

DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE HUEZ

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR  
D'AMENAGEMENT

## OAP 1 : LES BERGERS

### LE SITE

Le projet des Bergers s'étend sur près de 5,4 ha.

Il prend appui sur un parking public aérien d'environ 450 places organisé en gradins et présentant une légère pente orientée Sud, ainsi que sur l'actuel centre commercial des Bergers, constitué d'un bâtiment abritant 27 commerces, et d'une surface de plancher d'environ 7500 m<sup>2</sup>.

Le secteur est aujourd'hui desservi par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Il est actuellement bordé :

- à l'Ouest et au Sud par la Rue du Rif Brillant et la RD211F, voie d'accès principale à la station depuis le Sud.
- au Nord par le front de neige, actuellement peu valorisé,
- à l'Est par des constructions à vocation de logement et d'hébergement touristique, de forte densité.

La majeure partie du foncier concerné est sous maîtrise foncière communale.

## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Promouvoir une offre d'hébergement touristique haut de gamme, afin de compléter et diversifier l'offre touristique commerciale existante sur la station.

Permettre :

- et sécuriser l'accessibilité tous modes au site,
- la réalisation d'un parc de stationnement public souterrain en substitution du parking aérien actuel,
- le développement d'une armature généreuse d'espaces publics,
- la restructuration attendue du centre commercial existant, et son confortement,
- la requalification et la valorisation du front de neige,
- la requalification de toutes ou partie des voies de desserte existantes.

Œuvrer pour la réalisation d'un projet architectural de qualité :

- valorisant les caractéristiques topographiques et paysagères du site,
- offrant une vue dégagée et un bon ensoleillement à la plus part des constructions dans les limites du plan de masse.

Intégrer au projet les logements dédiés au personnel de l'offre touristique commerciale.

### La programmation en réponse aux objectifs

L'opération doit permettre notamment :

- la création de complexes d'hébergement touristique d'une surface de plancher globale d'environ 40 000m<sup>2</sup>, et pour chacun d'entre eux, comprenant :
  - o leurs services d'accompagnement,
  - o les logements à destination du personnel,
- la restructuration du centre commercial :
  - o impliquant le desserrement au sein du projet global d'une partie des surfaces commerciales,
  - o avec la délocalisation des bureaux et billetterie de la SATA en front de neige,
- la création d'une place publique d'une superficie minimum 3000 m<sup>2</sup>,
- la création d'un parc public de stationnement souterrain de compris entre 400 et 450 places environ, dont une partie située sous la place publique,

- d'une armature de liaisons « douces et vertes » ouvertes au public au sein du projet et en lien avec ses abords, ainsi que le retour skieurs au sein de l'opération,
- la requalification de toutes ou partie des voies de desserte existantes.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

#### Insertion urbaine et paysagère :

Il s'agit d'offrir une complémentarité et une diversité (hôtels, résidences de tourisme, auberge de jeunesse...) de programmes, une organisation urbaine structurante en matière d'espaces publics, s'adaptant aux différents aspects du site et de ses abords, permettant des perméabilités visuelles et fonctionnelles, des vues et l'ensoleillement des constructions dans la limite du plan de masse.

Ainsi, l'implantation et l'organisation de ces dernières doivent respecter les principes suivants :

- dans le cadre de la restructuration du centre commercial, dans le but de revaloriser et animer le front de neige, il est attendu :
    - o la création d'une rue intérieure comme lien fonctionnel entre la place publique créée et le front de neige,
    - o la délocalisation en front de neige des bureaux et billetterie de la SATA (Société d'Aménagement Touristique de l'Alpe d'Huez),
    - o l'implantation au-dessus du centre d'un complexe d'hébergement touristique d'environ 8000m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - la création devant le centre commercial d'une place publique comme lien fonctionnel, urbain et paysagé entre ce dernier et l'essentiel des opérations d'hébergement touristique implantées sur le parking de surface actuel,
  - concernant les opérations d'hébergement touristique citées ci-dessus, elles doivent représenter environ 34000m<sup>2</sup> de surface de plancher, être implantées en priorité :
    - o en bordure Sud de la place publique afin de constituer un front bâti en résonnance avec celui du centre commercial, et leur implantation ainsi que leur gabarit doivent permettre le maintien :
      - d'une fenêtre paysagère sur le grand paysage depuis la place,
      - au moins une circulation piétonne entre la place et le cœur des opérations en contrebas,
      - d'un bon ensoleillement du pied de façade du centre et des terrasses des activités commerciales attendues en bordure de place,
    - o en ordonnance le long des voies bordant et ceinturant le projet,
    - o en accompagnement de la ligne de pente générale du site,
- ... et développer
- o des gabarits adaptés et en rapport avec l'environnement bâti existant,

