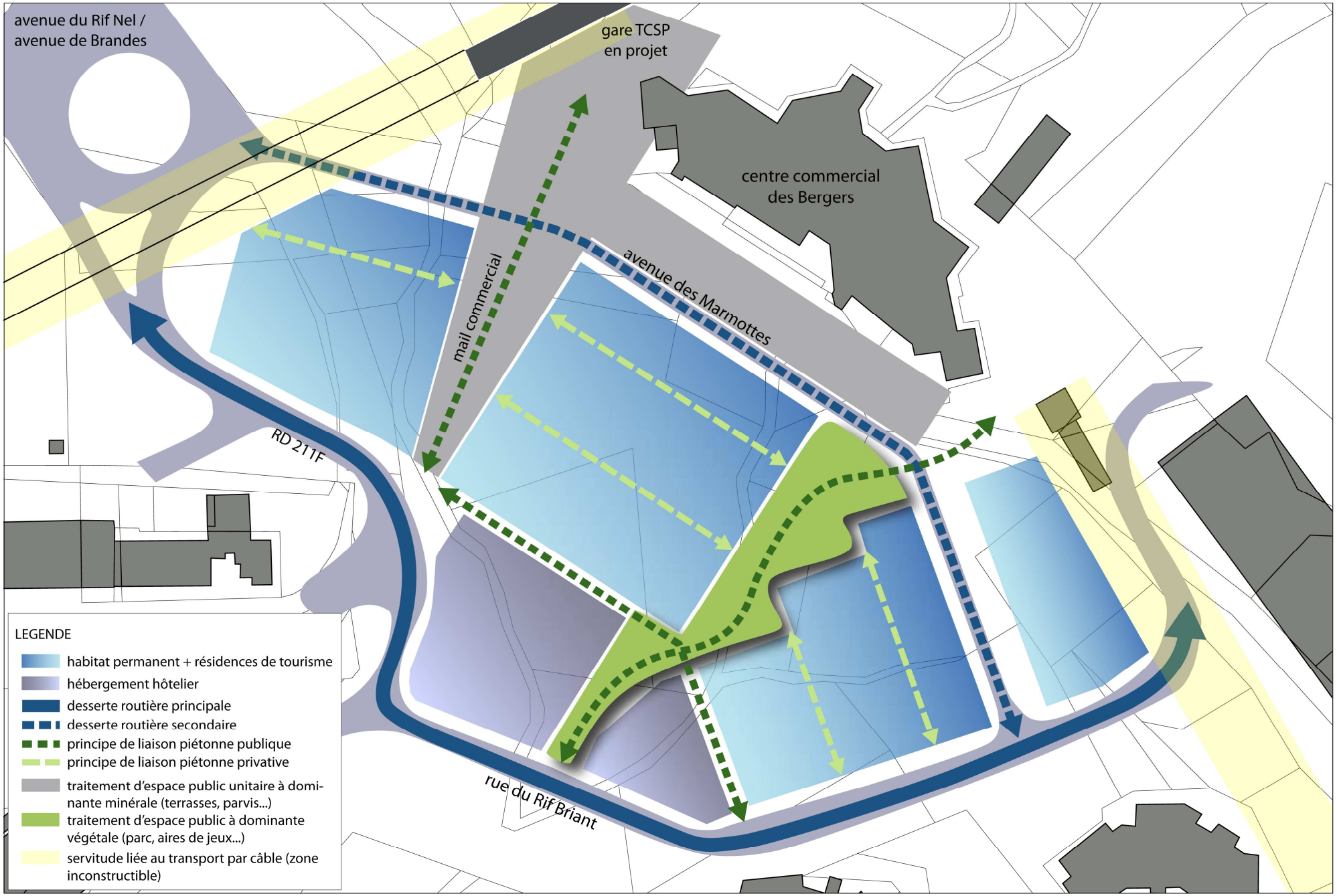
En parallèle, l'aménagement d'un axe vert piétonnier ouvert sur le grand paysage permet des usages publics apaisés (aires de jeux et de détente, promenade plantée, voire retours à ski en hiver) à l'échelle du quartier.

Programmation

L'urbanisation du secteur des Bergers, sous maîtrise foncière communale totale, doit permettre la construction de 34 000 m2 de surface de plancher dont environ 6000 m2 de surface de plancher environ d'hébergement hôtelier et 1 000 à 3 000 m2 de surface de plancher de rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activité.

Les commerces et activités se développeront en priorité de part et d'autre du mail commercial, ainsi qu'en rez-de-chaussée des immeubles, en face du centre commercial des Bergers. Ils pourront se développer au-delà, en rez-de-chaussée, le long de l'avenue des Marmottes.

Le stationnement nécessaire à l'habitat sera entièrement géré en souterrain. Les parkings créés pourront accueillir des places de stationnement public en supplément.

