



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 DU PLU N°1 SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT DE PRESENTATION (R-123-2) EXPOSANT LES MOTIFS DE MODIFICATION

SOMMAIRE

<u>1. Note de présentation générale</u>	3
<u>1.1 Objet de la modification n°1</u>	3
<u>1.2 Justification du choix de la procédure</u>	3
<u>1.3 Textes régissant la procédure de modification simplifiée du PLU</u>	4
<u>1.4 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU</u>	6
<u>1.5 La procédure administrative et l'enquête publique</u>	7
<u>2. Présentation des pièces du PLU modifiées et exposé des motifs</u>	8
<u>3. Ajustement du Règlement de zonage</u>	9
<u>3.1 Zone Ub – Secteur du Centre Commercial des Bergers</u>	9
<u>3.2 Zone Ubd</u>	13
<u>3.3 Zone Uda</u>	18
<u>3.4 Rectification de l'affectation des espaces de retours skieurs R123-11, j</u>	24
<u>3.5 Précision Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u>	26
<u>4. Ajustement Orientation d'Aménagement et de Programmation</u>	28
<u>4.1 Aud – Les gorges</u>	28

1. Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification n°1

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.
- Le 25 janvier 2017, le conseil municipal devrait approuver par délibération la modification n°2 du PLU selon la procédure simplifiée.

Aujourd'hui, la Commune souhaite mener des améliorations fondées sur les dispositions législatives nouvelles, la Loi du 24 mars 2014 dite Loi A.L.U.R. qui a remanié en profondeur les bases du droit de l'urbanisme et les notions de densification.

- Il est apparu nécessaires, à l'expérience, de corriger certaines dispositions qui se sont révélées par trop restrictives et/ou mal adaptées,
- Egalement, il s'agit au regard de la pratique de renforcer certaines dispositions de protection paysagère et environnementale,
- La procédure de modification est présentée sur ce document afin de justifier les besoins d'évolutions suivants :
 - **Le règlement de zonage modifié de la zone Ub sur le secteur de Centre Commercial des Bergers,**
 - **Le règlement de zonage modifié de la zone Ubd,**
 - **Le règlement de zonage modifié de la zone Uda,**
 - **L'affectation des espaces retours skieurs repérés au R123-11 du Code de l'Urbanisme à un zonage qui correspond à leurs situations respectives,**
 - **Précision articles 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Ub/Uc/Ud/AUind**
 - **La modification du Document graphique de zonage sur les périmètres Aud,**
 - **L'orientation d'aménagement et de programmation des Gorges Aud : modification et réduction du périmètre au regard de la présence d'une zone humide.**

1.2 Justification du choix de la procédure

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification N°1 soumise à Enquête Publique du document d'urbanisme en vigueur et d'en justifier les motivations conformément aux articles L 153-36 et suivants et L 153-40 et suivants du code de l'urbanisme qui stipulent notamment :

ARTICLES L 153-36, L 153-37,et L 153-38 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. 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.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ARTICLE L 153-41 :

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 ;

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

1.3 Textes régissant la procédure de modification normale avec enquête publique 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 R123-24

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 R123-25

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.

L 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L 153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes

L 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

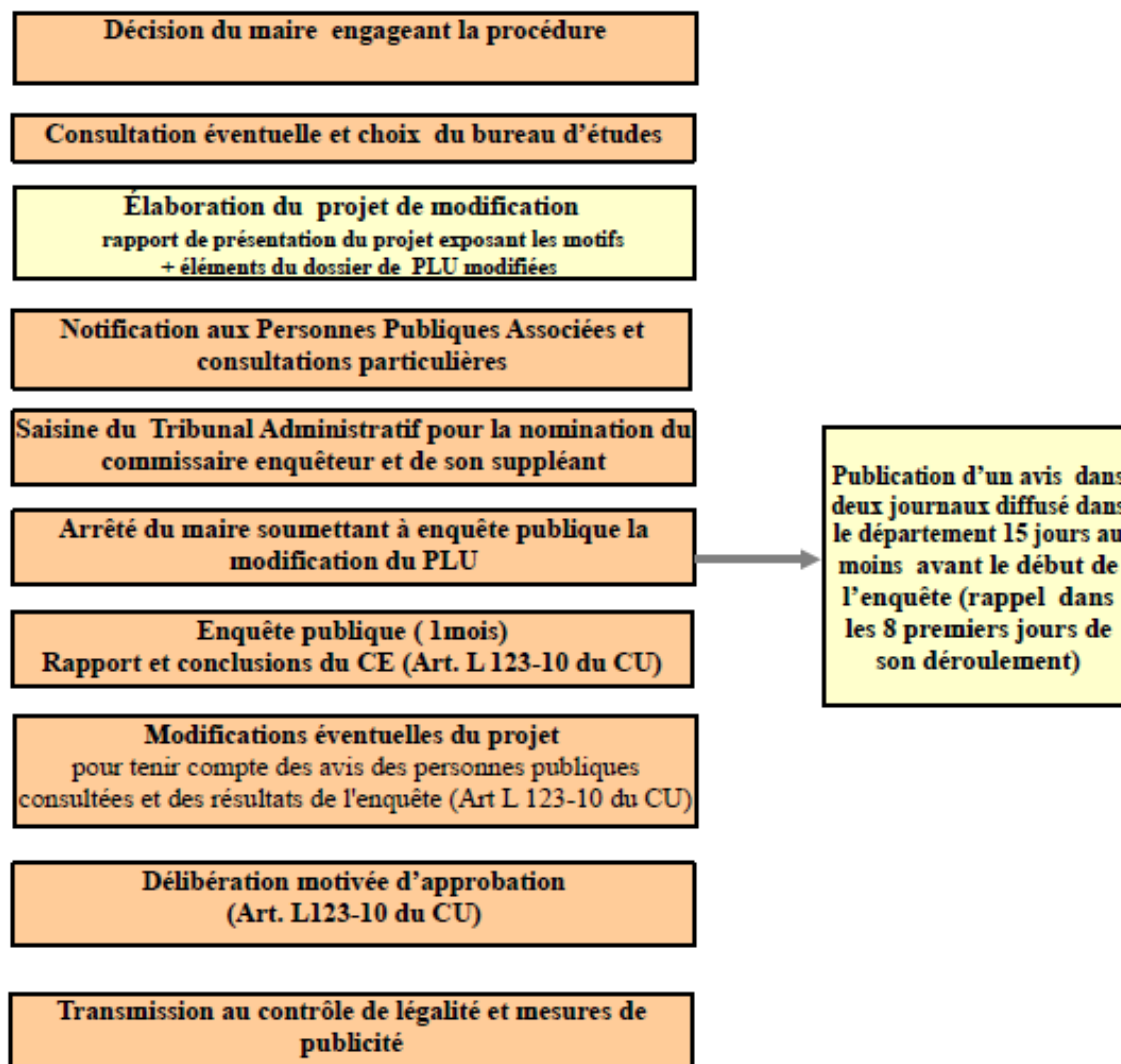
L 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

1.4 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU

La Commune entend respecter les étapes suivantes dans le cadre de la procédure de modification du PLU avec Enquête Publique

Synoptique synthétique



- La procédure de modification normale n°1 a été engagée par une information du Maire au Conseil Municipal en date du 25 janvier 2017 et dont le calendrier prévisionnel pourrait être le suivant :
 - 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 26/01/2017.
 - L'enquête publique (cf 1.5) est organisée conformément aux modalités définies dans l'arrêté municipal de mise à enquête publique n°1_O/LS/24.01.2017 du 26/01/2017,
 - Saisine du Tribunal Administratif pour une désignation du Commissaire Enquêteur,
 - Le dossier de projet de modification n°1, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à enquête publique durant un mois, du 27/03/2017 au 28/04/2017 inclus à la mairie annexe d'Huez, 226 Route de la Poste.

Ce dossier sera assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra également 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 est également consultable sur le site internet de la Ville d'Huez: www.alpedhuez-mairie.fr

1.5 La procédure administrative et l'enquête publique

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L. 153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune d'Huez.

Compte tenu de la portée limitée et la simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la modification dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du Maire.

Un arrêté municipal a été pris à cet effet le 24/01/2017 pour prescrire la modification du PLU.

Le projet de modification du PLU soumis à enquête publique comprend différentes pièces :

Une notice explicative valant rapport de présentation détaillant les éléments figurants aux paragraphes II et III, faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;

Après notification du dossier aux personnes publiques, cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique, d'une durée de 30 jours au moins au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis.

L'enquête est organisée par le maire après que ce dernier a sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Aussi le présent projet de modification fait l'objet d'une enquête publique.

Il n'a pas été formalisé de concertation préalable avec la population dans le cadre de la présente modification, l'organisation d'une concertation n'étant pas requise dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

En effet la présente modification vise à traduire et adapter réglementairement les ajustements rendus utiles et ayant fait l'objet d'un consensus lors des différentes étapes de la concertation.

Ces modifications et évolutions résultent des problématiques rencontrées après une année d'application du PLU et des observations formulées.

A l'issue de l'enquête publique, le Maire, présente le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des conclusions du Commissaire Enquêteur et des observations du public par délibération motivée.

Le Règlement de Zonage modifié sera joint à l'Enquête Publique faisant apparaître en rouge les éléments modifiés et/ou supprimés.

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

Le Règlement de zonage modifié est joint au dossier mis à disposition dans le cadre de l'Enquête Publique en faisant apparaître les éléments modifiés et/ou supprimés.

