

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Huez

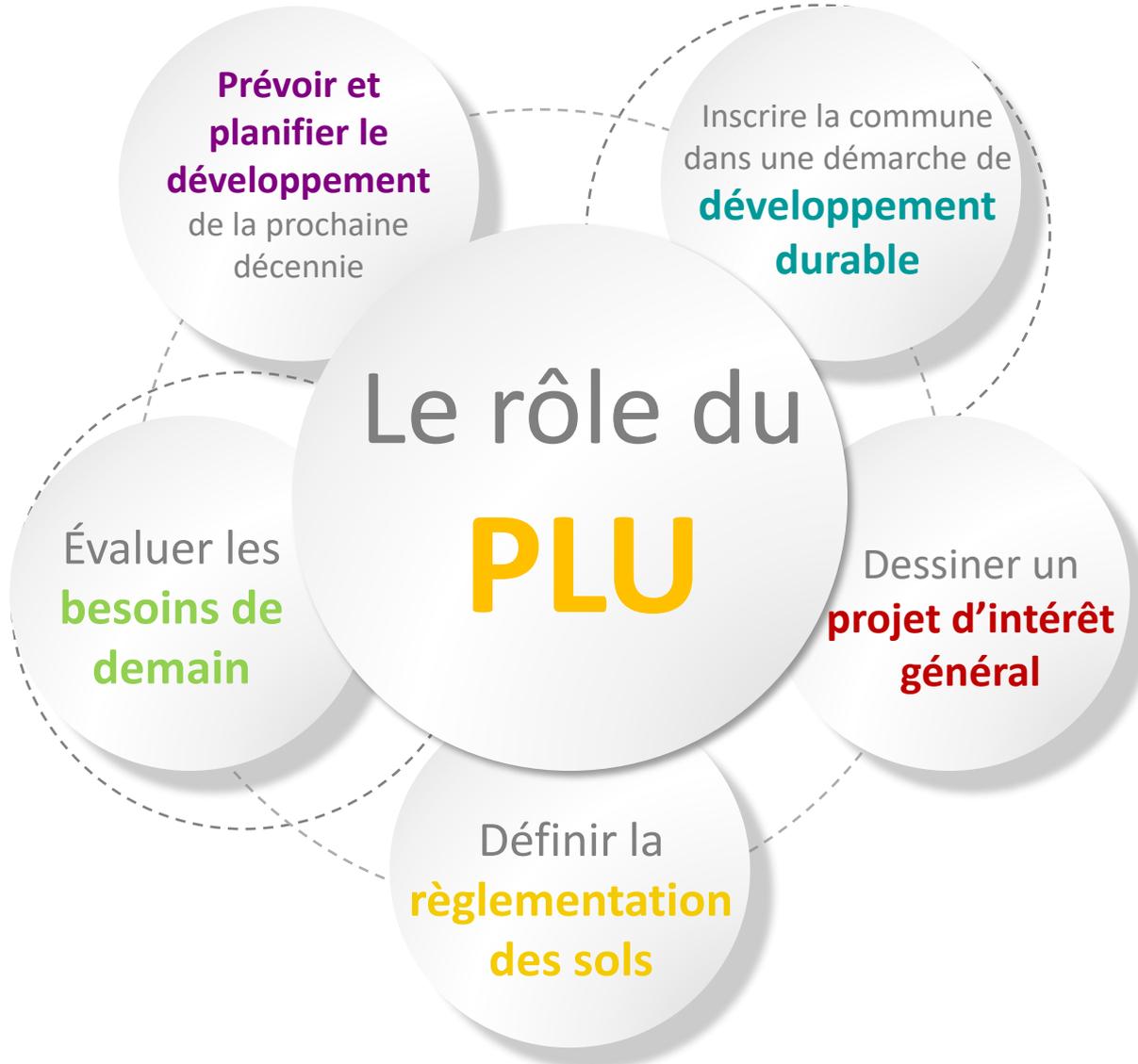


Réunion Publique

Le 27/02/2025

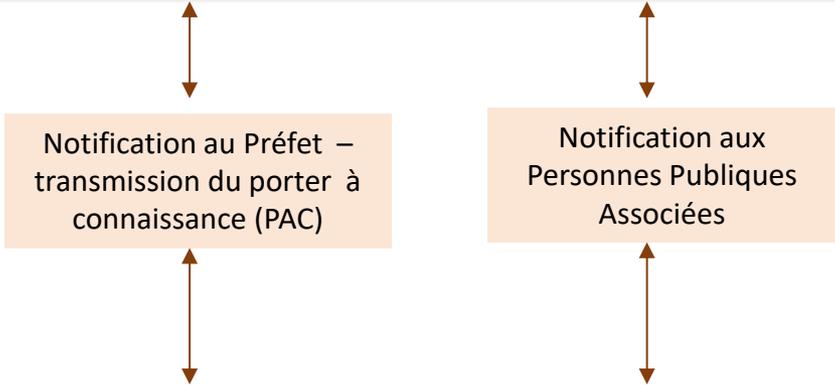
alpe*huez

1/ RAPPEL /// LE RÔLE DU PLU