- une armature de liaisons « douces et vertes » ouvertes au public et permettre un retour skieurs en partie Est depuis le front de neige jusqu'au cœur des opérations d'hébergement touristique,

**Implantation par rapport emprises publiques et aux voies :**

Afin de favoriser un urbanisme de projet et dans l'objectif de créer un rapport général espace public/privé de qualité, elle n'est pas réglementée métriquement. En ce sens, les dispositions ci-dessus en matière d'insertion urbaine et paysagère doivent être respectées.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Afin de favoriser un urbanisme de projet, elle n'est pas réglementée métriquement. Cette disposition doit permettre de favoriser l'optimisation de l'usage du sol et une organisation urbaine de qualité.

**Espaces publics :**

Sur le périmètre de l'OAP, il est attendu :

- la création devant le centre commercial d'une place publique d'une superficie minimum 3000 m<sup>2</sup> à dominantes piétonne et minérale,
- la création au sein du centre commercial d'une rue intérieure ouverte au public comme lien fonctionnel entre la place et le front de neige,
- l'aménagement d'une armature de liaisons "douces et vertes" ouvertes au public et un retour skieurs en partie Est depuis le front de neige jusqu'au cœur des opérations d'hébergement touristique implantées sur le parking de surface actuel. Sur ce point, et en particulier, il est attendu la réalisation d'un large mail piéton structurant reliant le Sud de l'opération et le front de neige, via la place publique et le centre commercial.
- la sécurisation des déplacements piétons aux abords des voies ceinturant le site.

**Qualité de l'insertion architecturale**

**Gabarits :**

Concernant le complexe d'hébergement touristique implanté sur le centre commercial, le gabarit des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux + C sur dalle du centre commercial.

Concernant les complexes d'hébergement touristique implantés sur le parking aérien actuel, le gabarit des constructions ne doit pas excéder R+4+C, et proposer une diversité de gabarits étagés dans la pente jusqu'à cette limite. Par ailleurs, le gabarit des constructions en bordure de la place publique ne peut excéder R+1+C à R+2+C.

**Qualité d'usage des hébergements touristiques et logements de fonction :**

Il doit être recherché :

- un bon ensoleillement des pièces de vie, dans la limite des contraintes du plan de masse,
- une intimité des pièces de vie notamment en RDC des constructions,
- des espaces de rangement,
- au minimum, la norme NF HABITAT HQE.

**Toitures :**

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des différentes opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, dans leur ensemble, et de manière dominante, comporter des toitures à pans. En outre, une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée.

Une part de toitures plates ou à faible pente, ainsi que de toitures terrasse peut être admise notamment dans le cas de constructions annexes, comme élément de liaison entre deux constructions principales, ou couverture de socles de stationnements semi-enterrés. Dans ces cas, elles doivent être soit végétalisées, soit comporter une couverture bois.

Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

L'orientation dominante du faîtage des constructions doit :

- soit être dans le sens de la ligne pente,
- soit accompagné l'ordonnement des constructions demandé ci-avant par rapport aux espaces publics.

**Façades :**

Une « durabilité » des matériaux employés et un équilibre entre minéralité (enduits, bétons appareillés, pierres) et utilisation du bois dans des teintes naturelles doivent être recherchés, s'inspirant, sans les pasticher, des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de montagne.

Les façades "aveugles" doivent, dans la mesure du possible, être évitées.

**Espaces collectifs / privés :**

Les espaces libres collectifs non aménagés doivent être maintenus en simples prés et, dans la mesure du possible mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. La simplicité de leur aménagement doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité des espaces concernés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables, mais en cas de besoin dûment justifié, elles doivent être visuellement perméables et adaptées dans leur modénature et leurs matériaux aux usages locaux. Les haies monovégétales sont proscrites sur le pourtour des parcelles.

Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Il est attendu :

- la restructuration du centre commercial,
- le desserrement d'une partie des commerces de ce dernier ou/et la création de surfaces commerciales en RDC des complexes d'hébergement touristique implantés en bordure Sud de la place publique,
- la création de logements du personnel pour opération d'hébergement touristique,
- d'un équipement collectif à déterminer en concertation avec la commune.

### Qualité environnementale et prévention des risques

Afin d'inscrire le projet global dans son environnement et de limiter son impact, la conception des différents programmes de constructions doit :

- prendre en compte les économies d'énergie,
- développer l'utilisation des énergies renouvelables
- privilégier, sauf contraintes techniques, une gestion douce des eaux pluviales, en prenant en compte le cycle de l'eau dans sa globalité,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques d'écoconstruction,
- limiter les nuisances sonores et lumineuses,
- limiter la circulation et le stationnement des véhicules en surface.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

### Besoins en matière de stationnement

Pour la qualité de vie et des opérations, les besoins en stationnement des projets doivent :

- concernant les complexes d'hébergement touristiques, être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, dépose minute, services...En outre, la réalisation d'un local vélo par complexe touristique est exigée,
- concernant les besoins éventuels en stationnement du centre commercial, ils doivent être réalisés en souterrain,
- pour le fonctionnement global de l'opération et l'accessibilité au front de neige, il est programmé la réalisation d'un parc public de stationnement entre 400 et 450 places environ, dont une partie sous la place publique.

### Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) via la gare réalisée dernièrement en front de neige, qui permette de rejoindre le parking de la Patte d'Oie, en sortie du village d'Huez, via le secteur de l'Eclosé Ouest.

Le projet doit ainsi permettre une connexion aisée pour accéder à cette gare du TCSP.

### Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'objectif poursuivi à terme par la Commune est de limiter le « tout automobile » pour l'accessibilité au front de neige via la mise en œuvre du TCSP et la réalisation d'un parc public de stationnement au sein de l'opération, et ce au profit d'une meilleure qualité de vie au sein du quartier. Il est donc attendu, avec ces équipements mis à disposition, un changement progressif des pratiques et du comportement des usagers. Dans cette attente et au regard de la saturation du trafic constatée à certaines périodes, un bouclage périphérique de circulation automobile doit être maintenu via la place publique par une voie à sens unique.

La conception et l'aménagement de la place publique doivent prendre en compte ce fonctionnement qui pourra évoluer par la suite en concertation avec les habitants et acteurs économiques du quartier.

Concernant le centre commercial et son complexe d'hébergement touristique sont autorisés :

- un ou deux accès contrôlés pour les livraisons aux abords ou via la place publique,
- un ou deux accès clairement identifiable(s) au parc de stationnement public sous la place, qui doit (ou doivent être) concomitant(s) avec celui (ou ceux), aux stationnements du complexe touristique et éventuellement avec ceux des commerces.

Concernant les opérations d'hébergement touristiques réalisées sur le parking aérien actuel :

- les accès aux différentes opérations ne sont autorisés qu'à partir des voies de desserte existantes ceinturant le site,
- aucune voie de desserte interne n'est autorisée, hormis leur desserte secours et services pouvant être cumulées avec le maillage des liaisons piétonnes envisagé.

Concernant l'accès principal au parc public de stationnement, notamment pour les skieurs, il doit être positionné en partie basse du site afin de permettre son accès aisé par la RD211F, voie d'accès principal à la station depuis le Sud.

Afin que toutes constructions ou installations nouvelles soient desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement : eaux usées, eaux pluviales), un raccordement aux réseaux publics existants ou nouvellement créés doit être réalisé.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage de l'opération

La prise en compte du financement des équipements publics est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Cette dernière doit se faire par opération(s) d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme (permis d'aménager, permis de construire valant division, etc...) portant :

- soit sur l'ensemble du tènement foncier de l'OAP,
- soit sur les tranches fonctionnelles suivantes :
  - o la place publique et son parc de stationnement souterrain,
  - o la restructuration du centre commercial et l'hébergement touristique en surface de sa toiture,
  - o les programmes d'hébergement touristique envisagés au Sud de la place.