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

La présente modification du document d'urbanisme en vigueur vise à :

⇒ **Ajuster le règlement de zonage du P.L.U. :**

a) Rendues nécessaires par la mise en conformité avec les dispositions législatives nouvelles, notamment l'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011 ayant supprimé les notions de surface hors œuvre brute et surface hors œuvre nette remplacées par le concept unique de « surface de plancher » (urbanisme), et la Loi du 24 mars 2014 dite Loi A.L.U.R. qui a remanié en profondeur les bases du droit de l'urbanisme en incitant les communes à favoriser les projets à l'intérieur du tissu urbain existant.

b) Apparues nécessaires, à l'expérience, pour corriger certaines dispositions qui se sont révélées par trop restrictives,

Ces dispositions concernent la zone Uda (Les Sagnes), la zone Ubd (Piscine, Patinoire, ancienne ZAC de l'Ours Blanc) et la création d'un sous secteur de la zone Ub permettant de distinguer un ensemble bâti relevant de spécificités aussi bien urbaines, architecturales que économiques, le Centre Commercial des Bergers, identifié "Ubcc".

⇒ **Ajuster les Orientations d'Aménagement et de programmation :**

Ajuster le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation AUd des Gorges afin de préserver la zone humide en sa partie amont, qui ainsi ne sera plus impactée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette disposition induit une réduction de la zone constructible de 1.07 ha environ à 1 ha environ ainsi que le déplacement de cette zone en partie avale au droit de la Route de l'Altiport.

⇒ **Ajuster le document graphique de zonage :**

Adapter le document graphique de zonage aux dispositions règlementaires affichées dans le règlement de zonage portant notamment :

- L'orientation d'aménagement et de programmation des Gorges Aud : modification et réduction du périmètre de la zone AUd au regard de la présence d'une zone humide, qui se trouvera ainsi classée en zone Ns inconstructible.

Les modifications envisagées sont donc conformes aux articles L153-31 du code de l'urbanisme:

- Il n'y a pas de changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Il n'est pas procédé à la réduction d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La modification ne remet pas en cause l'équilibre général du document, ni les orientations du PADD.

3. Ajustement du Règlement de zonage

3.1 Zone Ub – Secteur du Centre Commercial des Bergers

Le centre Commercial des Bergers, identifié en zone Ub au PLU a été édifié au début des années 80 sur la ZAC des Bergers supprimée en 2004.

Cet ensemble bâti se situe en façade Nord du parking aérien des Bergers. Aujourd'hui, force est de constater le caractère vieillissant du Centre Commercial des Bergers.

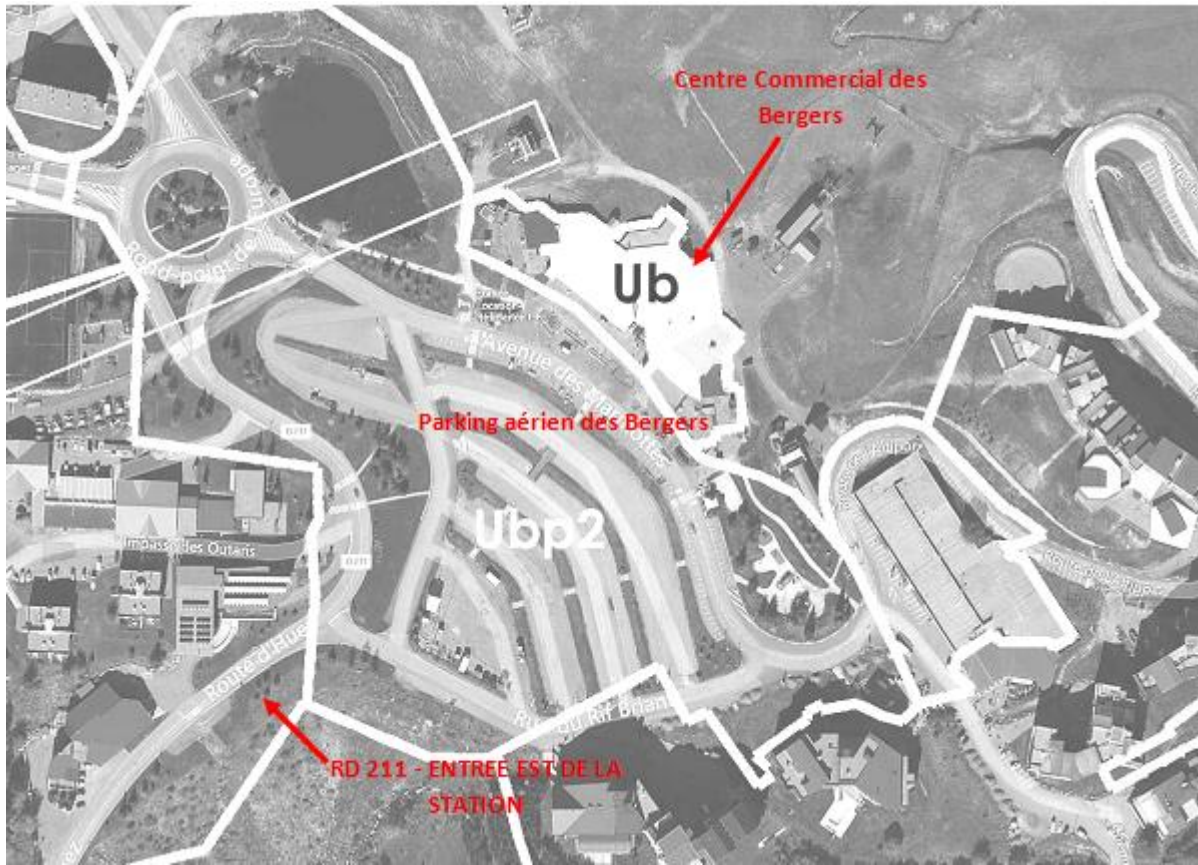
Le Centre Commercial des Bergers (appartenant au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les Bergers) construit en 1988 occupe une place privilégiée au sein de l'ex ZAC des Bergers. Il est immédiatement contiguë au secteur faisant l'objet de l'OAP prévue au projet de PLU et correspondant au secteur des Bergers qui donne lieu à un projet d'aménagement de 2 200 lits touristiques porté par la Société Vinci Immobilier, lauréate de l'Appel à Projet lancé en novembre 2014.

Dans cette logique de dynamique économique, la copropriété envisage un projet de construction d'un hébergement hôtelier sur le plafond actuel du Centre Commercial d'environ 8 000m² de Surface de Plancher supplémentaire, soit une élévation du bâtiment actuel de 2 étages entiers + combles, autorisant ainsi le développement d'environ 350 lits commerciaux.

La Commune, au regard du projet global de dynamique économique de son territoire soutient ce projet.

Aujourd'hui, il s'agit pour la Commune de garantir une cohérence urbaine et architecturale des volontés d'aménagement de chacune des parties afin de redonner une densité urbaine harmonieuse sur ce secteur stratégique de front de neige et directement situé en entrée de ville, par l'entrée Est de la Station.

Extrait du document graphique de zonage du PLU



Dans ce sens le projet de restructuration et de requalification de l'ensemble bâti du Centre Commercial doit permettre l'émergence d'un urbanisme cohérent et harmonieux sur cette entrée de ville.

Cette opportunité d'urbanisation sur un parking aérien, d'une capacité de 460 places publiques, peu qualifiant en entrée de ville permettra de réaliser des aménagements à destination touristique hautement qualitative, justifié d'une part dans le Plan Local d'Urbanisme et d'autre part dans la demande d'Autorisation d'Unité Touristique Nouvelle.

Cette opération est aujourd'hui considérée comme une aubaine pour la requalification du Centre Commercial des Bergers, aujourd'hui obsolète et peu esthétique.

En effet, ce bâtiment des années 80 accueille aujourd'hui plus d'une vingtaine de commerces en un seul et même lieu.

La Copropriété du Centre Commercial des Bergers souhaite profiter d'une requalification globale du secteur pour réaménager et embellir cette structure en garantissant une cohérence urbaine avec le projet futur porté par VINCI IMMOBILIER sur le parking aérien actuel.

Le projet du Centre Commercial des Bergers se traduit par la réhabilitation totale de la galerie. Elle porte sur trois niveaux : rez-de-chaussée niveau parvis, 1er étage et niveau mezzanine, et avec la création en partie supérieure d'une résidence hôtelière 4* d'environ 100 chambres, accompagnée d'un centre bien-être important avec piscines, ouvert également à la clientèle extérieure.

Cette restructuration porte aussi sur l'ensemble des façades qui feront l'objet d'un retraitement général modifiant radicalement l'image actuelle d bâtiment.

Le programme représente environ 8 000 m² de surface de plancher qui viennent s'ajouter aux 5000 m² environ existants.

Un travail collaboratif a pu être mené sous l'autorité de la Commune entre les urbanistes et architectes du Groupe Vinci immobilier et les architectes nommés par la Copropriété du Centre Commercial des Bergers pour garantir une harmonie et une cohérence entre ces deux espaces distincts.

Pour la bonne réalisation de cette opération, des modifications règlementaires doivent être précisées dans le règlement de zonage:

Le règlement de zonage de la zone Ub couvre une grande partie du territoire communal et autorise des prescriptions d'urbanisme qui doivent être adaptées afin de permettre une insertion optimale du projet portait par la Copropriété du centre commercial des Bergers. Afin d'apporter une lisibilité aisée du règlement d'urbanisme et de ne commettre aucun amalgame, ce secteur bénéficiera d'un zonage spécifique « Ubcc ».