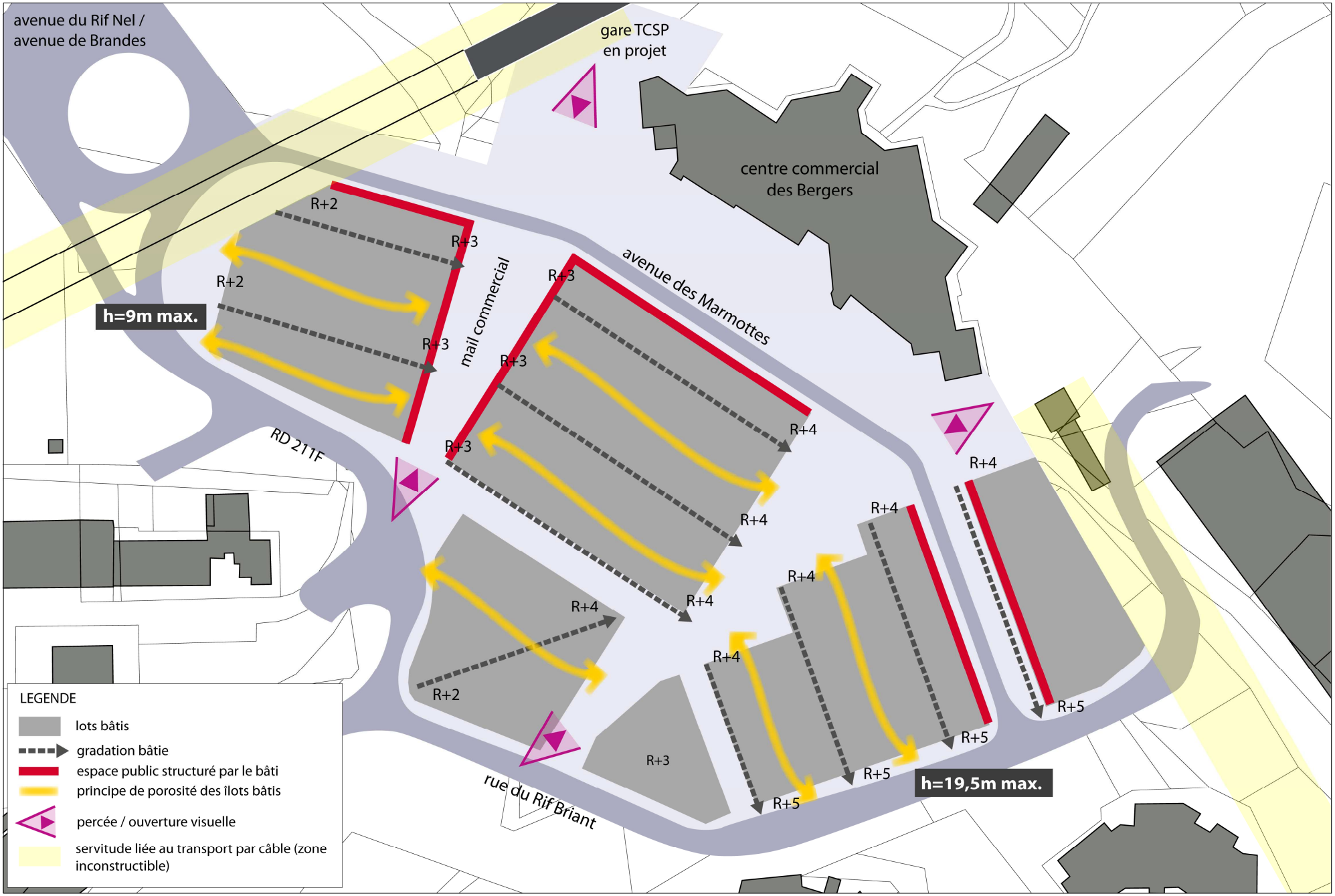


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DES BERGERS
Principes de programmation

PATRIARCHE &CO

0 10 20 50m



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

SECTEUR DES BERGERS
Principes d'organisation bâtie

PATRIARCHE &CO

0 10 20 50m

OAP n°2 - L'ECLOSE

Contexte réglementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OAP Eclose est inscrit en zone Ubp1 du PLU, cette zone est sous la maîtrise foncière communale totale.

Est requis pour le secteur, un plan de composition d'ensemble tenant compte du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains avoisinants. Est également requis un plan de paysagement favorisant la diversité végétale, tenant compte des essences locales et garantissant des continuités biologiques.

Cor

Le secteur de l'Eclose est encadré par la rue du 93ème Régiment d'Artillerie de Montagne et se développe à l'arrière du palais des Sports et des Congrès et de l'église Notre Dame des Neiges. Son assise est délimitée par l'actuelle piste de Karting et le parking qui la surplombe.

Positionné en interface de l'actuel quartier de l'Eclose (ensemble touristique des années 1980-90) et du tissu urbain des années 1960 (quartier du Coulet, avenue de Brandes), le secteur de développement de l'Eclose s'intègre dans un tissu relativement hétérogène qui regroupe des ensembles bâtis d'époques, de densités, de hauteurs et de typologies architecturales très variables.

Adossé à une zone rocheuse naturelle (rue du 93ème RAM), le site bénéficie de la proximité immédiate du cœur de station et doit composer avec la construction achevée ou prochaine de plusieurs équipements communaux structurants (crèche, groupe scolaire, centre culturel, gare de transport en commun en site propre (TCSP)). L'arrière du palais des Sports et des Congrès constitue une des façades au nouveau quartier de l'Eclose. Peu qualifié et disposant de peu d'ouvertures sur sa façade sud, sa présence laisse cependant envisager une restructuration globale des espaces publics et du maillage alentours qui offrent actuellement peu de perméabilités.

Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur de l'Eclose sont guidés par l'accueil des nouveaux équipements, les besoins viaires afférents ainsi que par le tracé du futur TCSP qui contraint la constructibilité du site.

Ainsi, la reconfiguration du site permet :

- une connexion avec le centre de la station dont l'église et ses abords constituent le pivot,
- l'aménagement d'espaces publics piétonniers généreux, structurés par les nouvelles masses bâties et en lien avec l'ensemble des équipements.

Maillage et trame viaire

Le nouveau quartier est en partie desservi par l'actuelle rue du 93ème RAM. Une nouvelle voie de desserte est tracée à l'arrière du palais des Sports et des Congrès, sous l'emprise du transport en commun en site propre, entre la rue du 93ème RAM et le chemin de la Chapelle ; il s'agit d'une voirie secondaire qui permet de desservir le groupe scolaire et le pôle culturel et d'offrir un espace dépose-minute et un stationnement aux transports scolaires.

Les cheminements piétons sont privilégiés et plusieurs axes structurants du nouveau quartier les favorisent :

- un axe piétonnier permet de liaisonner la gare de TCSP, le parvis du palais des Sports et des Congrès et, au-delà, l'avenue des Jeux et la promenade Clotaire Collomb. Il donne accès aux équipements (école, crèche, pôle culturel, palais des Sports et des Congrès), présente des espaces en terrasses, des parvis plus largement dimensionnés… jouant avec la topographie et les vues lointaines.
- l'emprise du TCSP, au sol, est support d'un mail piéton donnant accès aux nouveaux îlots bâtis et favorisant la connexion Eclose-Bergers ainsi que la liaison du nouveau quartier à la gare de TCSP, laquelle bénéficie d'un parvis généreux apte à accueillir des flux piétons importants.
- un réseau secondaire de venelles piétonnes (une publique, l'autre privée) est proposé transversalement aux îlots bâtis. Elles permettent la desserte des hébergements touristiques nouvellement bâtis et assurent les liens inter-quartiers.