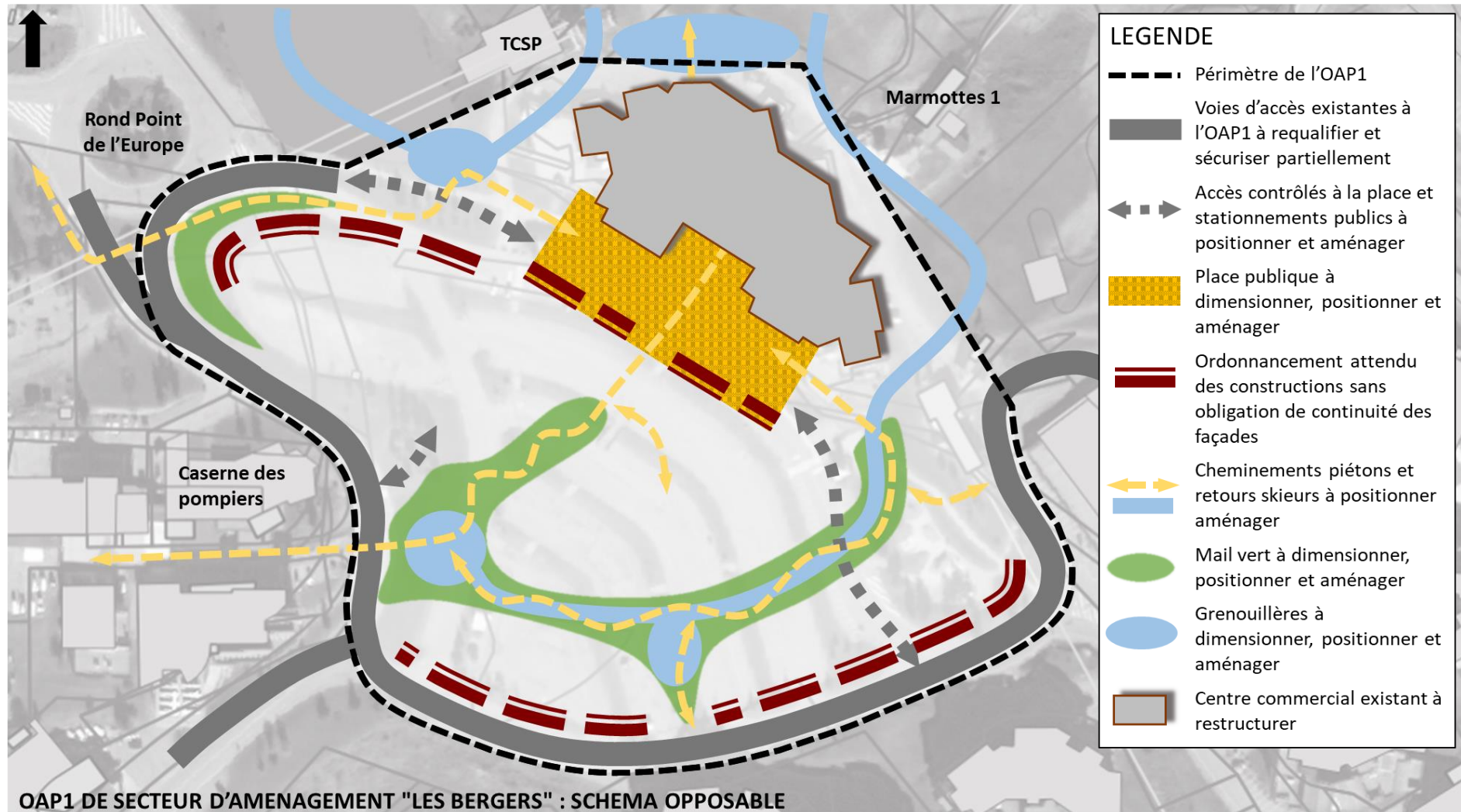
En cas d'ouverture à l'urbanisation par tranches fonctionnelles, il est rappelé les impératifs suivants à garantir :

- les connexions piétonnes entre :
  - o les stationnements sous la place publique, la place, le centre commercial et son hébergement touristique, ainsi que les programmes d'hébergement touristique envisagés au Sud de la place,
  - o le front de neige et le Sud de l'opération via le centre commercial et la place publique,
- les connexions automobiles entre le partie du stationnement public sous la place et celle sous les programmes touristiques envisagés au Sud de la place,
- la programmation de surfaces commerciales en bordure Sud de la place publique,



- les accessibilités automobiles programmées ci-avant,
- les continuités piétonnes envisagées dans l'OAP.