De plus, la hauteur autorisée du règlement de zonage de 16 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour un nombre entier d'étage ne permet pas dans le cadre du projet de réhabilitation et requalification du bâtiment d'obtenir une harmonisation du volume général du bâti existant, caractérisé par des épannelages complexes.

Cette modification des hauteurs sur cette zone identifiée permettra une harmonisation des façades et des volumes développées tout en répondant aux objectifs de renouvellement urbain de densification du secteur. Elle permettra également une cohérence architecturale harmonieuse avec le projet porté par Vinci sur le secteur Ubp2 donnant lieu à OAP dont les hauteurs autorisées s'échelonnent sur une gradation du bâti de 9 m à 19.50 m.

L'augmentation des capacités constructibles sur le secteur Ubcc, correspondant au Centre Commercial des Bergers, anticipe l'équilibre et la viabilité économique de l'opération de rénovation du centre existant et de la construction nouvelle.

En effet, au regard des montants d'investissements financiers générés par les travaux de construction, les travaux de réhabilitation, les travaux de calibrage des réseaux secs et humides et du développement d'un parking à destination de la clientèle fréquentant le Centre Commercial des bergers. L'opération ne peut être pérenne et équilibrée que sous la condition d'un développement de m² de Surface de Plancher permettant d'absorber les investissements réalisés au regard des exploitations commerciales futures.

Le déploiement d'un nouvel espace de stationnement d'une cinquantaine de places environ se traduit par la régularisation des besoins de stationnement sur la zone. En effet, cet espace accueillera en priorité les clientèles actuelles et futures qui seront amenées à fréquenter le Centre Commercial, cette disposition permettra d'éviter des stationnements anarchiques sur des voiries publiques environnantes, qui aujourd'hui s'intègrent dans une démarche de requalification viaire en rendant l'espace public aux piétons.

Règlement initial	Règlement modifié
<p>Caractère de la zone Ub correspond à la partie agglomérée de la commune, de construction plus récente située sur la station formant globalement un tissu bâti plus lâche, et aux secteurs non construits de l'Eclosé (côté sud du Palais des Sports et des Congrès), des Bergers, du Club Med.</p> <p>Au travers de ce classement il s'agit de permettre la densification de la trame urbaine.</p> <p>Sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Ub - Le secteur Uba, correspond au secteur du Club Med - Le secteur Ubb, correspond au secteur de l'Eclosé - Le secteur Ubc correspond aux constructions en front linéaire de l'avenue du Rif Nel - Le secteur Ubd, correspond au secteur de la Ménandière, Piscine, Patinoire 	<p>Caractère d Le secteur Ub correspond à la partie agglomérée de la commune, de construction plus récente située sur la station formant globalement un tissu bâti plus lâche, et aux secteurs non construits de l'Eclosé (côté sud du Palais des Sports et des Congrès), des Bergers, du Club Med.</p> <p>Au travers de ce classement il s'agit de permettre la densification de la trame urbaine.</p> <p>Sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Ub - Le secteur Uba, correspond au secteur du Club Med - Le secteur Ubb, correspond au secteur de l'Eclosé - Le secteur Ubc correspond aux constructions en front linéaire de l'avenue du Rif Nel - Le secteur Ubcc, correspond à l'emprise du centre de jour des Bergers

- **Le secteur Ubf**, correspond en partie à l'emprise avale de l'avenue de l'Écluse
- **Les secteurs:**
 - **Ubp1**, secteur de projet situé à l'arrière du Palais des Sports et des Congrès et donnant lieu à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 - **Ubp2**, secteur de projet situé sur le parking des Bergers, à l'avant du Centre de Jour des Bergers et donnant lieu à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Ubs, correspond au secteur des Ponsonnières

Article 10 La hauteur maximale des constructions Règle générale

La hauteur* maximale autorisée est de 16 mètres avec une tolérance d'un mètre pour l'édification d'un nombre entier d'étages.

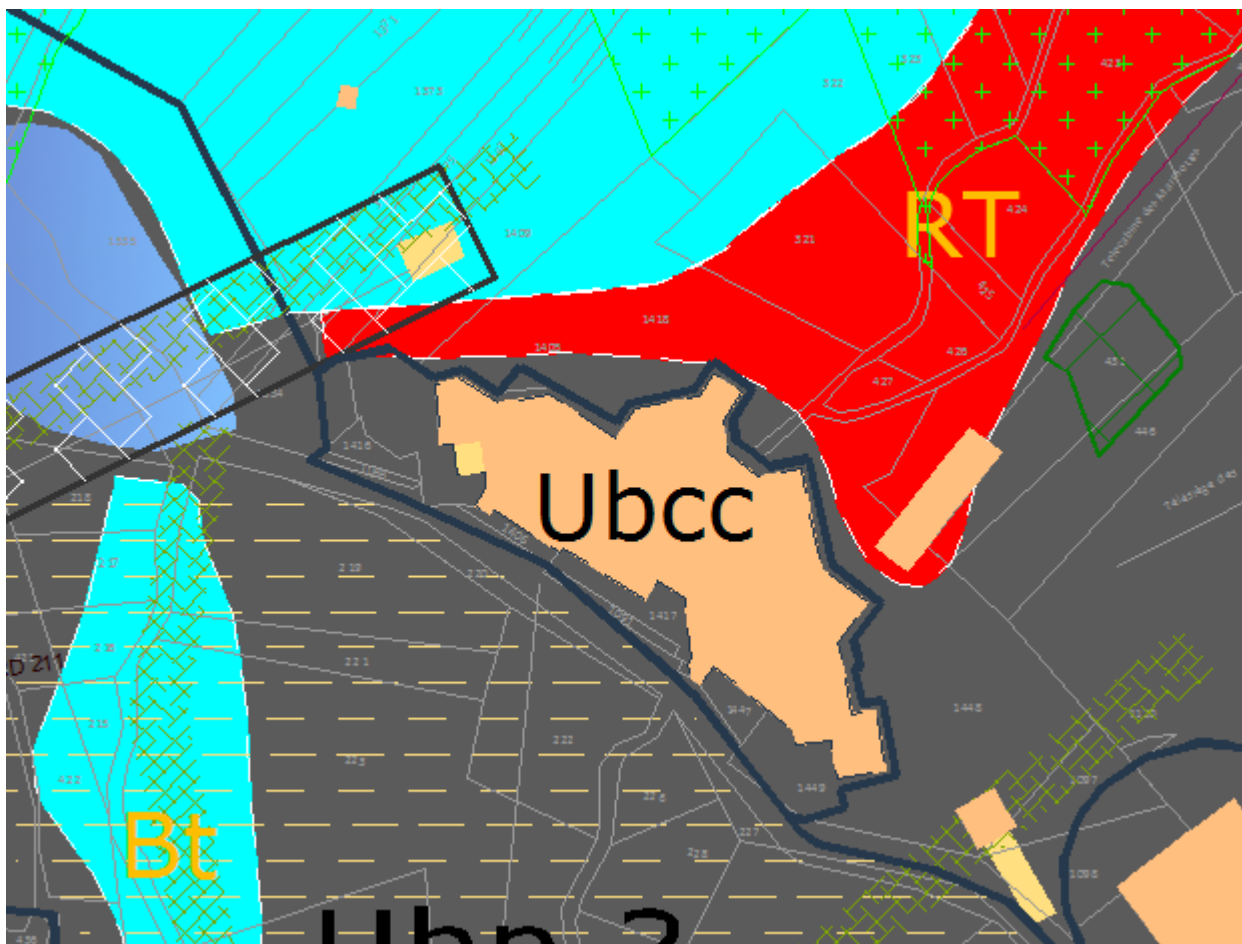
- **Le secteur Ubd**, correspond au secteur de la Ménandière, Piscine, Patinoire
- **Le secteur Ubf**, correspond en partie à l'emprise avale de l'avenue de l'Écluse
- **Les secteurs:**
 - **Ubp1**, secteur de projet situé à l'arrière du Palais des Sports et des Congrès et donnant lieu à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 - **Ubp2**, secteur de projet situé sur le parking des Bergers, à l'avant du Centre de Jour des Bergers et donnant lieu à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur Ubs, correspond au secteur des Ponsonnières

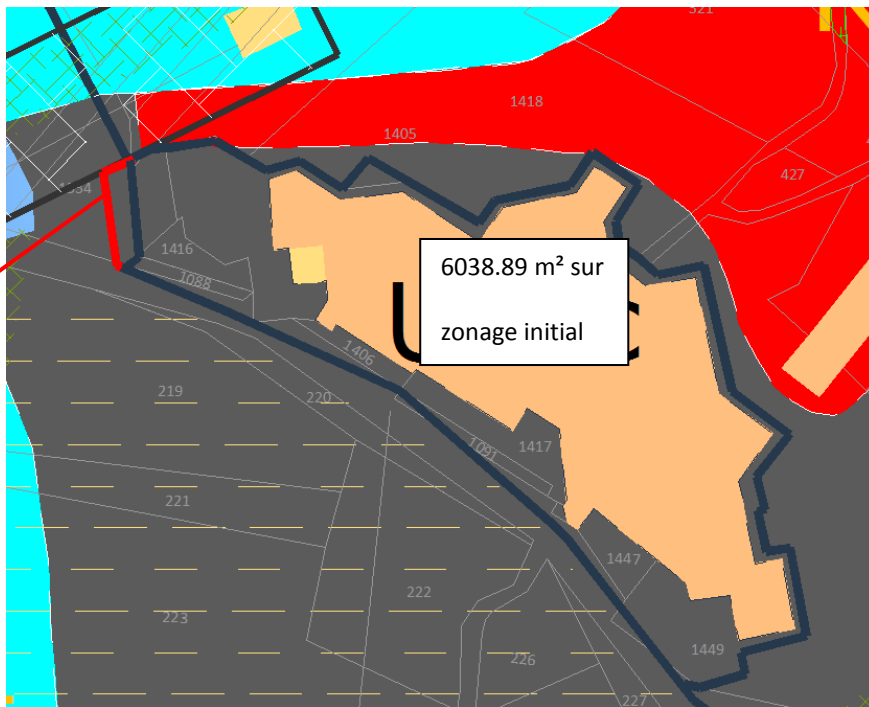
Article 10 La hauteur maximale des constructions Règle générale

Dans la zone Ubcc, le secteur identifié du Centre Commercial des Bergers par l'indice « cc », la hauteur* maximale autorisée est de 19.50 mètres en respectant une gradation du bâti d'Ouest en Est de la zone.