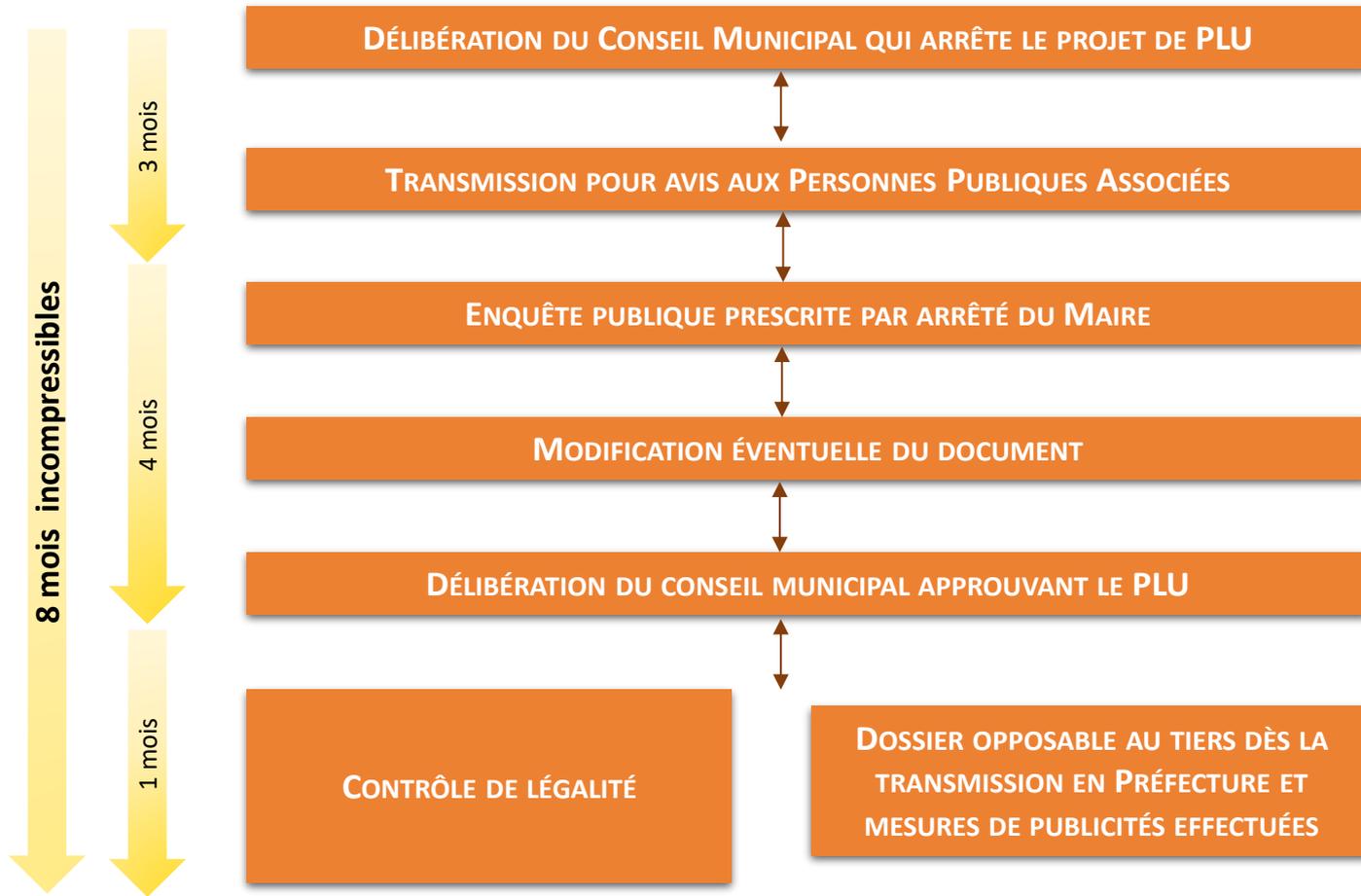


1/ RAPPEL /// **LES PIÈCES DU PLU**

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 AVRIL 2024 PRESCRIVANT L'ÉLABORATION DU PLU
mentionnant les motifs et définissant les modalités de la concertation