Organisation bâtie

Une densification s'avère valorisante dans ce secteur de cœur de station laissé libre et dynamisé par l'implantation de nouveaux équipements.

Dans cette optique et afin d'accompagner le travail sur le maillage, une double orientation bâtie est préconisée sur les terrains de l'Eclose : une ligne bâtie de faible hauteur (R+2 étages) dessine un premier plan à des constructions plus hautes (R+3 à R+5 étages) implantées perpendiculairement. Cette disposition permet de structurer le mail piéton situé sous le TCSP faisant directement écho à la façade arrière du palais des Sports et des Congrès localisée en vis-à-vis.

La gradation et l'étagement des constructions accompagnent la topographie du site et laissent émerger, en arrière plan, les affleurements rocheux de l'Eclose.

Des percées visuelles sont préservées entre les bâtiments et permettent à des liaisonnements piétonniers et à des espaces verts privatifs de se développer.

Usages et fonctions urbaines

L'urbanisation du secteur de l'Eclose permet la création d'hébergements touristiques.

La présence d'équipements structurants (palais des Sports et des Congrès) et l'implantation de nouveaux équipements (crèche, école, pôle culturel, gare de TCSP) affirment la fonction polarisante de ce site et qualifient les nouveaux espaces publics, dont les fonctions varient : voirie de desserte, mail et cheminements piétonniers, parvis d'accès aux équipements, espace vert de détente et de promenade (en arrière du palais des Sports et des Congrès).

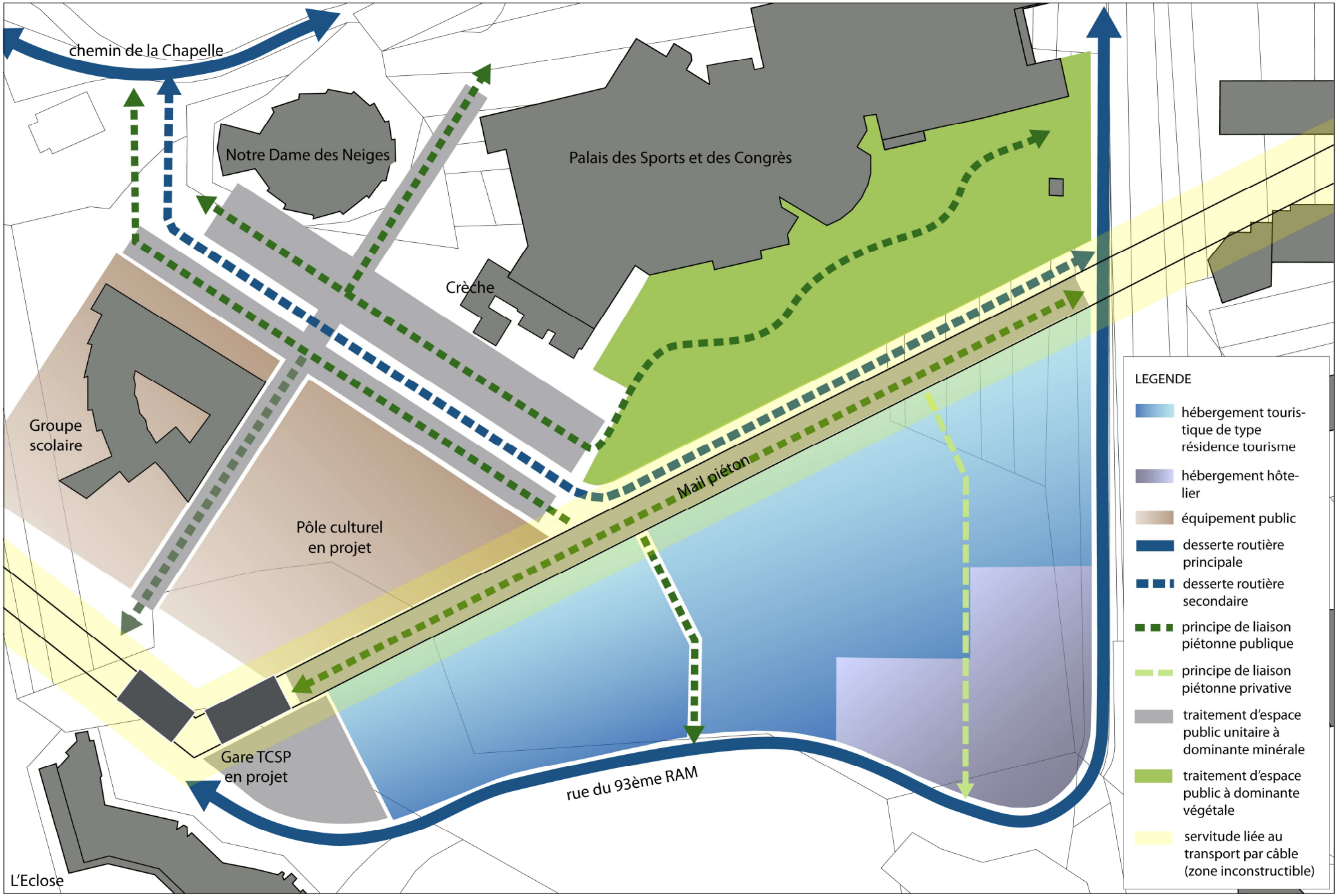
Programmation

L'urbanisation du secteur de l'Eclose, sous maîtrise foncière communale totale, doit permettre la construction de 27 000 m2 de surface de plancher environ réparties de la manière suivante :

- hébergement de type résidence de tourisme : 21 000 m2 de surface de plancher environ
- hébergement hôtelier : 6 000 m2 de surface de plancher environ

En raison de leur exposition nord et du vis-à-vis avec l'axe de TCSP, les bâtiments donnant sur la façade du palais des Sports et des Congrès (bâtiment R+2 étages) seront prioritairement occupés par les activités et services liés aux résidences de tourisme (locaux communs d'accueil, d'animation et de restauration).

Le stationnement nécessaire aux résidences de tourisme sera entièrement géré en souterrain. Les parkings créés pourront accueillir des places de stationnement public en supplément.