Zonage Initial

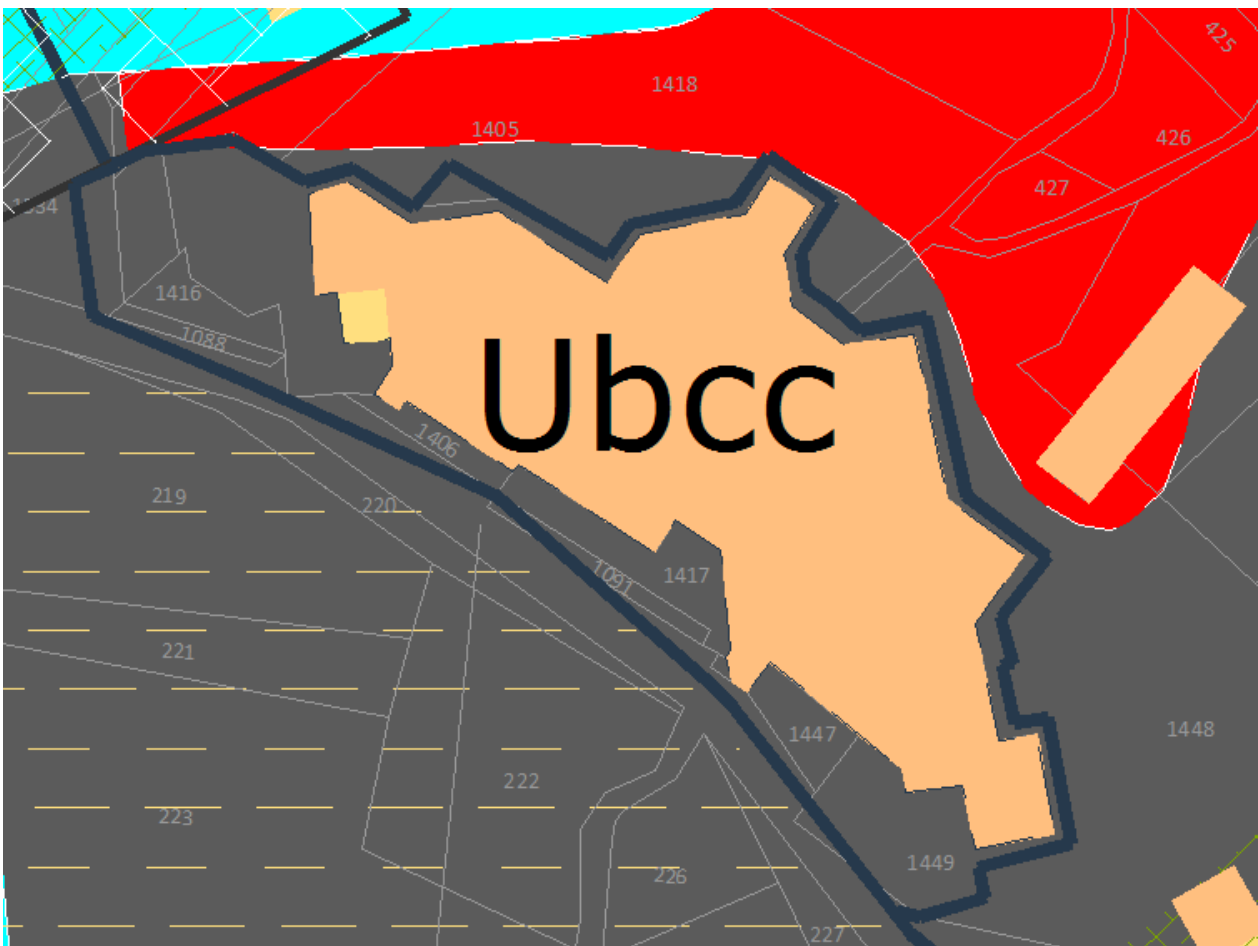


Proposition de Zonage modifié



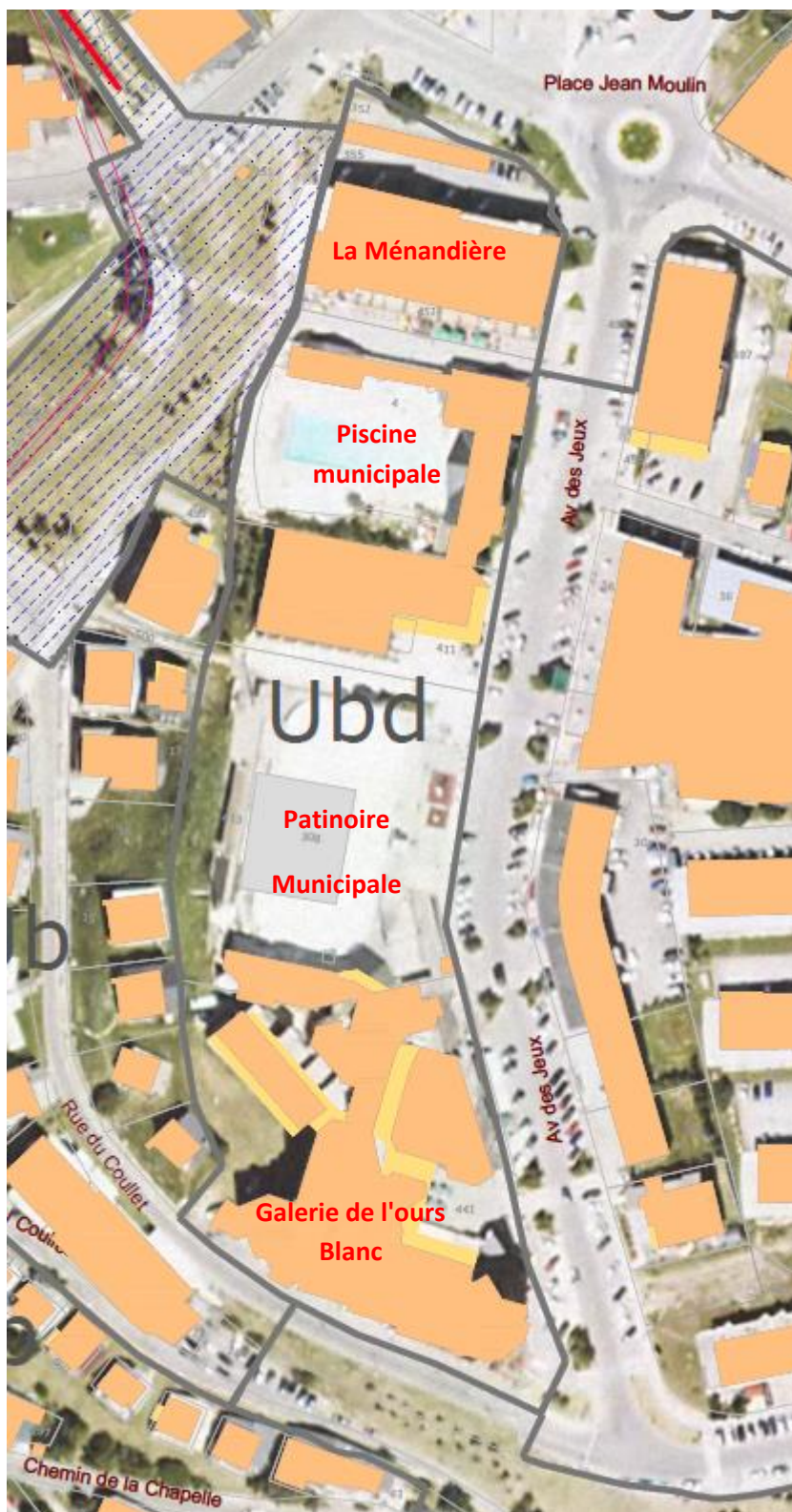
Proposition d'augmentation de 1.6%, soit 98 m² sur secteur Ubp2

Proposition de nouveau zonage finalisé



3.2 Zone Ubd – Secteur Ménandière Piscine Patinoire

La zone Ubd s'identifie par sa position centrale au long de l'Avenue des Jeux et sa destination d'usage public et privé.



Cette zone conjugue des structures ludiques publiques de très fortes fréquentations et affluences (piscine découverte et patinoire) et des immeubles se composant d'ensembles de copropriétés caractéristiques d'un urbanisme en lien avec des événements d'ampleur internationale qui ont marqué l'histoire des stations de ski ; les Jeux Olympiques de 1968.