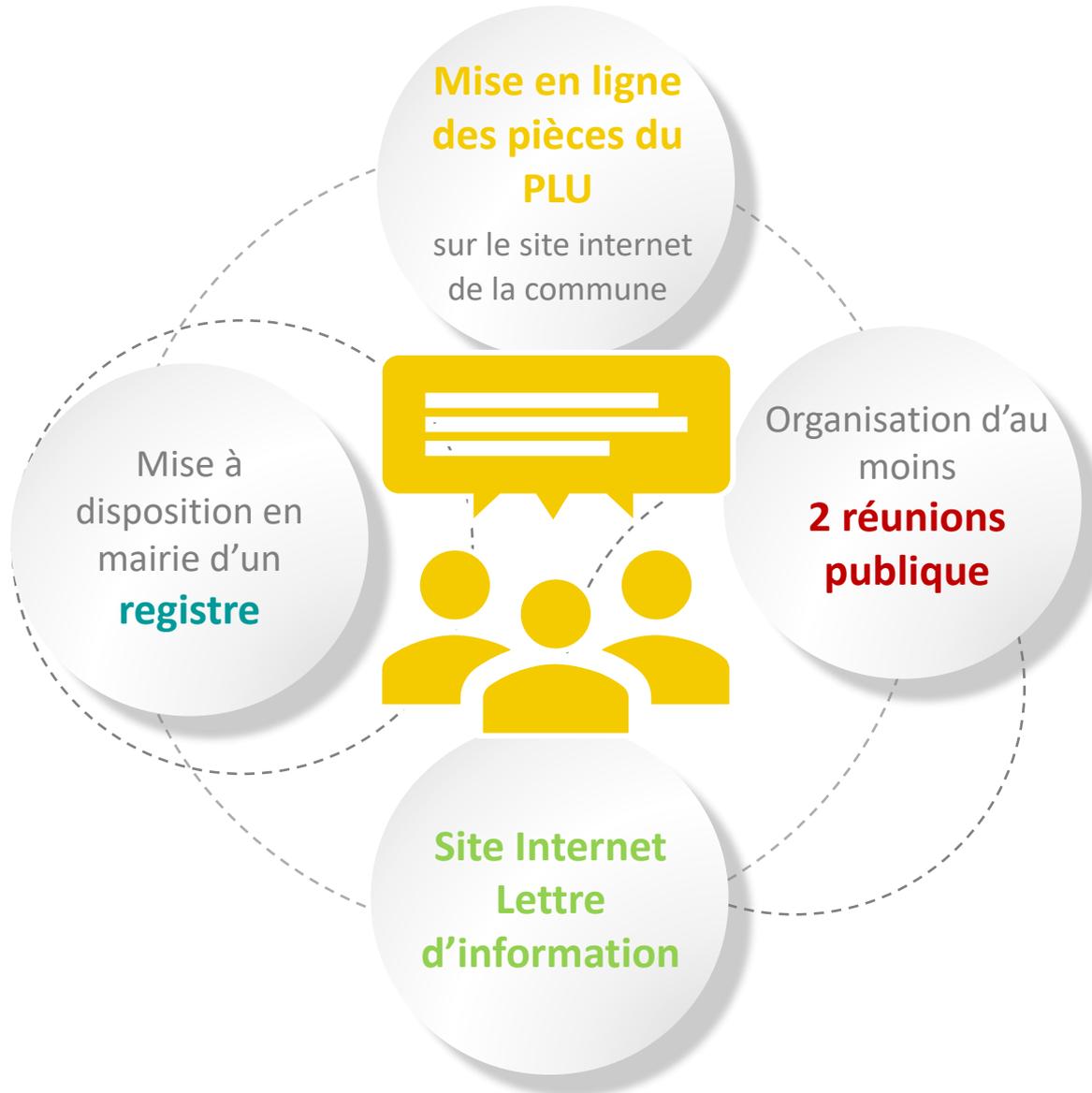


1/ RAPPEL /// LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU DU PLU



1/ RAPPEL

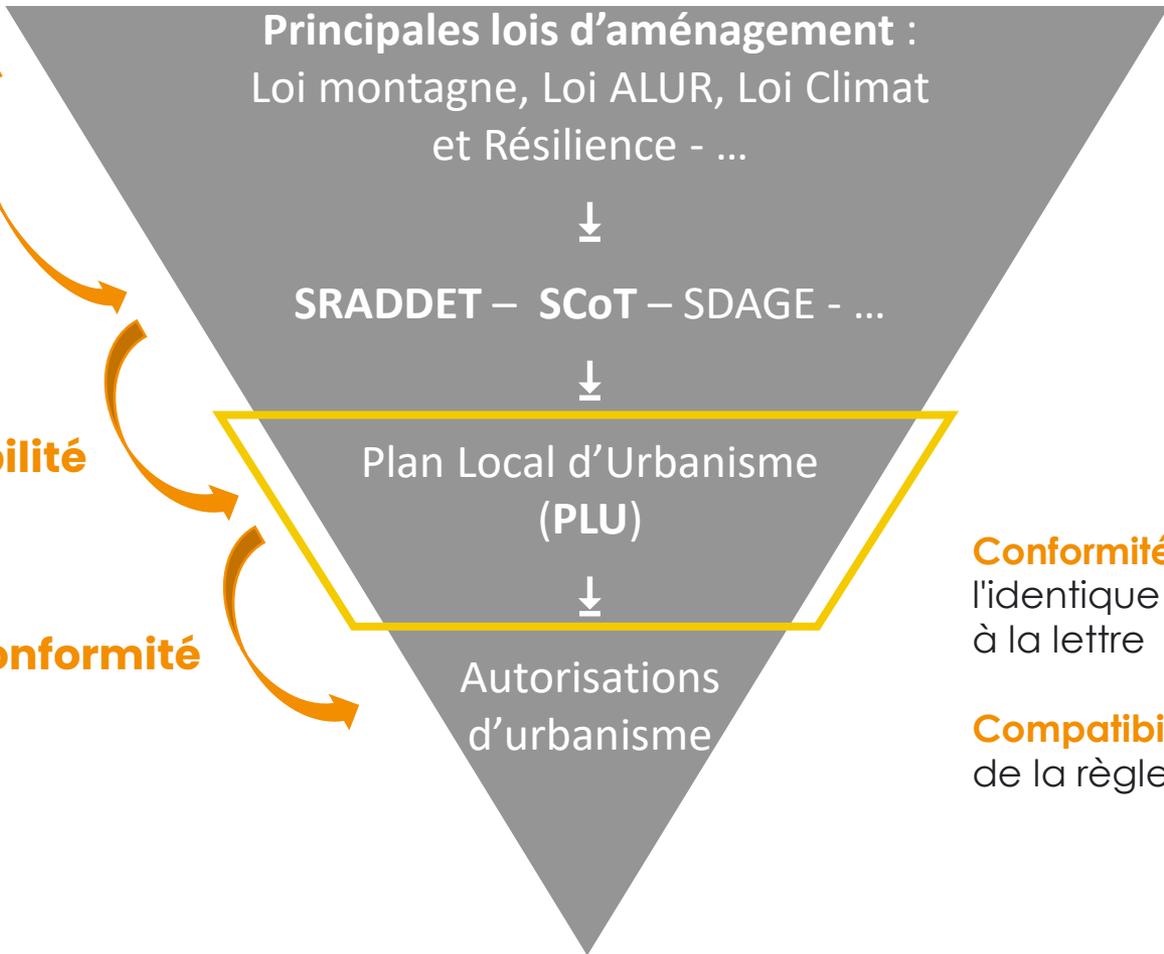
/// LES MODALITÉS DE CONCERTATION MISES EN ŒUVRE



1/ RAPPEL

/// LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Conformité

Compatibilité

Conformité

Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

2/ SYNTHÈSE DU PADD

1

Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

Œuvrer pour améliorer les conditions de vie à l'année de la population d'huizate

- **Promouvoir et produire une offre en logements adaptée aux besoins des habitants et des actifs** : 280 logements → 1/3 dédié à des logements permanents, 1/3 dédiés aux travailleurs saisonniers, 1/3 marché libre ;
- **Améliorer la vie locale par des services, équipements et aménagements accessibles, qualitatifs et variés** : qualité des aménagements urbains, amélioration des mobilités, etc.
- **Améliorer les conditions de vie à l'année** : maintien des commerces de proximité, confortement des équipements publics, etc.

Consolider et diversifier l'économie territoriale pour un avenir durable et résilient

- **Faire vivre le domaine de montagne** en accompagnant la structuration d'un écosystème montagnard dynamique et diversifié tout au long de l'année