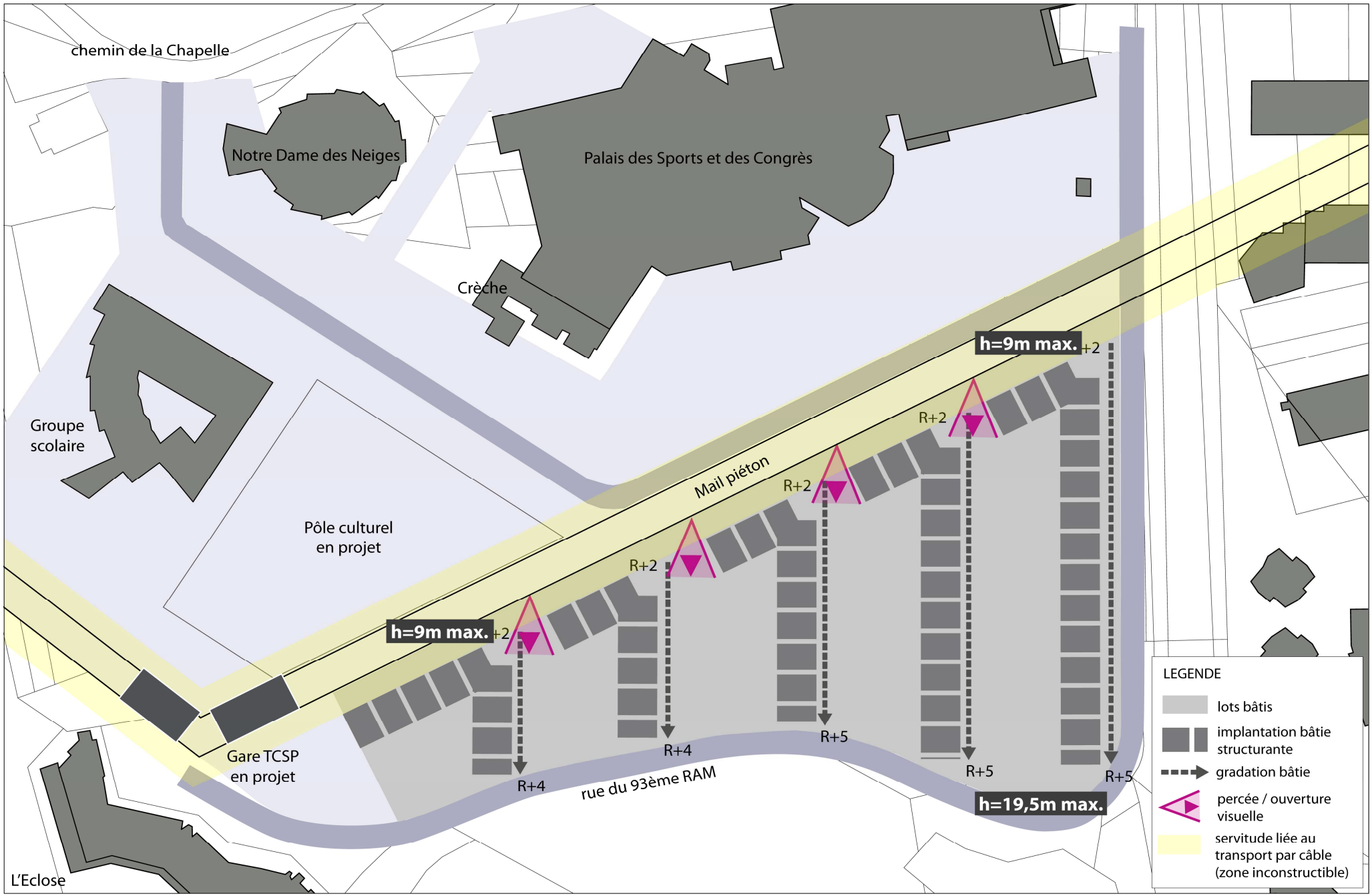


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DE L'ECLOSE
Principes de programmation

0 10 20 50m

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

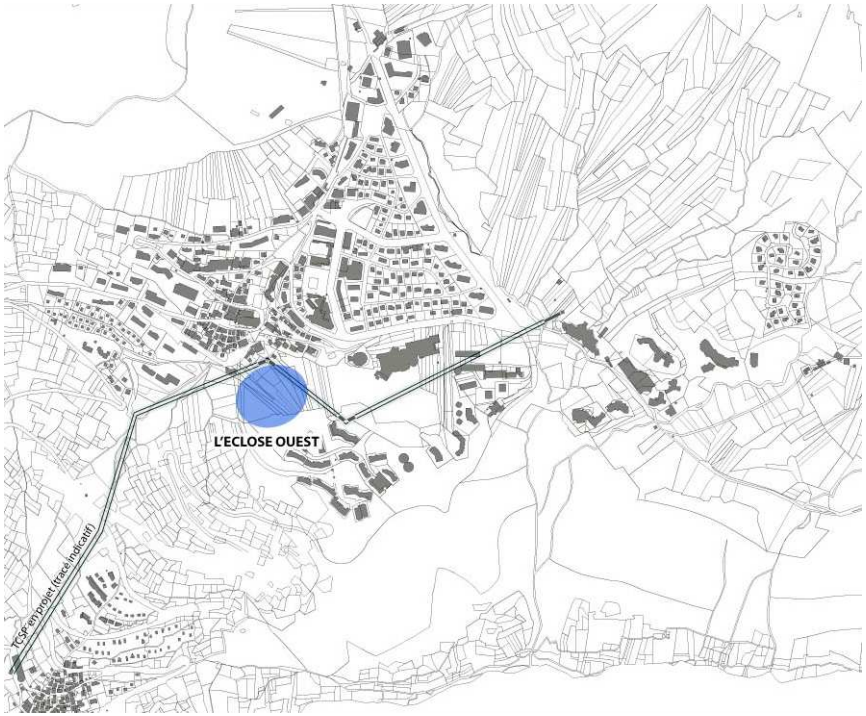
0 10 20 50m

PATRIARCHE &CO

OAP n°3 - L'ECLOSE OUEST

Contexte réglementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OAP Eclose est inscrit en zone AUa du PLU. La commune détient près de 20% de la surface foncière, le reste du périmètre d'application demeure de maîtrise foncière privée.
L'aménagement de ce secteur donne lieu à la création d'une Association Foncière Urbaine Libre, permettant un travail collectif entre les propriétaires privés et la commune œuvrant pour un aménagement d'ensemble du secteur.
L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (STEP, desserte...). Est requis pour le secteur, un plan de composition d'ensemble tenant compte du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains avoisinants. Est également requis un plan de paysagement favorisant la diversité végétale, tenant compte des essences locales et garantissant des continuités biologiques.