Il s'agit de préserver cet urbanisme et cette architecture emblématique de la fin des années 60, en lien avec la génération des stations ayant accueillies les Jeux Olympiques de 1968 et qui portent aujourd'hui des équipements publics prégnants de la Commune et pour lesquelles les règles d'urbanisme sont limitées à l'existant.

A ce titre, aucune modification de volumes et des typologies de toitures n'est autorisée tel que précisé dans le règlement de zonage.

Afin d'éviter toute dérive dans ce secteur, il apparaît nécessaire de préciser les dispositions des articles Ub 1, Ub 2 et Ub 10 pour lesquels des clarifications sont nécessaires.

Dans un souci de préservation et de clarification des règles d'urbanisme, il s'agit de mener les modifications suivantes :

<u>Règlement initial</u>	<u>Règlement modifié</u>
<p>Article Ub 1: Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'industrie, - Les exploitations agricoles et forestières - Entrepôt <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uba, sont interdites les constructions à destination de bureau. - En secteur Ubb, sont interdites les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureau, d'artisanat, d'hôtel, de commerce. <p>1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales, - Les terrains de camping et de caravaning, - Le stationnement de caravanes - Les dépôts de toute nature - Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs 	<p>Article Ub 1: Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p align="center">En secteur Ubd, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ub2</p> <p>1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'industrie, - Les exploitations agricoles et forestières - Entrepôt <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uba, sont interdites les constructions à destination de bureau. - En secteur Ubb, sont interdites les constructions nouvelles à destination d'habitation, de bureau, d'artisanat, d'hôtel, de commerce. <p>1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales, - Les terrains de camping et de caravaning, - Le stationnement de caravanes - Les dépôts de toute nature - Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs

Article Ub 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- L'artisanat,
- le commerce,
- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier et para hôtelier
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne peut induire des nuisances pour le voisinage et que toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises.

De plus, en secteur Ubd, la restructuration globale et le changement de destination des bâtiments existants dans leurs volumes existants (longueur, largeur et hauteur identique à l'existant) sont seuls autorisés à condition qu'ils soient destinés à :

- L'habitation,
- L'hôtellerie,
- Des bureaux,
- Des commerces.

Les commerces susceptibles de générer des nuisances sonores tardives sont autorisés aux conditions suivantes :

- il doit exister des places de stationnement* à une distance de moins de 100 mètres ;
- aucune construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ne doit être implantée à moins de 100 mètres.

La zone est concernée localement par des aléas, la constructibilité est soumise à conditions :

Le secteur Ub est concerné localement par un risque d'avalanche (Ba), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels. Les constructions peuvent être autorisées, sous réserve de l'absence d'accès ou

Article Ub 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

2.1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, **exceptées en zone Ubd:**

- L'artisanat,
- le commerce,
- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier et para hôtelier
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne peut induire des nuisances pour le voisinage et que toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises.

2.2 en secteur Ubd, la restructuration globale et le changement de destination des bâtiments existants dans leurs volumes existants (longueur, largeur et hauteur identique à l'existant) sont seuls autorisés à condition qu'ils soient destinés à :

- L'habitation,
- L'hôtellerie,
- Des bureaux,
- Des commerces.

2.3 Dans tous les secteurs, les commerces susceptibles de générer des nuisances sonores tardives sont autorisés aux conditions suivantes :

- il doit exister des places de stationnement* à une distance de moins de 100 mètres ;
- aucune construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ne doit être implantée à moins de 100 mètres.

2.4 La zone est concernée localement par des aléas, la constructibilité est soumise à conditions :

Le secteur Ub est concerné localement par un risque d'avalanche (Ba), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels. Les constructions peuvent être autorisées, sous réserve de l'absence d'accès ou

d'ouvertures non protégés sur les façades exposées*Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'usage interdits durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection.

Les secteurs Ub et Ubp2 sont concernés localement par un risque de glissement (Bg), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels.Les constructions peuvent être autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans le réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion*, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Le secteur Ubp2 est concerné localement par un risque de ruissellement (Bv), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels.

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel* ou soit protégé d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Article Ub 10 - La hauteur* maximale des constructions

10.1 Dans le cas de transformation de toitures.

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).

Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes autorisées, étant précisé que :

- Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan, de toiture terrasse, de toiture à faible 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.
- Dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage* principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.

Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés. Le rythme de façade de ces toits associés sera

d'ouvertures non protégés sur les façades exposées*Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'usage interdits durant la période d'enneigement en l'absence d'ouvrage de protection.

Les secteurs Ub et Ubp2 sont concernés localement par un risque de glissement (Bg), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels.Les constructions peuvent être autorisées, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans le réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion*, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Le secteur Ubp2 est concerné localement par un risque de ruissellement (Bv), identifié par la carte partielle des aléas 2015 et reporté dans le document graphique du règlement spécifique affichant les risques naturels.

Les constructions sont autorisées, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50 m par rapport au terrain naturel* ou soit protégé d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Article Ub 10 - La hauteur* maximale des constructions

10.1 Dans le cas de transformation de toitures.

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).

Dans ces trois cas, la hauteur du faîtage* résultera de l'application des pentes autorisées, étant précisé que :

- Dans le cas d'une transformation de toiture à 1 pan, de toiture terrasse, de toiture à faible 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.
- Dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage* principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.

Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés. Le rythme de façade de ces toits associés sera

MODIFICATION N°1 - PLAN LOCAL D'URBANISME

compris entre 8 et 15 mètres. Voir croquis en annexe n°1. »

compris entre 8 et 15 mètres. Voir croquis en annexe n°1. »

Ces dispositions relatives à ces cinq cas ne s'appliquent pas à la zone Ubd

3.3 Zone Uda

La zone Uda se distingue par le cadencement de chalets d'architecture singulière qui ont connu des évolutions dans le temps. En effet, ceux-ci se distinguent par des pentes de toit prononcées, des baies vitrées laissant passer une abondante lumière et reposant sur des piliers en béton.

Cette typologie de construction illustre un urbanisme propre de la fin des années 60 répondant à une modernisation de plusieurs stations de ski (Chamrousse, Villars de Lans...) en vue des Jeux Olympiques de Grenoble en 1968.

Dans la plupart des constructions, le rez-de chaussée a été fermé pour agrandir la surface habitable, les balcons se sont avancés et quelques habitations ont créé des sas d'entrée. La topographie du site a permis de réaliser des extensions.

Les constructions originelles comprenaient 32.15 m² de surface habitable. Aujourd'hui certaines habitations sont proches des 100 m² habitables.

Le lotissement des Sagnes identifié sous le zonage Uda n'autorise aucune construction nouvelle (Cf article Uda1).

Pour permettre une évolution du bâti existant et autoriser la reconstruction qui pourrait sembler interdite, il apparait nécessaire de préciser les possibilités de reconstruction/restructuration et réhabilitation dans la zone Uda.



Afin de respecter la philosophie de la Loi ALUR et appliquer une politique d'urbanisation globale de construction de la ville sur la ville, il s'agit de permettre un renouvellement urbain de ce quartier en adéquation et harmonie avec les structures bâties existantes remarquables des années 60.

Pour cela, il s'agit de mener des modifications sur les articles du règlement de zonage:

<u>Règlement initial</u>	<u>Règlement modifié</u>
<p>Article Ud 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>2.1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>L'artisanat, L'habitation, Le commerce, L'hébergement hôtelier</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne peuvent induire des nuisances pour le voisinage et que toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises.</p> <p>Dans le secteur Uda :</p> <p>la construction de garages affectés aux constructions à destination d'habitation à condition qu'ils soient conformes aux règles de l'article Ud11.</p> <p>Article Ud 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*</p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement*.</p> <p>L'extension des constructions existantes pourra être implantée à l'alignement*, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.</p> <p>L'implantation des petits équipements techniques* et autres annexes* est libre.</p> <p>Pour le secteur Uda, les garages affectés aux constructions à destination d'habitation devront respecter un recul de 1 mètre par rapport à l'alignement*.</p>	<p>Article Ud 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>2.1 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>L'artisanat, L'habitation, Le commerce, L'hébergement hôtelier</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation ne peuvent induire des nuisances pour le voisinage et que toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises.</p> <p>Dans le secteur Uda :</p> <p>Seules les reconstructions, requalifications et extensions sont autorisées dans la limite de 50% des surfaces bâties originelles.</p> <p>- la construction de garages affectés aux constructions à destination d'habitation à condition qu'ils soient conformes aux règles de l'article Ud11.</p> <p>Article Ud 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*</p> <p>Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètres par rapport à l'alignement*.</p> <p>L'extension des constructions existantes pourra être implantée à l'alignement*, dans la mesure où cette extension n'aggrave pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.</p> <p>L'implantation des petits équipements techniques* et autres annexes* est libre.</p> <p>Pour le secteur Uda, les garages affectés aux constructions à destination d'habitation pourront s'implanter à l'alignement*.</p>

Ud 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$D \geq H/2$**), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les débords de toitures, les balcons, les ouvrages en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1 mètre.

Sur des projets de réhabilitation et d'extension, l'implantation sur limite est autorisée ou entre 2 m et 4 m

Les annexes* couvertes pourront être édifiées sur limite séparative* dès lors qu'il est mis en place une solution technique de gestion de l'écoulement des eaux pluviales. La longueur cumulée des annexes* ne doit pas excéder 25% du périmètre de la parcelle.