 - Poursuivre la modernisation et l'adaptation des infrastructures et aménagements du domaine de montagne : pas d'extension du domaine de montagne, pas de nouvelles retenues d'eau pour la neige de culture, gestion et extension mesurée des restaurants d'altitude, etc.
 - Valoriser, soutenir et poursuivre le développement de l'offre touristique hivernale non liée au ski
 - Poursuivre la diversification de l'offre estivale et développer des activités attractives en intersaison
 - Favoriser l'émergence d'un hébergement de qualité permettant à l'ensemble des publics de bénéficier des activités du territoire : amélioration de la qualité des hébergements, interdiction du changement de destination des hébergements marchands, uniquement des opérations en renouvellement urbain, etc.
- **Désaisonnaliser les activités économiques** et développer une économie présentielle locale, plurielle, diversifiée



2/ SYNTHÈSE DU PADD

2

S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

Encadrer l'urbanisation pour un développement raisonné et maîtrisé

- **Aucune extension de l'urbanisation** pour des projets qui ne serait pas dominés par des logements permanents ou pour les travailleurs saisonniers ou par des équipements publics ;
- **3 sites en renouvellement urbain identifiés comme prioritaires** : Les Bergers, Avenue de l'Éclose, les services techniques ;
- **3,5 ha de consommation d'espaces sur 15 ans** : 2 ha pour l'Éclose, 0,15 ha dans le quartier des Bergers pour des logements permanents, 0,2 ha au village pour des logements permanents, 0,15 ha à l'avenue de l'Éclose pour des logements sociaux, et 1 ha pour des équipements publics, activités touristiques et bâtiments agricoles.

Œuvrer pour un espace urbain pacifié via une politique de mobilité réfléchie

- **Améliorer les conditions d'accès à la commune par des mobilités collectives et décarbonées** : ascenseur valléen, transports en commun, etc.
- **Limiter la place de l'automobile au sein de la commune** : une station sans usage interne de la voiture (transports en commun, mobilités douces, transports par câbles, etc.), améliorer la qualité des espaces publics (stationnement en ouvrage, etc.).



2/ SYNTHÈSE DU PADD

3 Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

Poursuivre l'intégration des enjeux liés à la transition écologique et énergétique

- **Garantir et optimiser la gestion de la ressource en eau** : protéger les zones humides, assurant l'adéquation entre la ressource et le développement, gérer les eaux pluviales, désimpermeabiliser les sols, etc.
- **Dessiner un futur énergétique combinant sobriété des usages et dispositifs de décarbonation** : accélérer la rénovation énergétique, intégrer les enjeux environnementaux, développer les énergies renouvelables, etc.