Schéma opposable



## OAP 2 : ECLOSE OUEST

### LE SITE

Le projet de l'Eclose Ouest s'étend sur près de 5,7 ha. Il est situé entre les quartiers existants de l'Eclose et du Vieil Alpe, sur un espace aujourd'hui :

- en partie non urbanisé, mais ayant peu de valeur pour l'activité agricole pour environ 3,4 ha,
- comprenant les constructions existantes en bordure de la route de la Chapelle jusqu'à la place Paganon dont la rénovation d'une partie d'entre elles est attendue et souhaitable.
- et comprenant également la gare intermédiaire du Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Le terrain non urbanisé de l'opération est en pente variable circulaire, orientée Sud-Est – Nord-Ouest.

Il est actuellement bordé :

- au Sud par un secteur d'affleurements rocheux, constituant un espace d'intérêt paysager et écologique majeur, site d'habitat et de reproduction du papillon Apollon,
- à l'Est par le quartier de l'Eclose existant actuellement, le groupe scolaire, ainsi que l'église de Notre Dame des neiges,
- au Nord par les constructions existantes du quartier du Vieil Alpe, et la Place Paganon,
- à l'Ouest par la Route des Passeaux.

Certains des terrains concernés sont sous maîtrise foncière communale.

## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Promouvoir une offre d'hébergement touristique haut de gamme, afin de compléter et diversifier l'offre touristique commerciale existante sur la station.

Œuvrer pour la mise en œuvre d'une petite offre en logement, en réponse à l'attente d'habitants locaux ou souhaitant s'installer à l'Alpe d'Huez.

Permettre et sécuriser l'accessibilité tous modes au site.

Assurer une continuité urbaine entre les quartiers de l'Eclosé, des Passeaux et du Vieil Alpe.

Permettre la réalisation d'un parc de stationnement public sous la place Paganon, ainsi que le réaménagement paysager de cette dernière devant offrir une plus large emprise à l'espace piéton.

Créer une perspective visuelle ainsi qu'une liaison piétonne entre la Place Paganon et l'opération de l'Eclosé Ouest.

Œuvrer pour la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementales du site.

Préserver et mettre en valeur l'espace naturel à forte sensibilité écologique et paysagère situé sur la crête rocheuse en partie Est du site.

Préserver et valoriser l'Eglise Notre Dame des Neiges et ses abords.

Offrir un ensoleillement et une vue dégagée à la plus grande part des constructions dans la limite du plan de masse.

Intégrer au projet les logements dédiés au personnel de l'offre touristique commerciale.

### La programmation en réponse aux objectifs

L'opération doit permettre la réalisation :

- de deux complexes d'hébergement touristique d'une surface de plancher d'au moins 6000 m<sup>2</sup> pour chacun d'entre eux, et comprenant :
  - o leurs services d'accompagnement ;
  - o les logements à destination du personnel pour chacun d'entre eux.
- d'une offre en logements individuels et/ou intermédiaires, voire collectif, d'une surface de plancher totale d'environ 8000 m<sup>2</sup>.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

#### Insertion urbaine et paysagère :

Le projet doit permettre la préservation et la valorisation paysagère de la crête rocheuse qui participe de la lecture du front bâti de la station de l'Alpe depuis Huez par la RD211. Pour ce faire :

- une délocalisation de l'antenne hertzienne doit être réfléchi par la commune sur un autre site,
- et l'emprise délimitée pour ses qualités environnementale doit être préservée de tout aménagement.