Contexte urbain

Le secteur de l'Eclose Ouest est encadré, au Sud par les affleurements rocheux et le quartier de l'Eclose existant, au Nord par le quartier ancien du Vieil Alpe et la place Paganon. Il se développe sur un terrain en pente orienté Sud-Est / Nord-Ouest et est limité à l'Ouest par la rue des Passeaux. Il fait l'interface entre deux tissus urbains d'époques, de morphologies et de typologies bâties opposées. Au Nord, le Vieil Alpe est constitué de chalets anciens compacts qui s'étagent et s'ouvrent vers le sud, dessinant un premier plan à l'ensemble de la station. Au Sud les ensembles bâtis de L'Eclose présentent des gabarits importants (R+4 à R+6) et un profil imposant accroché au rocher des Outaris.

En matière d'animation, le site bénéficie de la proximité immédiate du cœur ancien de la station et profitera prochainement de la proximité de deux gares du transport en commun par câble en projet. Il jouxte en outre la piste de luge dont la requalification est envisagée, ainsi que la piste de retour skieurs descendant vers le village d'Huez.

Une forte relation au grand paysage existe à Eclose ouest, où les vues principales portent vers la vallée et les Côtes Souveraines. Le site est en outre contraint par une zone de protection environnementale concernant les affleurements rocheux voisins, zone d'habitat du papillon *Parnassius apollo* (espèce protégée à l'échelle nationale).

Principes généraux d'urbanisation

L'urbanisation du site Eclose Ouest est orientée par celle du site des Passeaux auquel il est contigu. La morphologie de ce secteur fait en outre écho au Vieil Alpe dont il reprend les caractéristiques principales (morphologie de chalets groupés offrant un premier plan bâti à des constructions plus massives).

Maillage et trame viaire

Trois accès sont possibles à Eclose Ouest :

- un accès haut par l'actuel quartier de l'Eclose et la rue du 93ème RAM.
- un accès bas par la rue des Passeaux qui nécessite, au vu des contraintes topographiques, l'aménagement de virages et talus limitant les possibilités d'urbanisation de la partie basse du terrain.
- un accès bas par le chemin de la Chapelle qui nécessite l'aménagement d'un tunnel pour préserver la piste de ski.

Il est en outre préconisé l'aménagement de sentiers permettant de rejoindre à pied la station (place Paganon, quartier de l'église), le quartier de l'Eclose amont, ainsi que le futur quartier des Passeaux en contrebas.

Organisation bâtie

Les implantations bâties à Eclose Ouest sont fortement contraintes par la pente et le tracé des voiries de desserte.

A l'image de ce qu'on peut observer au Vieil Alpe, sur le versant voisin, les constructions s'étagent de manière assez compacte et forment des strates successives de plus en plus denses, au fur et à mesure qu'on monte dans la pente et qu'on se rapproche des constructions du quartier de l'Eclose (R+1+combles à R+3 étages). Les typologies bâties font référence à l'architecture traditionnelle de montagne (chalets, fermes…) et empruntent aux formes (toitures à deux pans, pignons…) et aux matériaux locaux (bois, pierre…).

Usages et fonctions urbaines

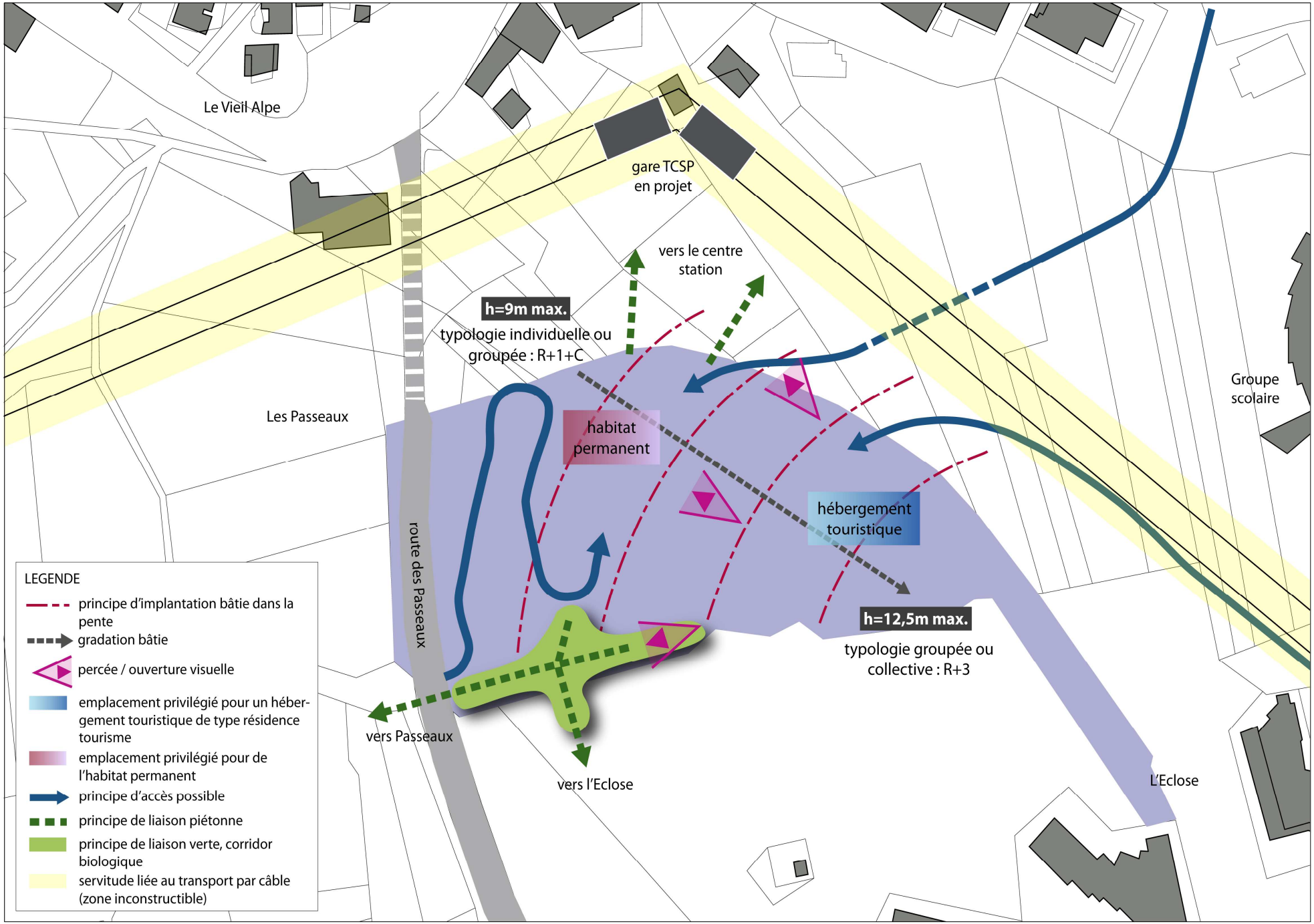
L'urbanisation du secteur Eclose Ouest permet l'implantation d'hébergement touristique et d'habitat permanent intermédiaire et groupé.