Considérer davantage le patrimoine naturel, paysager et architectural de la commune

- **Préserver et restaurer l'intégrité des écosystèmes présents sur le territoire communal** : trame verte, bleue et noire, nature en ville, etc.
- **Conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain**
 - Préserver les éléments de paysage structurant le territoire et œuvrer pour les mettre en valeur
 - Améliorer la prise en compte des enjeux paysagers au sein des espaces urbanisés et des opérations d'aménagement
 - Assurer la prise en compte des enjeux architecturaux et du patrimoine bâti
- **Composer un cadre de vie protecteur pour les habitants actuels et à venir** : prise en compte des risques, etc.



2/ SYNTHÈSE DU PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME - HUEZ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Carte de synthèse

Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- Garantir l'offre en logement permanent et pour les saisonniers
- Repenser les aménagements urbains pour améliorer les continuités
- Conforter les commerces et services de proximité, les équipements et services publics, les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs
- Faire vivre le domaine de montagne et stopper son extension au périmètre gravitairement accessible par remontées mécaniques
- Permettre la modernisation et la reconstruction des remontées mécaniques et de leurs gares
- Projet de remontées mécaniques
- Remontées mécaniques à désinstaller
- Permettre la création, la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude
- Aménager le front de neige et du centre commercial des Berges
- Conforter l'offre d'activités et de services proposés
- Développer les itinéraires de randonnée pédestre
- Développer le centre équestre
- Soutenir les activités pastorales existantes
- Offrir des possibilités d'installations pour de nouveaux exploitants agricoles

S'inscrire dans une démarche maîtrisée de l'aménagement du territoire communal

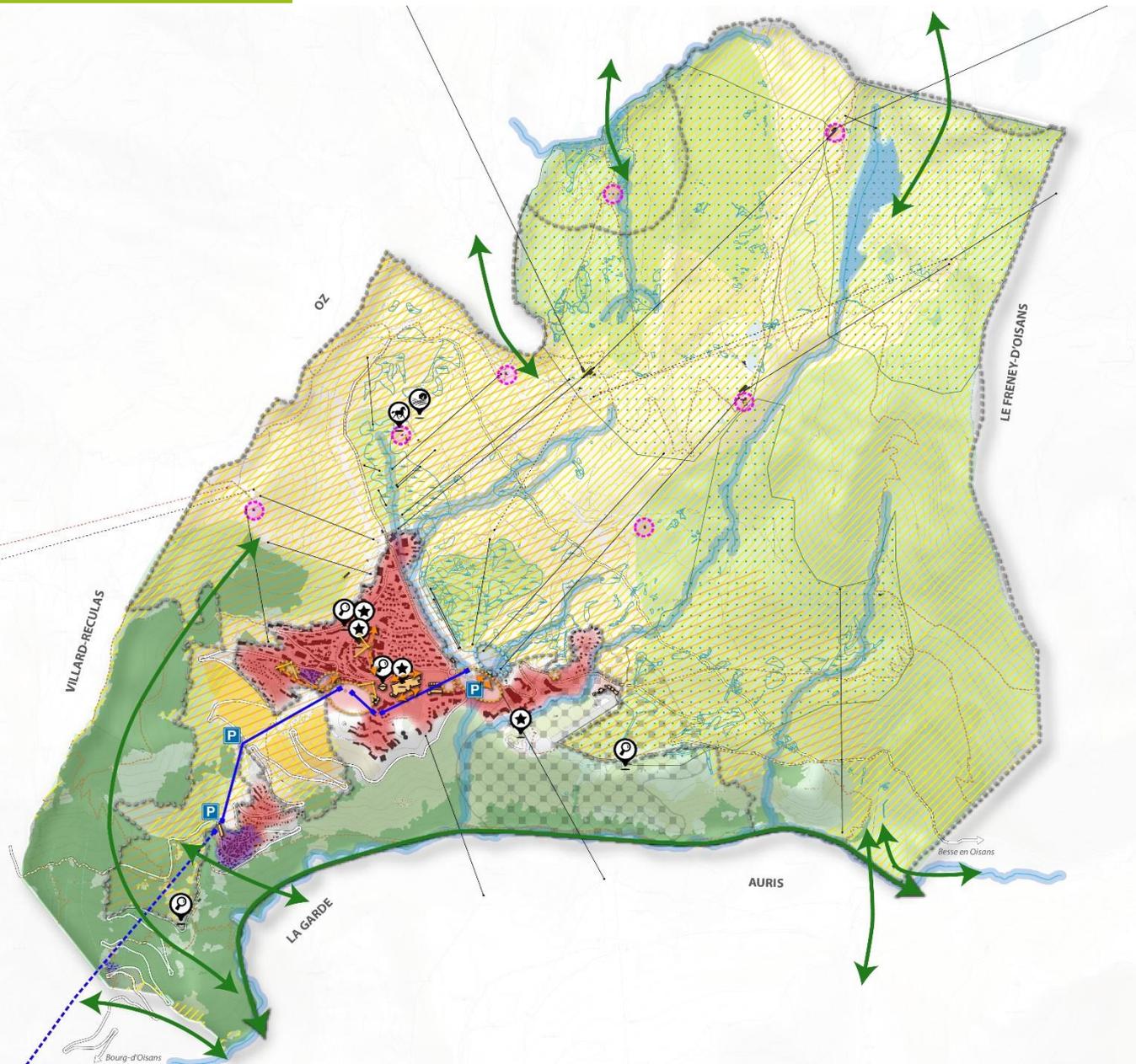
- Favoriser le renouvellement urbain par la densification / rénovation / réhabilitation des constructions existantes
- Mettre en oeuvre un ascenseur valléen entre la gare routière de Bourg d'Oisans et le village d'Huez
- Renforcement des parkings publics en lien avec les points d'arrêt de transport en commun

Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- Protéger les zones humides
- Protéger les réservoirs de biodiversité
- Protéger le réseau hydrographique principal et les ripisylves associées
- Protéger les grandes continuités écologiques
- Préserver les espaces agropastoraux
- Préserver des espaces forestiers
- Préserver le socle paysager entre le village et la station
- Préserver les points de vue vers les massifs environnants
- Préserver l'architecture traditionnelle des trois noyaux urbains historiques
- Protéger les éléments de patrimoine remarquables
- Protéger les lieux d'habitat à proximité des zones exposées aux bruits
- Protéger les sites classés et monument historique

Source: IGN © 2024
Réalisation: Alpacité, janvier 2025

0 500 1 000 m

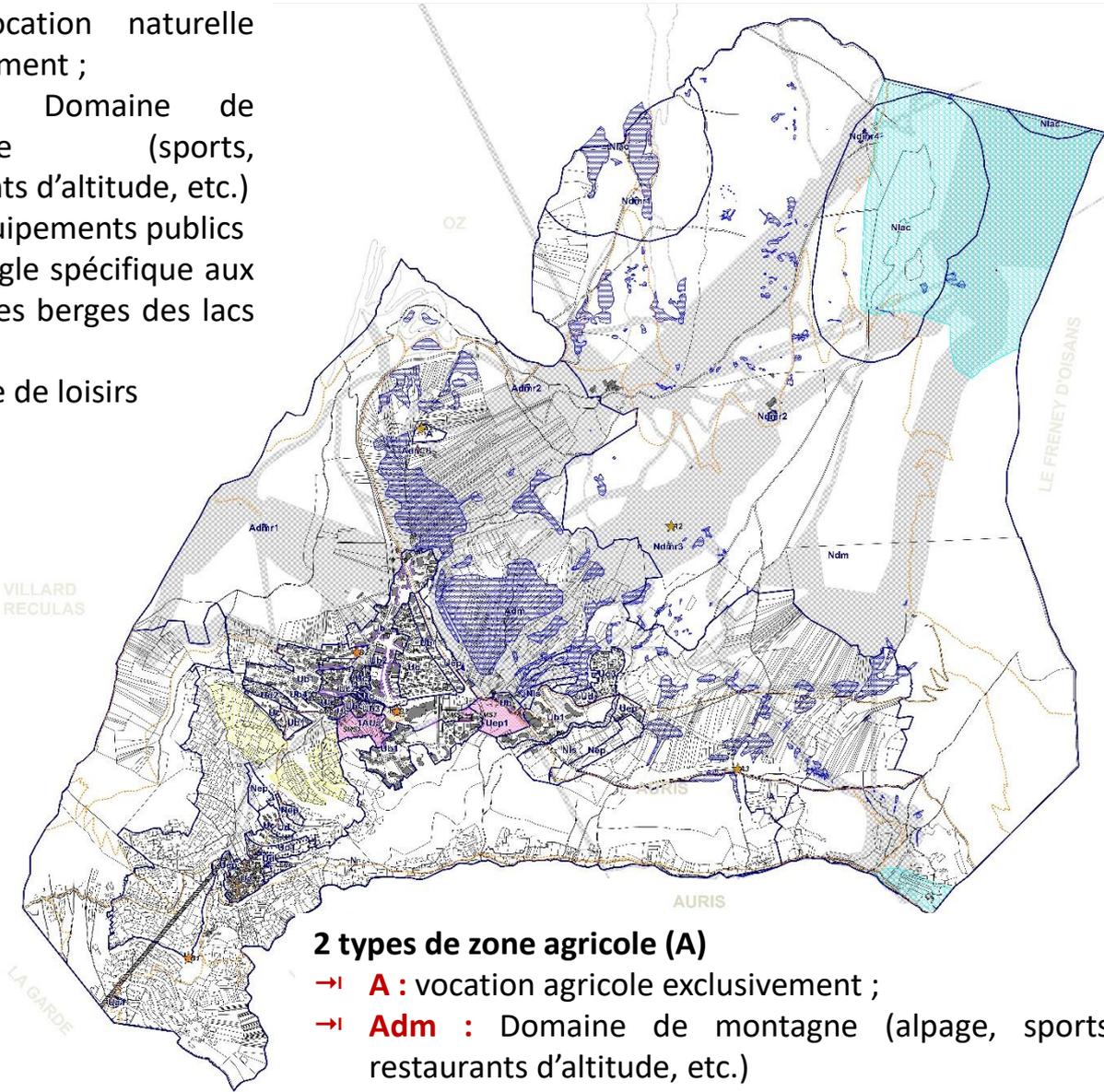



3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE ZONAGE

5 types de zone naturelle (N)

- **N** : vocation naturelle exclusivement ;
- **Ndm** : Domaine de montagne (sports, restaurants d'altitude, etc.)
- **Nep** : équipements publics
