

COMMUNE d'HUEZ

lus

408



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

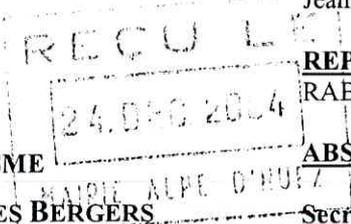
CONVOCAATION	
Date	08-12-2004
Affichage	08-12-2004

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL		
En Exercice	Présents	Procurations
17	13	2

Le **mardi 14 décembre 2004** à 17 heures 00, le Conseil Municipal de la commune dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie Annexe de l'Alpe d'Huez, sous la présidence de **Monsieur Eric MULLER**, Maire d'Huez

PRESENTS : Monsieur Eric MULLER, Monsieur Daniel FRANCE, Madame Michèle RABAT, Monsieur Guy AUVERGNE, Monsieur Jean-Yves NOYREY, Monsieur Philippe DAVID, Monsieur Christophe LOUP, Madame Maryse QUARTELLI, Madame Nadia GARDENT, Monsieur Roger CHALVIN, Monsieur Hubert VIEUX-PERNON, Monsieur Alain HAUMESSER, Monsieur Jean-Claude DEUTSCH

NUMERO : 18



REPRESENTES : Madame Géraldine MOULIN pouvoir à Madame Michèle RABAT, Monsieur Gilbert ORCEL pouvoir à Monsieur Daniel FRANCE

OBJET : URBANISME

ABSENTS : Monsieur Xavier PERRIER-MICHON, Madame Pascale RENAUD

CLOTURE ZAC DES BERGERS

Secrétaire de Séance : Monsieur Christophe LOUP

Monsieur le maire rappelle que la zone d'aménagement concerté des Bergers créée par arrêté du Préfet de Région en date du 3 juin 1986 a vu sa réalisation concédée à la société en nom collectif des Bergers (S.N.C. des Bergers) par convention en date du 30 novembre 1987.

Par avenant n° 4 en date du 10 juin 1992, la date de réalisation de la ZAC avait été fixée au 15 juillet 1995.

Malgré les efforts de la SNC DES BERGERS, aucun investisseur n'a pu être trouvé pour la réalisation de l'hôtel 3 étoiles prévu au programme de la ZAC.

La commune d'Huez a décidé en conséquence lors de la séance du conseil municipal du 11 novembre 1999, la construction par la ville d'un hôtel de 100 chambres à donner à bail à un professionnel privé afin de compléter l'offre de services hôteliers et pallier l'absence d'investisseurs immobiliers.

La SNC des Bergers estimait avoir satisfait à ses obligations contractuelles; la non réalisation de l'hôtel 3 étoiles ne saurait emporter une quelconque obligation d'indemnisation de la commune en l'absence de sanction contractuelle et notamment de clause pénale.

La ville considérait avoir subi un préjudice en raison même de la non réalisation de l'hôtel 3 étoiles. Par courrier du 13 février 2001, elle alléguait à ce titre d'un préjudice de 259 163€ (1 700 000F), la non réalisation de l'hôtel par l'aménageur l'ayant conduite à le faire elle-même.

De son côté, la SNC réclamait à la Commune la somme de 899 157€ (5 898 086F), correspondant à la quote-part des travaux d'aménagement relative à la parcelle de terrain d'assiette de l'hôtel.

La ville estimait ne pas disposer d'informations exhaustives suffisantes expliquant le résultat négatif présenté par la SNC, ainsi que sur les conditions de commercialisation des locaux construits, pour que le bilan de l'opération, à cet égard, puisse être contradictoirement établi.

Compte tenu des relations loyales entre les parties, ces dernières se sont rencontrées et à la demande de la commune, la SNC a accepté d'ouvrir ses livres et archives à 2 experts mandatés par la Ville.

A l'issue de cet examen et après échanges entre les parties, celles-ci ont trouvé un accord transactionnel permettant de mettre un terme à leur litige afin d'éviter une procédure longue, coûteuse et incertaine.