Il s'agit d'offrir dans le cadre de ce projet une complémentarité et une diversité de programmes s'adaptant aux différents aspects et reliefs du site, permettant de ménager des perméabilités visuelles et fonctionnelles, des vues et l'ensoleillement des constructions. Ainsi, l'implantation de ces dernières doit respecter les principes suivants :

- s'inscrire dans les lignes de pentes générales du site,
- un regroupement des constructions individuelles et/ou intermédiaires de type chalet au centre du site, dans une échelle dite de "hameau", et disposés en paliers dans la pente en résonance avec le quartier du Vieil Alpe non loin et permettant de maintenir des vues sur le grand paysage, notamment depuis la route de La Chapelle et plus en à l'amont.
- une répartition des complexes d'hébergement touristique en deux pôles :
  - o l'un à l'aval du site, adossé au relief, pouvant s'inscrire à cheval sur la route des Passeaux et accessible depuis cette dernière. Ce positionnement doit venir renforcer depuis Huez la lecture du front bâti en belvédère de la station de l'Alpe,
  - o l'autre à l'amont et à l'entrée du site de l'Eclosé Ouest, à proximité de la gare du TCSP et desservie par la nouvelle voie créée depuis le parking public de l'Eclosé Est qui sera réaménagé à cet effet. Ce positionnement doit permettre de maintenir des perspectives sur le grand paysage depuis la route de la Chapelle et plus à l'amont.

#### Implantation par rapport emprises publiques et aux voies :

Afin de favoriser un urbanisme de projet, et dans l'objectif de créer un rapport espace public/privé de qualité, elle n'est pas réglementée métriquement. Toutefois, les dispositions suivantes doivent être mises en œuvre :

- en cas de rénovation des parcelles bâties situées en bordure de la route de La Chapelle, les nouvelles constructions doivent être implantées prioritairement en ordonnancement sur ladite route et maintenir des percées visuelles de type « petite fenêtre » sur le grand paysage.
- concernant la parcelle bâtie n° 596 située en bordure de la Place Paganon, dont la rénovation est attendue, l'emprise de la nouvelle construction doit être dimensionnée et positionnée :
  - o en alignement avec la façade de la construction contiguë à l'Ouest,
  - o afin d'ouvrir une perspective visuelle entre la place Paganon et l'opération de l'Eclosé Ouest d'une vingtaine de mètres de large.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Afin de favoriser un urbanisme de projet, elle n'est pas réglementée métriquement. Cette disposition doit permettre de favoriser l'optimisation de l'usage du sol et une organisation urbaine de qualité, notamment avec l'expression attendue d'un hameau de chalets devant héberger la partie logements individuels et/ou intermédiaires.

**Espaces publics :**

Sur le périmètre de l'OAP, il est attendu :

- une extension et une revalorisation de la Place Paganon comme lien urbain et fonctionnel entre le Vieil Alpe et l'opération de l'Eclosse Ouest. Pour ce faire il est programmé :
  - o la réalisation d'un parc de stationnement public d'un minimum d'une centaine de places, sous la Place Paganon,
  - o un réaménagement de surface à dominante minérale de cette dernière devant développer de larges emprises piétonnes,
  - o le départ d'un lien « modes doux et vert » avec l'opération de l'Eclosse Ouest.
- la création d'une voie publique de desserte de l'opération de l'Eclosse Ouest depuis le parking public de l'Eclosse Est et ce, jusqu'à la desserte de l'opération d'hébergement touristique amont. Le prolongement de cette voie publique pour la desserte du hameau de chalets pouvant demeurer privée mais ouverte à la circulation publique.
- l'aménagement d'une armature de liaisons "douces et vertes" ouvertes au public permettant notamment le lien entre le secteur de l'Eclosse et le Vieil Alpe, via la place Paganon, ainsi qu'en direction de la route de La Chapelle et de l'Eclosse Est.
- la valorisation des abords de l'Eglise Notre Dame des Neiges.

**Qualité de l'insertion architecturale****Gabarits :**

Concernant les deux opérations à destination d'hébergement touristique :

- pour celle implantée en amont du site, le gabarit des constructions ne doit pas excéder R+3+C, et proposer une diversité de gabarits étagés dans la pente jusqu'à cette limite de gabarit,
- pour celle implantée à l'aval du site et au regard du franchissement attendu de la route des Passeaux, le gabarit des constructions ne doit pas excéder R+4+C, et proposer une diversité de gabarits étagés dans la pente jusqu'à cette limite de gabarit.