La zone Eclose Ouest revêt un caractère essentiellement résidentiel.

Programmation

L'urbanisation du secteur de l'Eclose Ouest doit permettre la construction de 4 000 à 5 000 m2 de surface de plancher environ réparties de la manière suivante :

- habitat permanent : 1 000 à 2 000 m2 de surface de plancher environ
- hébergement de type résidence de tourisme : 3 000 m2 de surface de plancher environ



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

SECTEUR DE L'ECLOSE OUEST
Principes de programmation et d'organisation bâtie

0 10 20 50m

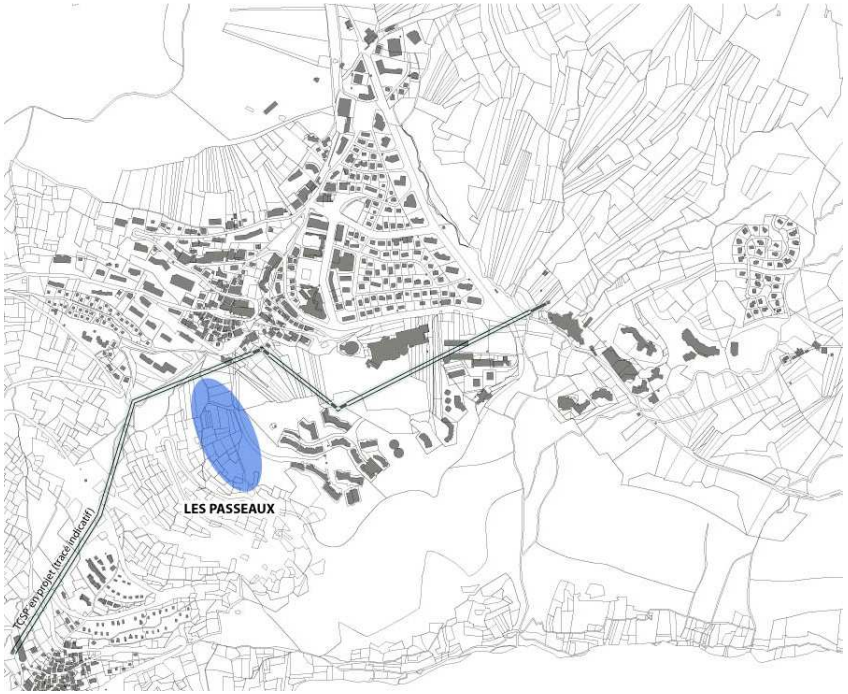
PATRIARCHE &CO

OAP n°4 - LES PASSEAUX

Contexte réglementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OAP Eclose est inscrit en zone AUb du PLU. La commune détient près de 20% de la surface foncière, le reste du périmètre d'application demeure de maîtrise foncière privée (Association Foncière Urbaine Libre Chanses Passeaux)

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement. Est requis pour le secteur, un plan de composition d'ensemble tenant compte du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains avoisinants. Est également requis un plan de paysagement favorisant la diversité végétale, tenant compte des essences locales et garantissant des continuités biologiques.



Contexte urbain

Le secteur des Passeaux est localisé dans la continuité nord-ouest de l'Eclose, sur les fortes pentes qui caractérisent l'entrée dans la station. Aussi, ce site bénéficie d'une vue plongeante sur la vallée et les massifs alentours. A l'inverse, il constitue un balcon visible depuis le village d'Huez, dans la montée vers la station.

Le site est encadré par la rue des Passeaux (à l'Est) et l'avenue de l'Eclose (au Nord). La RD211F, voie d'accès principal à la station par le Sud, en constitue par ailleurs la limite sud. Proche du centre ancien de la station, il en est cependant relativement isolé en raison des contraintes topographiques.

Outre la topographie difficile qui contraint son urbanisation, le site doit prendre en compte le passage de la piste de retour skieurs descendant vers le village d'Huez, le tracé du futur TCSP, ainsi que la zone de protection environnementale concernant les affleurements rocheux de l'Eclose, zone d'habitat du papillon *Parnassius apollo*, qui impose la délimitation de corridors biologiques dans la zone à bâtir.
Un risque d'avalanche (zone violette BA1) est identifié sur la carte de zonage réglementaire du risque du projet de PPRN PAC de 2000. La zone concernée par le risque peut être ouverte à l'urbanisation sous réserve de prise en compte des prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réalisation des constructions dans cette zone (BA1) en commençant chronologiquement par la zone supérieure, puis s'étendant progressivement vers le bas ;
- Disposition en quinconce des bâtiments ;
- Respect d'une dénivelée maximale de 5 m entre les façades en vis-à-vis, ou de 10 m au maximum sous réserve de l'absence d'ouvertures sur la façade amont et de résistance de celle-ci à 30 kPa sur 3 m de hauteur.

Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur des Passeaux sont guidés par sa topographie et ses rapports au paysage, ainsi que par la proximité du Vieil Alpe avec lequel il dialogue étroitement. Son urbanisation est par ailleurs orientée par celle du site Eclose Ouest à laquelle il est contigu.