De plus dans le secteur Uda, les garages affectés aux constructions à destination d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative*.

Article Ud 10 - La hauteur* maximale des constructions

De plus, **en secteur Uda**, la hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres. En limite, l'annexe* ne devra pas excéder 2,5 mètres de hauteur*.

Ud 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.2 Toiture - couverture : Seuls les fenêtres et ouvertures de toit sont autorisées conformément aux schémas ci-après. La dimension des fenêtres de toit ne pourra excéder 1,20 m. x 1,20 m.

Le faîtage* de l'outreau et de la jacobine ne doit pas rejoindre le faîtage* de la toiture principale. La longueur de la lucarne rampante ne doit pas excéder 3 fois sa hauteur.

Les toitures papillons sont interdites.

Pour les toitures à double pans, la pente sera comprise entre 40 et 60 %.

Ud 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions nouvelles, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (**$D \geq H/2$**), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les débords de toitures, les balcons, les ouvrages en encorbellement sont autorisés dans la limite de 1 mètre.

Sur des projets de réhabilitation et d'extension, l'implantation sur limite est autorisée ou entre 2 m et 4 m

Les annexes* couvertes pourront être édifiées sur limite séparative* dès lors qu'il est mis en place une solution technique de gestion de l'écoulement des eaux pluviales. La longueur cumulée des annexes* ne doit pas excéder 25% du périmètre de la parcelle.

De plus dans le secteur Uda:

- Les garages affectés aux constructions à destination d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative*,
- Les projets de reconstruction, réhabilitation et d'extension pourront s'implanter sur limite.

Article Ud 10 - La hauteur* maximale des constructions

De plus, **en secteur Uda**, la hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres. En limite, l'annexe* ne devra pas excéder 2,5 mètres de hauteur*.

Les toitures devront respecter des pentes de 60% en compatibilités avec les inclinaisons de pentes existantes sur la zone.

Ud 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.2 Toiture - couverture : Seuls les fenêtres et ouvertures de toit sont autorisées conformément aux schémas ci-après. La dimension des fenêtres de toit ne pourra excéder 1,20 m. x 1,20 m.

Le faîtage* de l'outreau et de la jacobine ne doit pas rejoindre le faîtage* de la toiture principale. La longueur de la lucarne rampante ne doit pas excéder 3 fois sa hauteur.

Les toitures papillons sont interdites.

Pour les toitures à double pans, la pente sera comprise entre

Les toitures à mono pan sont autorisées uniquement pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, la pente des toitures sera inférieure à 20 % et les pans devront être végétalisés.

Les matériaux de couverture employés doivent avoir un aspect se rapprochant du schiste, des lauzes, de l'ardoise, du métal déroulé posé à joints debouts, de la tôle pré-peinte non réfléchissante, de la tôle à grains de silice collés (aspect ardoise ou lauze exclusivement), avec les teintes suivantes : brun, lauze, gris graphite, ardoise ou gris silex.

Les souches de cheminée devront être discrètes et le plus près possible du faîtage* : à l'intérieur du tiers de la surface du pan de toiture comme défini sur le croquis en annexe n°1.

Tout conduit extérieur doit être habillé en harmonie avec la façade.

40 et 60 %.

Les toitures à mono pan sont autorisées uniquement pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, la pente des toitures sera inférieure à 20 % et les pans devront être végétalisés.

Les matériaux de couverture employés doivent avoir un aspect se rapprochant du schiste, des lauzes, de l'ardoise, du métal déroulé posé à joints debouts, de la tôle pré-peinte non réfléchissante, de la tôle à grains de silice collés (aspect ardoise ou lauze exclusivement), avec les teintes suivantes : brun, lauze, gris graphite, ardoise ou gris silex.

Les souches de cheminée devront être discrètes et le plus près possible du faîtage* : à l'intérieur du tiers de la surface du pan de toiture comme défini sur le croquis en annexe n°1.

Tout conduit extérieur doit être habillé en harmonie avec la façade.

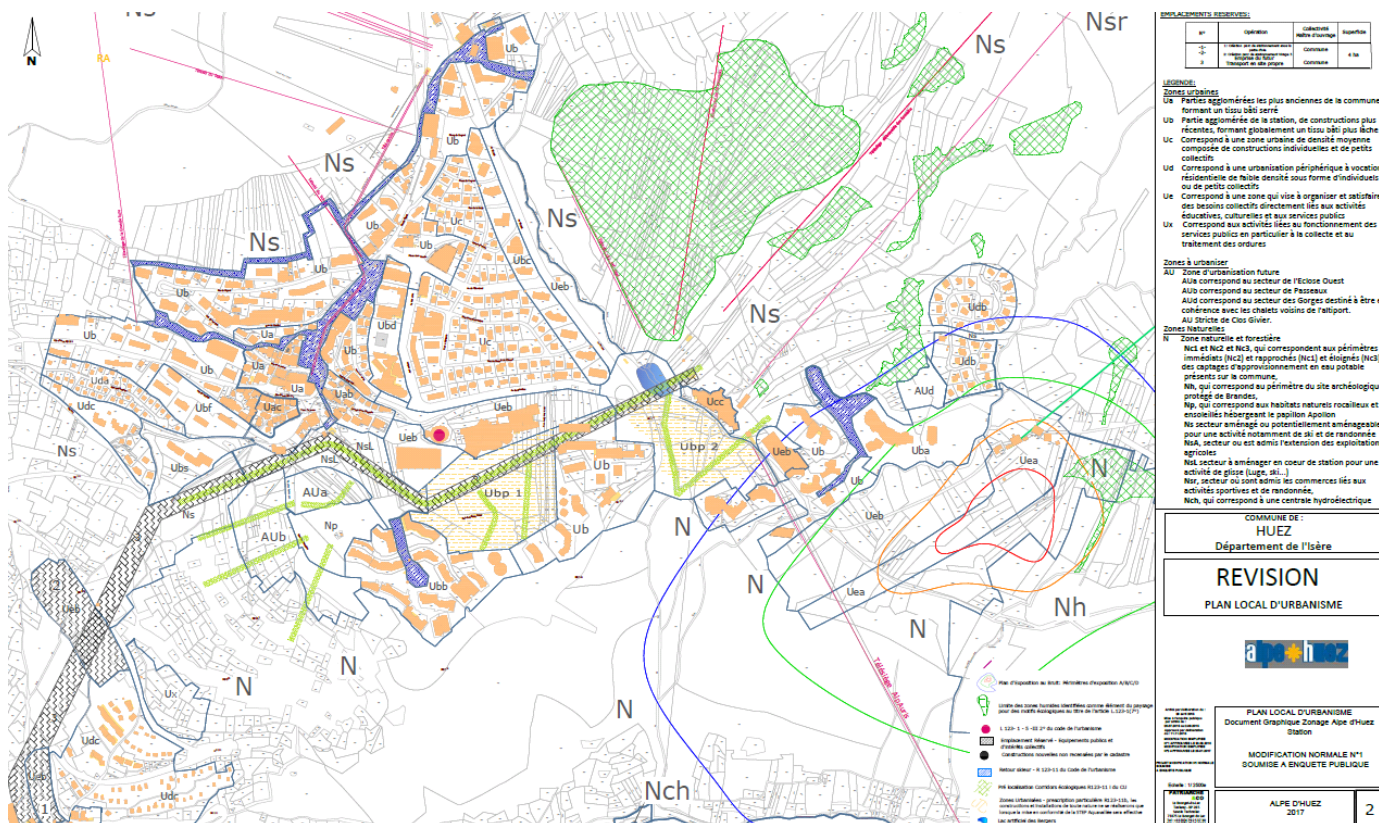
En secteur Uda, les toitures devront respectées les inclinaisons de pentes d'origines en harmonie avec les toitures de la zone.

Un aspect multi pans est autorisé type Outeau/Jacobine sur la pente de toit principale.

3.4 Rectification de l'affectation des espaces de retours skieurs R123-11, j

A l'examen du document graphique, il apparaît que ces espaces identifiés sous l'appellation Retour Skieur L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme n'étaient pas rattachés à une zone du PLU en contradiction avec les éléments suivants :

Document graphique de zonage initial



- d'une part avec l'article L 153-1 qui prescrit que le PLU couvre l'intégralité du territoire de la Commune,
- d'autre part les prescriptions de l'article R123-11 du même Code qui prévoit que les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphique qui font en outre apparaître « j) les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés au remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Les espaces délimités au titre du « j » R123-11 ne constituent pas des secteurs relevant d'un zonage mais d'une servitude d'urbanisme édictée en vue de la pratique du ski et des équipements correspondant