Le protocole ayant donc pour objet de prévoir les conditions et modalités de la transaction et de la clôture de la ZAC a été adopté par délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2004.

Il prévoit le versement par la commune d'une indemnité globale et forfaitaire de 150 000 € pour solde de tout compte du bilan de clôture de ZAC.

Il a été signé par les deux parties le 12 novembre 2004.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, et conformément à l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales,

- DECIDE qu'il y a lieu de clore par arrêté municipal et sans plus attendre la ZAC des Bergers.

POUR : 15

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

**Pour extrait certifié conforme,
Le 15 décembre 2004**

*Affichage
Le 16-12-2004*

**Pour le maire
et par délégation
l'adjoint au maire**



Guy AUVERGNE

**alpe
d'huez**

COMMUNE D'HUEZ EN OISANS
STATION DE L'ALPE D'HUEZ

**ZAC DES BERGERS
révision de 1993**

règlement du paz

Date : avril 1993

Echelle :



Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Daniel DAMIAN
20, rue Lieutenant-Colonel Girard 69007 LYON

Tél. : 78.72.53.25
Fax : 78.58.88.62

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE LA ZAC	p. 4
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur ZA	p. 5
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur ZB et sous-secteurs ZBa, ZBb, ZBc	p. 10
TITRE III - EQUIPEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT	p. 17

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté concernant le secteur de la Cabane des Bergers dite "ZAC DES BERGERS" (cf. plan PAZ réf. 5.2 du dossier). Le périmètre de cette opération délimite une zone d'environ 15,7 hectares.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Ce règlement détermine les dispositions applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone en complément du document graphique dont il est indissociable (cf. plan PAZ 86.13/5.3).

Les dispositions du PAZ se substituent à celles du POS de la Commune d'Huez en Oisans. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables, notamment :

- les articles L III.9 - L III.10 - L 421.4 - R III.3 - R III.14 - R III.15 et R III.21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées au POS de la Commune d'Huez en Oisans et annexées au règlement du PAZ.

ARTICLE 3 - DIVISION DE LA ZAC

La ZAC DES BERGERS est divisée en 2 secteurs destinés à accueillir les aménagements et constructions prévus et autorisés au titre du PPDT de la station de l'Alpe d'Huez.

- ZA faisant l'objet d'un corps de règles spécifiques au chapitre 1 du Titre II du présent règlement,
- ZB faisant l'objet d'un corps de règles spécifiques au chapitre 2 du Titre II du présent règlement.

Ce secteur est subdivisé en 3 sous-secteurs :

- . ZBa
- . ZBb
- . ZBc

Les limites de ces secteurs peuvent varier de quelques mètres - 5 mètres - de part et d'autre de celles mentionnées au plan du PAZ établi à l'échelle du 1/500e.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311.10.3 et L 123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, les constructions maintenues au sein de la ZAC, les contraintes spécifiques liées aux installations de remontées mécaniques et à l'exploitation du domaine skiable.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE LA ZAC

Le chapitre 1 définit les règles applicables au secteur ZA dont la vocation est d'accueillir les équipements et services liés à l'exploitation du domaine skiable Page 5

Le chapitre 2 définit les règles applicables au secteur ZB et sous-secteurs ZBa,ZBb,ZBc destinés à accueillir des structures résidentielles banalisées : hôtellerie, para-hôtellerie, résidences de tourisme et des équipements spécifiques, notamment : centre de remise en forme, équipements d'animation, etc Page 10

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à devenir **un pôle d'équipement** important pour toute la partie Sud-Est de la station de l'Alpe d'Huez.