Les préconisations dans ce secteur sont :

- le maintien de cônes de vue vers la vallée, support de continuités végétales,
- une urbanisation étagée exprimant des similitudes avec le Vieil Alpe.

Maillage et trame viaire

Trois variantes d'accès sont possibles :

- par l'avenue de l'Eclose : l'accès par le bas du Vieil Alpe présente l'avantage d'une connexion directe du futur quartier des Passeaux avec le centre de la station. En revanche, il nécessite, pour ne pas couper la piste de ski, d'aménager un tunnel routier à l'image de celui de la rue des Passeaux,
- par la rue des Passeaux : cet accès haut permet une desserte de l'ensemble des terrains en évitant une voirie en cul-de-sac,
- éventuellement par la RD211F

Compte tenu de la topographie très contrainte du site, la voirie ne peut se faire qu'en lacets très rapprochés, limitant les zones à bâtir.

A l'inverse, les liaisons douces peuvent se développer dans la pente, nécessitant ponctuellement l'aménagement d'emmarchements. Celles-ci accompagnent naturellement les percées visuelles imposées au plan et les corridors biologiques connectés à la zone d'habitat de *Parnassius apollo*. Ces corridors écologiques sont réglementés et explicités par l'article 13 du Règlement de zonage. Une continuité est également recherchée avec le secteur de l'Eclose Ouest.

Organisation bâtie

Les implantations bâties à Passeaux sont fortement contraintes par la pente et le tracé des voiries de desserte.

La proximité du Vieil Alpe, sur le versant voisin, donne la tonalité des constructions qui s'étagent de manière assez compacte et forment des strates successives de plus en plus denses, au fur et à mesure qu'on monte dans la pente et qu'on se rapproche des constructions du quartier de l'Eclose (R+1+combles à R+5). Les typologies bâties font référence à l'architecture traditionnelle de montagne (chalets, fermes…) et empruntent aux formes (toitures à deux pans, pignons…) et aux matériaux locaux (bois, pierre…).

Plusieurs percées visuelles sont préservées, donnant à voir le grand paysage, la vallée et les massifs environnants depuis la rue des Passeaux.

Usages et fonctions urbaines

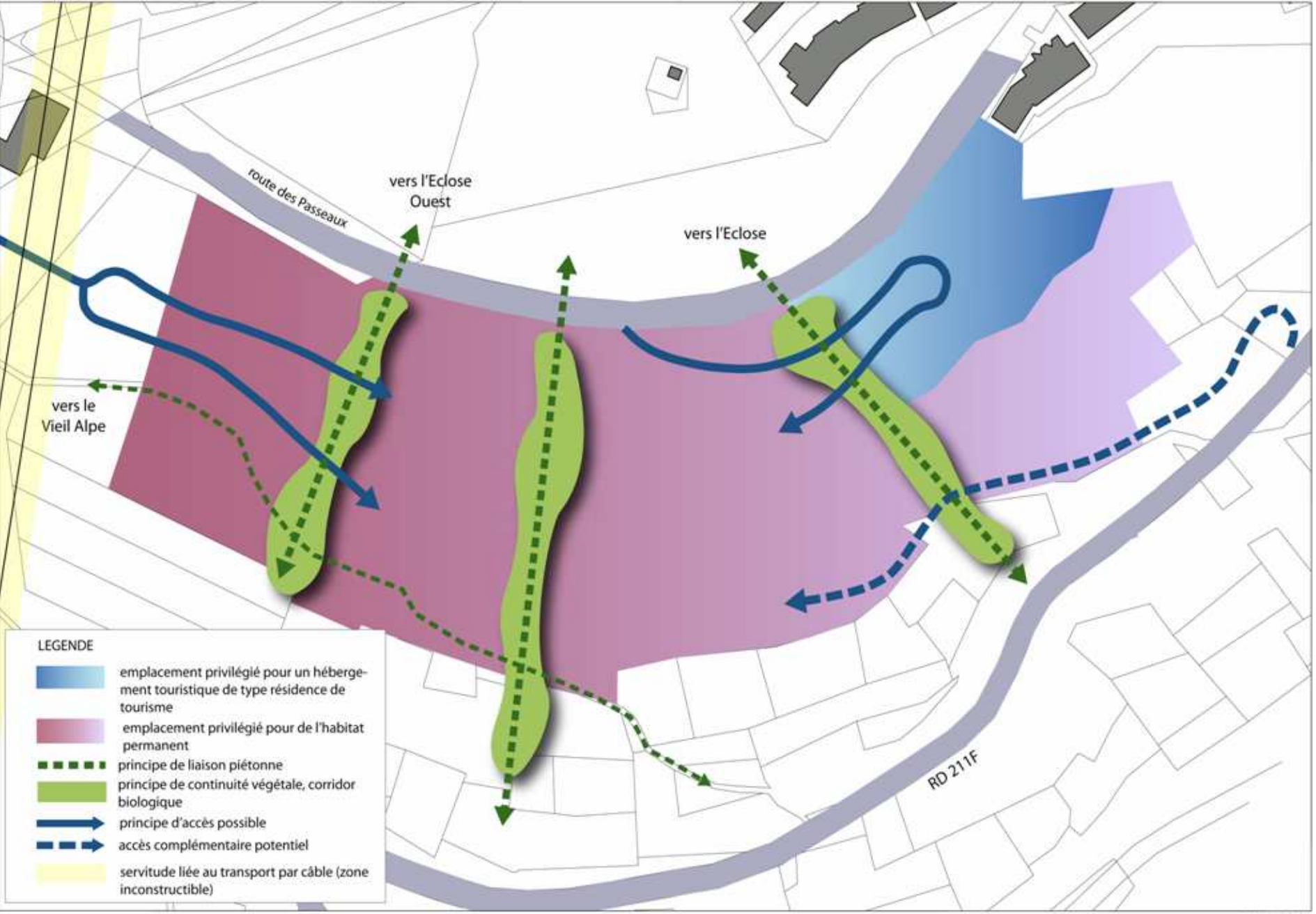
L'urbanisation du secteur des Passeaux permet l'implantation d'hébergement touristique et d'habitat permanent intermédiaire et groupé.

La zone des Passeaux revêt un caractère essentiellement résidentiel.