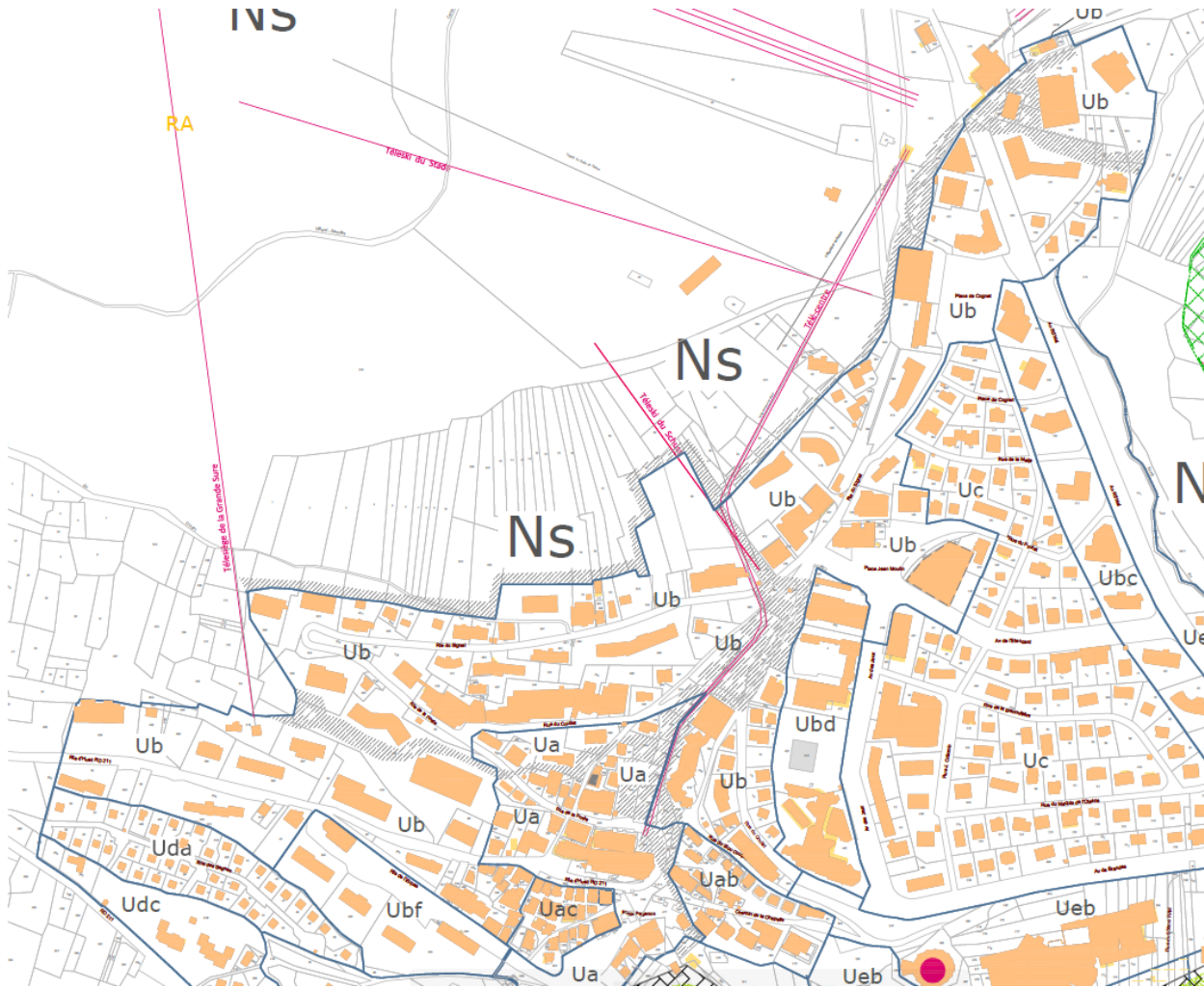
Cette omission de zonage pourrait engendrer des difficultés juridiques et d'interprétation du règlement y compris pour les équipements et aménagements prévus.

A ce jour, aucune règle n'est édictée sur ces espaces, il convient donc de pallier à cette erreur. Cette affectation de zonage ne remet pas en cause le retour skieur qui est l'objet de ces espaces.

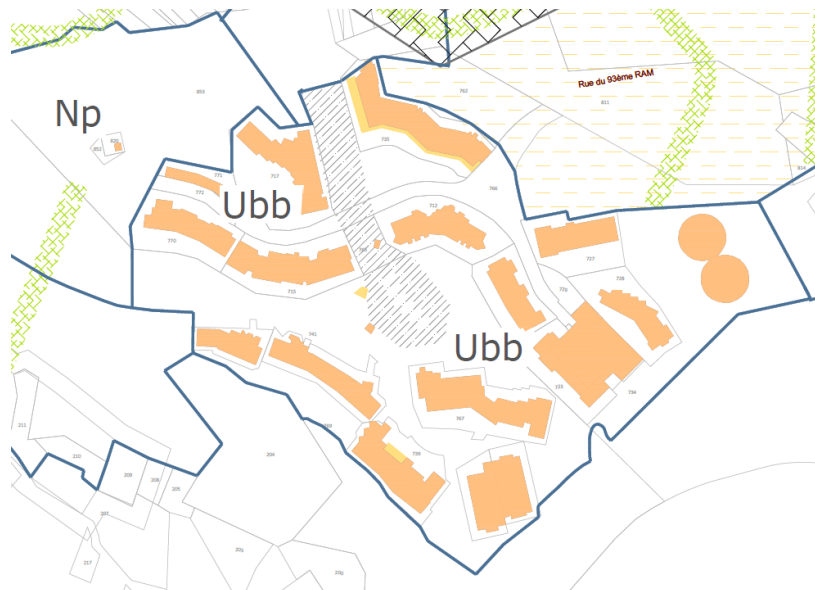
Pour retenir le zonage qui va concerner ces espaces, les motivations suivantes sont retenues au regard de la cohérence du document graphique :

- Lorsque l'espace comporte un équipement existant, celui-ci constituera la limite de la zone ;
- En l'absence d'équipement, le zonage passera approximativement au milieu géographique de l'espace ;
- Enfin, lorsque l'espace borde une zone Ns, celle-ci s'appliquera au retour skieur.

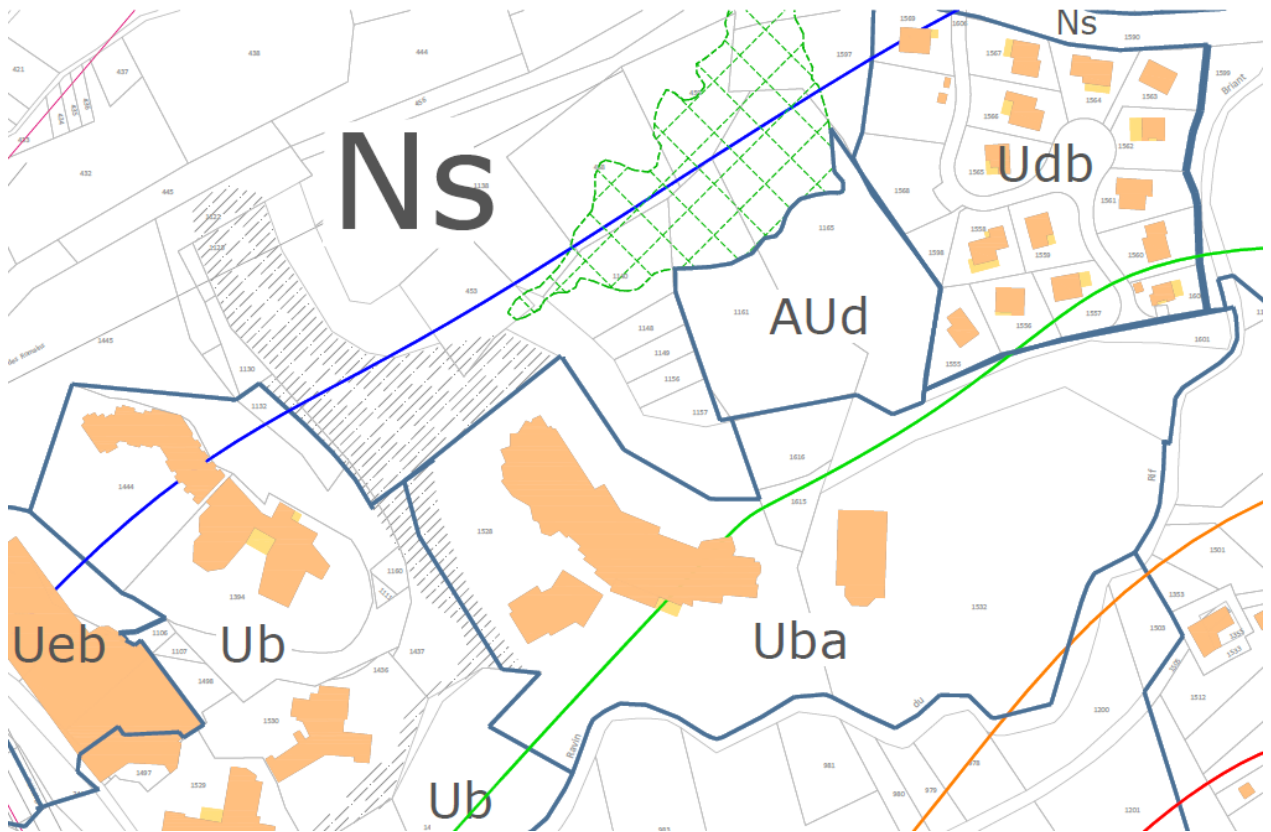
Document graphique de zonage Modifié - Retours Skieurs L 123-1-5 Haut Station



Document graphique de zonage Modifié - Retours Skieurs L 123-1-5 Secteur Eclose



Document graphique de zonage Modifié - Retours Skieurs L 123-1-5 Club Med



3.5 Précision articles 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations Ub/Uc/Ud/AUind.

Aujourd'hui, le règlement de zonage prévoit sur les zones Ub/Uc/Ud et AU une exigence de 2 arbres par tranche de 50 m² de Surface de Plancher d'habitation ou de commerce.