Concernant le hameau de chalets à destination de logements, le gabarit des constructions ne peut excéder R+1+C.

Concernant les abords aval de la Route de La Chapelle, le gabarit des constructions ne peut excéder R+1+C par rapport au niveau de ladite route.

**Qualité d'usage des logements et hébergements touristiques :**

Il doit être recherché pour les logements et hébergements touristiques :

- un bon ensoleillement des pièces de vie, dans la limite des contraintes du plan de masse,
- une intimité des pièces de vie notamment en RDC des constructions,

- des espaces de rangement,
- au minimum, la norme NF HABITAT HQE.

### **Toitures :**

Au regard des perceptions lointaines et/ou dominantes des différentes opérations et de la volonté collective, les constructions doivent, dans leur ensemble, comporter des toitures à pans, et une cohérence dans l'emploi des matériaux et des teintes doit être recherchée.

Une part de toitures plates ou à faible pente, ainsi que de toitures terrasse peut être admise notamment dans le cas de constructions annexes, comme élément de liaison entre deux constructions principales, ou couverture de socles de stationnements semi-enterrés. Dans ces cas, elles doivent être soit végétalisées, soit comporter une couverture bois.

Les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade, située à l'aplomb du pan de toiture considéré.

Concernant le programme de logements individuels et/ou intermédiaires sous la forme de chalets regroupés à l'échelle d'un hameau, l'orientation dominante du faitage des constructions doit être dans le sens de la ligne pente.

Concernant les complexes d'hébergement touristique, la disposition ci-dessus doit être reprise, notamment pour le franchissement éventuel de la route des Passeaux.

### **Façades :**

Une « durabilité » des matériaux employés et un équilibre entre minéralité (enduits, bétons appareillés ou pierres) et utilisation du bois dans des teintes naturelles doivent être recherchés, s'inspirant sans les pasticher, des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de montagne.

Les façades "aveugles" doivent, dans la mesure du possible, être évitées.

### **Espaces collectifs / privatifs :**

Les espaces libres collectifs doivent être maintenus en simples prés et, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. La simplicité de leur aménagement doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité des espaces concernés.

L'emprise des espaces privatifs en RDC des constructions à usage de logement doit être limitée.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, ni souhaitables, mais en cas de besoin dûment justifié, elles doivent être visuellement perméables et adaptées dans leur modénature et leurs matériaux aux usages locaux. Les haies monovégétales sont proscrites sur le pourtour des parcelles.

Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables et positionnées, afin de limiter leur impact dans le paysage de proximité.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Il est attendu la création :

- de surfaces commerciales ou de services au sein des complexes d'hébergement touristique, mais aussi en bordure de la Place Paganon,
- de l'hébergement du personnel des complexes d'hébergement,
- pour le programme de logements une part de logements abordables permettant une réponse adaptée aux besoins locaux,

... ainsi que la recherche d'une complémentarité des usages, afin que le quartier « vive » à l'année.

### Qualité environnementale et prévention des risques

Afin d'inscrire le projet global dans son environnement et de limiter son impact, la conception des différents programmes de constructions doit :

- prendre en compte les économies d'énergie,
- développer l'utilisation des énergies renouvelables
- privilégier, sauf contraintes techniques, une gestion douce des eaux pluviales, en prenant en compte le cycle de l'eau dans sa globalité,
- mettre en œuvre des matériaux et techniques d'écoconstruction,
- limiter les nuisances sonores et lumineuses,
- limiter la vulnérabilité au regard de la présence de l'aléa lié au cours d'eau présent au Nord-Ouest du site,
- limiter la circulation et le stationnement des véhicules en surface.

Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et le grand paysage, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

### Besoins en matière de stationnement

Pour la qualité de vie et des opérations, les besoins en stationnement des projets doivent :

- concernant les complexes d'hébergement touristiques, être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, dépose minute, services...En outre, la réalisation d'un local vélo par complexe touristique est exigée,
- concernant le programme de logements, être réalisés dans le volume de la construction concernée, à l'exception de quelques places visiteurs mutualisées.