Programmation

L'urbanisation du secteur de l'Eclose Ouest doit permettre la construction de 21 000 m2 de surface de plancher environ réparties de la manière suivante :

- habitat permanent : 15 000 m2 de surface de plancher environ
- hébergement de type résidence de tourisme : 6 000 m2 de surface de plancher environ

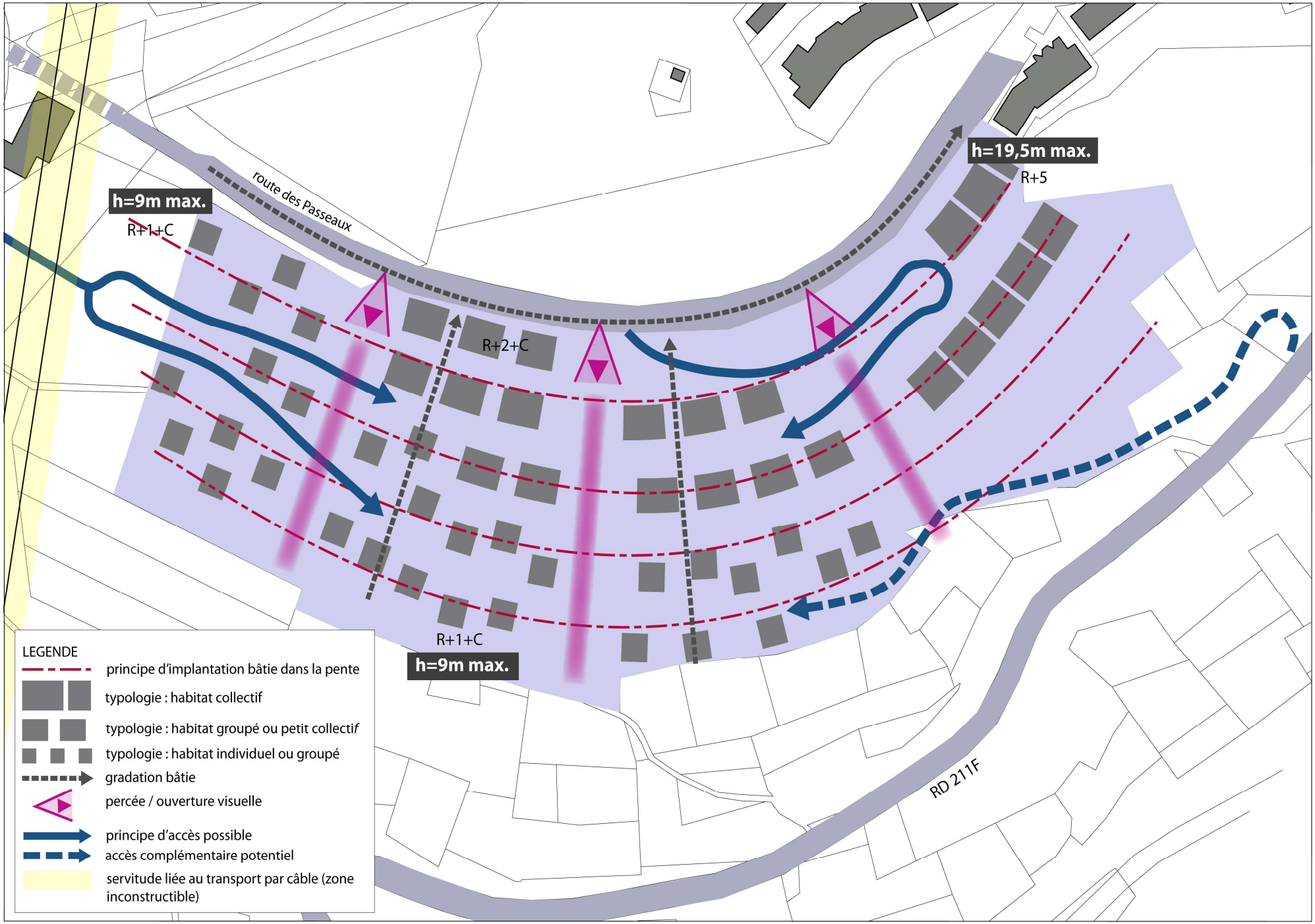


PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HUEZ
Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEUR DES PASSEAUX
Principes de programmation

PATRIARCHE & CO

0 10 20 50m



alpe d'huez
l'île au soleil

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

SECTEUR DES PASSEAUX
Principes d'organisation bâtie

PATRIARCHE &CO

0 10 20 50m

OAP n°5 - LES GORGES

Contexte réglementaire et conditions d'urbanisation

Le périmètre de l'OAP Gorges est inscrit en zone AUd du PLU. Cette zone est sous maîtrise foncière privée.

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Est requis pour le secteur, un plan de composition d'ensemble tenant compte du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites et paysages naturels ou urbains avoisinants. Est également requis un plan de paysagement favorisant la diversité végétale, tenant compte des essences locales et garantissant des continuités biologiques.

C

Le secteur des Gorges est localisé dans le prolongement ouest du lotissement de l'Altiport. Il concerne des terrains de pâture et d'affleurements rocheux le long de la route de l'Altiport.

L'environnement bâti du site est marqué :

- par les chalets de l'altiport : chalets récemment construits, de type traditionnel, générant un paysage relativement homogène et qualitatif
- par l'hôtel du Club Med : résidence de tourisme massive dont les hauteurs varient de R+3 étages à R+8 étages, au fort impact paysager.

Principes généraux d'urbanisation

L'organisation du secteur des Gorges vise à l'intégrer dans le plan de composition du lotissement de l'Altiport existant. Une continuité bâtie est donc recherchée (volumes, traitements architecturaux…), mais une constructibilité légèrement plus forte est possible afin de constituer une transition douce entre le lotissement et le club hôtel existants.

Maillage et trame viaire

L'accès au secteur des Gorges se fera par la route de l'Altiport.

Organisation bâtie

La typologie bâtie de référence sera celle des chalets de l'Altiport qui empruntent eux-mêmes à l'architecture traditionnelle de montagne (chalets, fermes…), aux formes (toitures à deux pans, pignons…) et aux matériaux locaux (bois, pierre…).

Usages et fonctions urbaines

La zone des Gorges revêt un caractère essentiellement résidentiel.

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

SECTEUR DES GORGES
Principes d'organisation

0 10 20 50m

PATRIARCHE &CO