Au regard, de la pratique des dossiers d'instructions, cette règle se veut très contraignante pour les projets de constructions dont la Surface de Plancher développée est importante et incompatible avec la vocation des zones urbaines.

« Ex : une opération de 5 000m² de Surface de Plancher, engendre la plantation de 100 arbres. »

Ainsi, il est proposé d'introduire un seuil de 50 arbres par projet de constructions lorsque la Surface de Plancher est supérieure ou égale à 500 m² de surface de Plancher.

Règlement initial	Règlement modifié
Article 13 Ub/Uc/Ud/AUind – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs de plantations	Article 13 Ub/Uc/Ud/AUind – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs de plantations
Il est exigé un minimum de 2 arbres par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER* d'habitation ou de commerce. Ceux-ci auront au moins 2 mètres de hauteur. Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences annexée au présent règlement (annexe n°2). Pour les extensions et réhabilitations, la prescription précitée pourra être mise en œuvre sur un autre terrain, le cas échéant communal, lorsque le pétitionnaire aura justifié une impossibilité de la mettre en œuvre sur le terrain d'assiette de la construction.	Il est exigé un minimum de 2 arbres par tranche de 50 m² de SURFACE DE PLANCHER* d'habitation ou de commerce. Ceux-ci auront au moins 2 mètres de hauteur. Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences annexée au présent règlement (annexe n°2). Pour les constructions nouvelles dont la Surface de Plancher développée est supérieure ou égale à 500 m², une limite de plantations de 50 arbres sera appliquée. Pour les extensions et réhabilitations, la prescription précitée pourra être mise en œuvre sur un autre terrain, le cas échéant communal, lorsque le pétitionnaire aura justifié une impossibilité de la mettre en œuvre sur le terrain d'assiette de la construction.

4. Ajustement Orientation d'Aménagement et de Programmation

4.1 Aud – Les gorges

Le périmètre défini de cette OAP de 1.07 ha a été modifié suite à l'enquête publique qui a permis d'aboutir à l'approbation du PLU le 11 novembre 2015.

Initialement, le périmètre défini par l'OAP des Gorges était d'une surface de 0.7 ha et jouxtait sur la partie amont le périmètre de la zone humide.

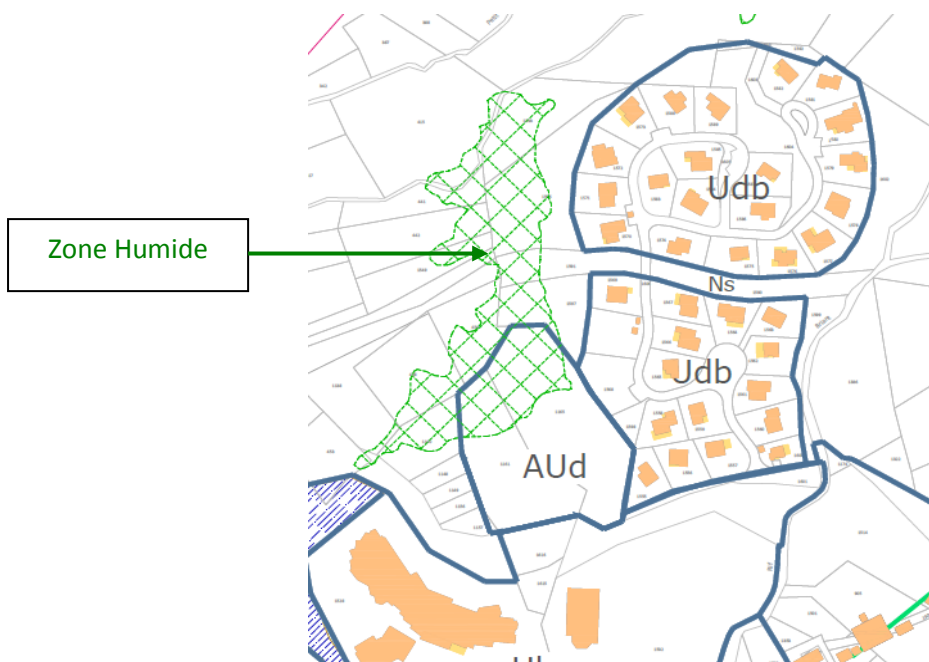
Lors de l'Enquête Publique, il est apparu opportun de redéfinir ce périmètre en intégrant une partie de la zone humide tout en préservant les fonctionnalités hydriques de cet espace remarquable en évitant toute construction.

Pour précision, l'espace de construction disponible se portait à 0.7 ha, sur une enveloppe totale intégrant la zone humide de 1.07 ha.

Cependant, il est nécessaire aujourd'hui de procéder à une mise en cohérence du périmètre de l'OAP des Gorges avec le PADD la philosophie du PLU sous Grenelle 2, pour laquelle il s'agit de renforcer et de préserver l'identification des espaces naturels remarquables.

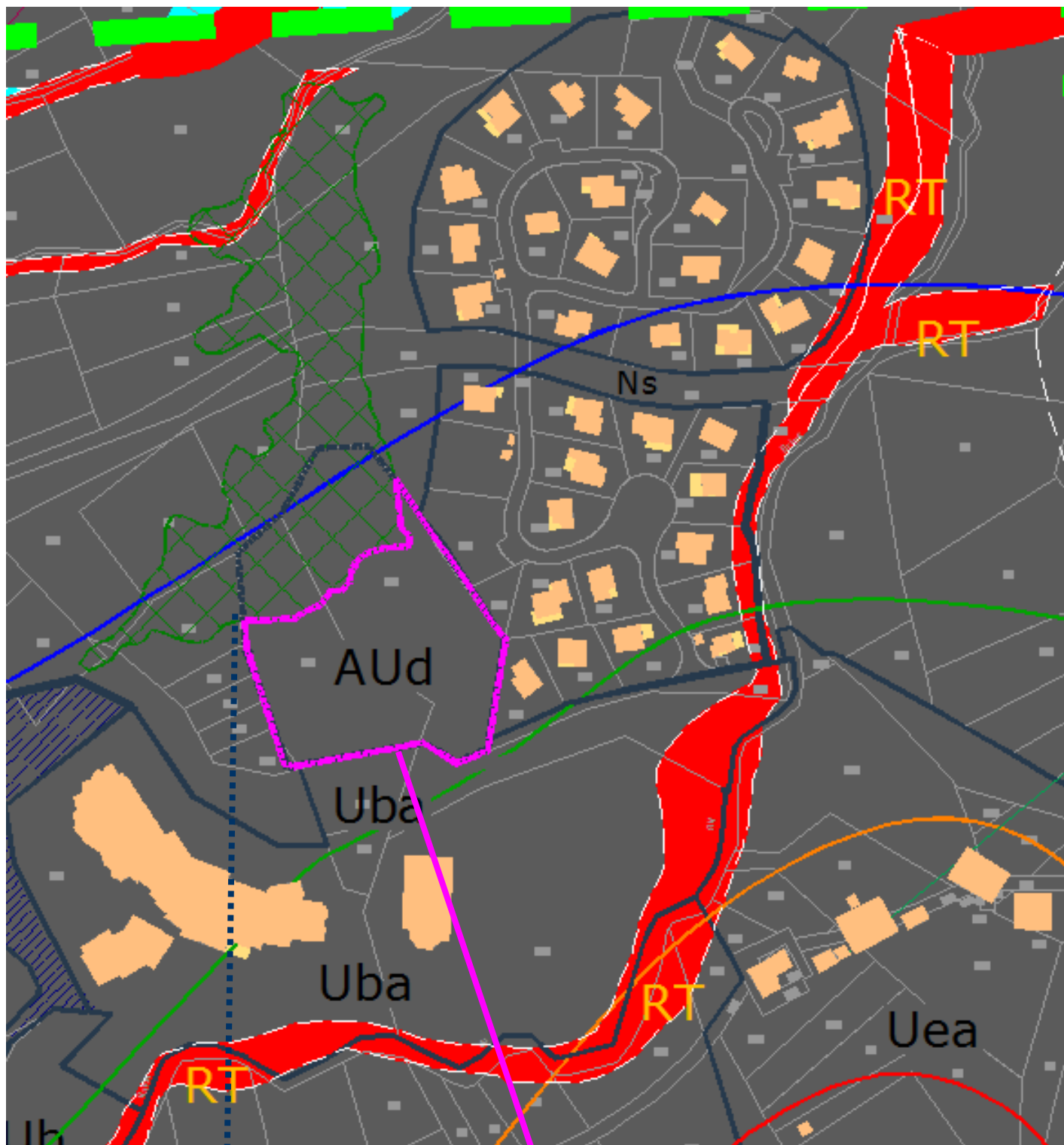
Ainsi, le périmètre du secteur soumis à OAP doit être adapté à la présence de la zone humide en sa partie Nord.

Extrait du zonage actuel - Document graphique de zonage



Il s'agit d'éviter ce secteur sensible et de n'autoriser aucune construction qui pourrait dégrader les fonctionnalités naturelles exercées, tels que les régulations hydriques de la zone.

Le périmètre de la zone soumise à OAP n'est pas entamé, ni réduit. Aucune réduction de potentialités constructibles n'est mise en œuvre. Seule, une modification du périmètre de construction est pratiquée qui a été traduite par une réduction de la zone AUd au profit de la zone naturelle afin d'assurer une cohérence du zonage.



Périmètre initial soumis à modification 1.07 ha dont 1 ha en zone humide inconstructible

Nouveau Périmètre de zonage 0.7 ha