On y trouvera les équipements nécessaires à l'accueil d'une importante clientèle touristique, notamment :

- **aménagement du domaine skiable**, avec création d'une vaste grenouillère,
- nombreuses **remontées mécaniques** nouvelles et réaménagées,
- **des parkings** disposant des services connexes nécessaires,
- **un Centre de Jour** offrant des commerces et services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont notamment admises :

- les installations nécessaires à l'équipement et à l'exploitation du domaine skiable, remontées mécaniques, gares de départ, etc...,
- les installations nécessaires à la clientèle de jour : parking, station-service, services automobiles, sanitaires, etc...

- les constructions à usage de services publics et privés, de commerces et particulièrement celles prévues au titre du Centre de Jour,
- les constructions à usage d'habitation sont admises pour les seuls locaux nécessaires au gardiennage des installations,
- les établissements, soumis à déclaration préalable, dont l'activité est indispensable au bon fonctionnement de la station, sous réserve du respect des conditions spéciales concernant la sécurité et les nuisances.

ARTICLE ZA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations non conformes au caractère du secteur tel que défini chapitre 1,
- les établissements soumis à autorisation ou à déclaration préalable, sauf ceux mentionnés en ZA 1, 5ème alinéa.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès aux installations et constructions autorisées doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité concernant l'accessibilité des pompiers et des ambulances et correspondre aux tracés portés au plan de PAZ.

ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions autorisées seront raccordées aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone, conformément aux directives des services techniques municipaux.

ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions autorisées s'implanteront avec un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'axe de la route de l'Altiport.

ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE ZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions prévues au titre du Centre de Jour s'implanteront à l'intérieur du périmètre de la zone d'implantation des bâtiments telle que portée au plan de PAZ.

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMA DES CONSTRUCTIONS

Les constructions prévues au titre du Centre de Jour ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1822 NGF. La hauteur des autres constructions ponctuelles pouvant être autorisées ne dépassera pas 8 mètres.

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques des installations et constructions autorisées, tels que : remontées mécaniques, gares de départ et d'arrivée, ascenseurs, éclairages, structures signalétiques, etc ...

ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

On s'attachera à une bonne expression architecturale et volumétrique du Centre de Jour telle qu'indiquée par le plan masse d'intention (86.13/6.2).

On sera particulièrement attentif :

- . à l'articulation des rampants de toiture avec les différents niveaux de terrasse,
- . à l'animation des façades donnant sur les zones d'accès,
- . au traitement des espaces extérieurs qui devront répondre aux contraintes de gestion hivernale et estivale.

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation, par la Commune d'Huez, de plus de 750 places aériennes dans les limites du secteur ZA.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrassements réalisés dans le cadre de l'aménagement du secteur ZA - grenouillères, parkings - feront l'objet d'un engazonnement général.

SECTION III

ARTICLE ZA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximale développée hors oeuvre nette à construire dans le secteur ZA est de 5 700 m².

ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE LA DENSITE

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

COMPOSE DES SOUS-SECTEURS ZBa/ZBb/ZBc

CARACTERE DU SECTEUR

La partie Est de la ZAC DES BERGERS est destinée à accueillir des investissements immobiliers dotant la station de l'Alpe d'Huez d'un important parc de lits banalisés.

Les investissements comprendront :

- implantations hôtelières,
- résidences de tourisme en gestion para-hôtelière,

Ces constructions nouvelles s'étagent dans la pente générale du site pour composer avec le Club Méditerranée un nouveau quartier de la station de l'Alpe d'Huez.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage para-hôtelier telles que résidences de tourisme,
- les équipements publics et privés : parking communal couvert, centre de remise en forme, équipements de loisirs et d'animation : vidéo-club, bar, restaurant, bowling, discothèque, etc ...,
- les installations et équipements nécessaires à l'exploitation du domaine skiable,

- les établissements soumis à déclaration préalable dont l'activité est indispensable au bon fonctionnement du secteur, sous réserve du respect des conditions concernant la sécurité et les nuisances.

ARTICLE ZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations non conformes au caractère du secteur tel que défini au chapitre 2,
- les établissements soumis à autorisation ou à déclaration préalable, sauf ceux mentionnés en ZB 1, 5ème alinéa.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès aux constructions doivent permettre la commodité du trafic, collecte des ordures ménagères, déneigement, satisfaire aux règles de sécurité - pompiers, ambulances - et correspondre aux tracés portés au plan de PAZ.

ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'assainissement, d'électricité et de téléphone, conformément aux directives des services techniques municipaux.

Les branchements d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain. Un système d'antenne collective sera obligatoirement mis en place (TV et MF). Les antennes propres à chaque immeuble seront installées en comble.

ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE ZB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COLLECTIFS

Les constructions autorisées s'implanteront en cohérence avec les indications du document graphique.

- Sous-secteur ZBa :

Les constructions autorisées s'implanteront à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la route de l'Altiport.

- Sous-secteur ZBb :

Les constructions hôtelières ou para-hôtelières autorisées s'implanteront à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la route de l'Altiport,

Le parking public à construire pourra s'implanter en limite d'alignement de la route de l'Altiport, les équipements d'animation pourront s'implanter en mitoyenneté des façades Sud et Sud-Est de ce bâtiment et en prolongement de la façade Sud-Ouest du parking.

- Sous-secteur ZBc :

Les constructions autorisées dans le sous-secteur s'implanteront en respectant un recul minimum de :

- 10 mètres par rapport à la zone boisée située en limite Ouest du secteur,
- 30 mètres par rapport à l'axe du ruisseau du Rif Brillant,
- en maintenant une trouée réservée au passage de la remontée mécanique Alp'Auris.

ARTICLE ZB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

- Sous-secteur ZBa :

Les constructions autorisées s'implanteront en ordre continu suivant le plan de mitoyenneté figuré au plan graphique.

- Sous-secteur ZBb :

Les équipements de loisirs et d'animation devront venir se positionner en mitoyenneté avec les pignons Sud et Sud-Est du parking couvert.

- Sous-secteur ZBc :

Les constructions s'implanteront en respectant la discontinuité indiquée au document graphique du PAZ (des tracés mini : 10 mètres - distance maxi : 15 mètres) fixée sans référence aux futures limites séparatives.

ARTICLE ZB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES

Les parties résidentielles - chambres, studios - des constructions autorisées formant des volumes hauts, s'implanteront suivant les directions principales de composition portées au plan de PAZ.

ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

Les parties résidentielles - chambres, studios - des constructions autorisées s'implanteront à l'intérieur de la zone d'implantation des bâtiments portée au plan de PAZ.

Les volumes bas - équipements, restaurant, salons, etc ... - ne sont pas astreints à respecter ces zones d'implantation.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR MAXIMA DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions autorisées sont figurées au plan de PAZ par rapport aux directions principales de composition.

Les hauteurs maximales définies ici et sur le plan de PAZ ne s'appliquent pas aux ouvrages tels que : cheminées, locaux techniques, ascenseurs, antennes. Les adaptations mineures telles que prévues à l'article 4 du chapitre 1 doivent permettre la réalisation convenable du dernier étage des constructions en tenant compte de l'épannelage général des constructions.

ARTICLE ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR

La réalisation des constructions s'attachera à respecter les intentions urbanistiques au plan masse d'intention (86.13/6.1).

Le traitement architectural général respectera les directives suivantes :

- . ligne d'épannelage forte avec une proportion importante de rampants de toiture enveloppant les façades,
- . une segmentation des volumes résidentiels,
- . des saillies et des protubérances sous les façades les plus importantes, pour obtenir un effet général de rugosité des façades,
- . un traitement soigné des soubassements des bâtiments et du raccordement au sol.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

La réalisation de la ZAC DES BERGERS comprend un important programme de parkings publics aériens et couverts.

Dans ce contexte, les constructeurs s'attacheront également à créer des parkings aériens et couverts en infrastructure des bâtiments.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, non affectés au parking de véhicules, feront l'objet d'un aménagement soigné concernant :

- les terrassements,
- la mise en place des terres végétales,
- le réengazonnement,
- les plantations ponctuelles qui ne devront pas faire obstacle aux retours skieurs.