Pour le fonctionnement global du quartier, il est programmé sous la Place Paganon la réalisation d'un parc de stationnement public d'un minimum d'une centaine de places en connexion avec la gare intermédiaire du TCSP récemment réalisée.

### Desserte par les transports en commun

Le secteur est desservi par le Transport en Commun en Site Propre (TCSP), via deux gares intermédiaires qui permettent de rejoindre le parking de la Patte d'Oie, en sortie du village d'Huez, ainsi que le secteur des Bergers et le front de neige.

Le projet doit permettre une connexion aisée pour accéder aux deux gares du TCSP.



### Desserte des terrains par les voies et réseaux

Deux accès à l'opération de l'Eclosé Ouest doivent être positionnés et aménagés :

- l'un depuis la route des Passeaux, pour la desserte de l'hébergement touristique programmé à aval du site. La mise en œuvre de cet accès doit s'accompagner de la requalification de la route des Passeaux à cet endroit et de la sécurisation des piétons.
- l'autre depuis le parking public de l'Eclosé Est qui sera réaménagé à cet effet.

Depuis l'accès amont, une voie unique interne de desserte du site de l'opération est autorisée et doit être limitée dans son emprise et sa fonction aux PMR, services et secours, au complexe d'hébergement touristique amont et aux résidents permanents du site de l'opération de l'Eclosé Ouest. Cette disposition doit conditionner l'organisation et l'implantation sur le site des constructions autorisées.

Les accès et desserte véhicules du programme de logements individuels et/ou intermédiaires doivent être dimensionnées au regard de leur usage, dans un objectif de limitation de l'impact de la voiture sur le site.

Un maillage de liaisons « douces et vertes » doit être recherché, permettant notamment le lien entre le secteur de l'Eclosé et le Vieil Alpe, via la place Paganon, ainsi que la route de la Chapelle et le secteur de l'Eclosé Ouest.

Afin que toutes constructions ou installations nouvelles soient desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement : eaux usées, eaux pluviales), un raccordement aux réseaux publics existants ou nouvellement créés doit être réalisé.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage de l'opération

La prise en compte du financement des équipements publics est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Cette dernière doit se faire par opération(s) d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme (permis d'aménager, permis de construire valant division, etc...) portant :

- soit sur l'ensemble du tènement foncier de l'OAP,
- soit sur les tranches fonctionnelles suivantes :
  - o l'opération d'hébergement touristique amont,
  - o l'opération de chalets individuels et/ou intermédiaires,
  - o l'opération d'hébergement touristique aval,
  - o l'opération de renouvellement urbain en bordure de la Place Paganon,
  - o le réaménagement de la Place Paganon et la construction de son parc public de stationnement,
  - o les opérations de renouvellement urbain susceptibles d'émerger sur les tènements fonciers bâtis au sein du périmètre de l'OAP.

En cas d'ouverture à l'urbanisation par tranches fonctionnelles, il est rappelé les impératifs suivants à garantir :

- la mise en œuvre de l'opération de chalets individuels et/ou intermédiaires est conditionnée à celle de l'opération d'hébergement touristique amont dont dépend sa desserte automobile,

- l'accès unique et la connexion automobile entre la partie du stationnement public sous la Place Paganon et celle sous l'opération de renouvellement urbain envisagée en bordure de cette dernière,
- la programmation d'au moins une surface commerciale en bordure de la Place Paganon au sein l'opération de renouvellement urbain envisagée
- les continuités des circulations piétonnes ouvertes au public envisagées dans l'OAP.

En outre, toujours en cas d'ouverture à l'urbanisation par tranches fonctionnelles, et sauf pour :

- les éventuelles opérations de renouvellement urbain des parcelles bâties au sein du périmètre de l'OAP,
- le réaménagement de la Place Paganon et la construction de son parc public de stationnement,
- l'opération de renouvellement urbain envisagée en bordure de cette dernière,

... il est établi le phasage suivant de mise en œuvre des opérations :

1. Engagement de l'opération d'hébergement touristique amont.
2. Engagement de l'opération de chalets individuels et/ou intermédiaires.
3. Engagement de l'opération d'hébergement touristique aval.

Schéma opposable