SECTION IIIARTICLE ZB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximale développée hors oeuvre nette à construire dans le secteur ZB est de 40 566 m².

Cette superficie maximale pourra se répartir entre les différents sous-secteurs en fonction de la commercialisation, sous réserve des conditions ci-dessous indiquées :

- SHON maximale du secteur ZB..... 40 566 m²

- SHON des sous-secteurs :

. ZBa maximale..... 12 221 m²

. ZBb maximale..... 10 466 m²

. ZBc maximale..... 17 879 m²

dont, pour cette dernière zone ZBc, 5 800 m² réservés exclusivement à de l'hôtellerie 3 *, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 septembre 1991 approuvant la révision n° 1 de la ZAC des BERGERS.

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DE LA DENSITE

Sans objet

TITRE III - EQUIPEMENTS DE LA ZONE D'AMENAGEMENT

La mise en oeuvre de la ZAC DES BERGERS, sous l'autorité de la Commune d'Huez en Oisans, nécessite la réalisation d'équipements importants.

Ils concernent :

- l'aménagement du domaine skiable et des remontées mécaniques,
- la voirie,
- les parkings,
- les cheminements piétons.

ARTICLE 1 - DOMAINE SKIABLE ET REMONTEES MECANIQUES

Les investissements concernant le domaine skiable et les remontées mécaniques sont pris en charge par la SATA (Société d'Aménagement Touristique de l'Alpe d'Huez) et ne figurent pas au bilan financier de l'opération mais participent au fonctionnement et à l'aménagement des espaces de la ZAC.

Les itinéraires skieurs et les échanges s'organisent à partir d'une vaste grenouillère et de **8 remontées mécaniques**.

- Grenouillère :

Espace de transfert horizontal autorisant les échanges entre les différents secteurs du domaine skiable. Plateforme établie à la cote 1808 NGF d'une longueur totale de 220 mètres.

- Télécabine des Marmottes :

Télécabine à fort débit donnant accès au domaine skiable d'altitude de la station : Plat des Marmottes, Glacier de Sarenne,

- Télesiège des Romains :

Engin desservant du ski de proximité et le secteur du Club Méditerranée,

- Alp'Auris :

Engin lourd donnant accès direct au domaine skiable de la Montagne de l'Homme (après dépose du télésiège du Rif Brillant qui n'avait plus aucune raison d'être),

- Télesiège de l'Eclosé :

Liaison directe avec le secteur d'aménagement de l'Eclosé,

- Téléski du Rif Nel :

Liaison avec la partie haute de la station,

- Téléskis du domaine skiable de proximité :

. Téléski des Vachettes

. Téléski des Bergers I

. Téléski des Bergers II

ARTICLE 2 - VOIRIE

L'opération d'aménagement des BERGERS nécessite la restructuration de la voirie primaire qui comprend trois opérations importantes :

- Déviation du CD 211 dans sa partie terminale afin d'améliorer l'entrée de la station.
REPERE E2 au plan PAZ.

- Création d'un carrefour giratoire à l'intersection des 4 voies principales de distribution :
Avenue de Brandes, Avenue du Rif Nel, route de l'Altiport, CD 211 - REPERE E2 au plan PAZ.

ARTICLE 3 - PARKINGS

L'accueil de la clientèle du secteur des BERGERS sera assuré par deux parkings principaux :

- Parking aérien du Centre de Jour pour une capacité globale de l'ordre de 750 véhicules - REPERE E1 au plan PAZ, avec utilisation estivale pour tennis d'initiation.
- Parking couvert de 300 places sur 2 niveaux - REPERE E3 au plan PAZ.

ARTICLE 4 - CHEMINEMENTS PIETONS

Un réseau de cheminements piétons sera progressivement mis en place afin de faciliter les liaisons entre :

- . les établissements hôteliers,
- . le Centre de Jour et les différentes zones de parking.