- **Nlac** : Règle spécifique aux abords des berges des lacs (300m)
- **Nls** : zone de loisirs



2 types de zone agricole (A)

- **A** : vocation agricole exclusivement ;
- **Adm** : Domaine de montagne (alpage, sports, restaurants d'altitude, etc.)

5 types de zone urbaine (U)

- **Ua** : Cœur de village et hameaux historiques ;
- **Ub** : Secteur à forte densité de construction sur l'Alpe d'Huez ;
- **Uc** : Secteur de densité moyenne de construction à l'Alpe d'Huez et au village ;
- **Ud** : Secteur de faible densité de construction à l'Alpe d'Huez et au village ;
- **Uep** : secteur dédié à des équipements publics

1 Zone A Urbaniser (1AUa) sur le site de l'Eclosé

— LIGNES DE CARRIAGES ET LIGNES D'ARRIVÉE D'UN VILLAGE OU D'UN CŒUR

■ ACTIVITÉ DE MIXTE SOCIALE

■ SCHEMATISME DE RESEAU PRINCIPAL

■ EMPLACEMENT DES BÂTIMENTS N°1 DONT LE RABISSON D'UN ACCÈS CARACTÉRISÉ (ARTICLE 110)

N°	Statut	Site	Prévisionnel	Superficie
1	PROJETÉ	PROJETÉ	2000	2000
2	PROJETÉ	PROJETÉ	2000	2000

■ FORMES D'ACTES DE PROJET D'AMÉNAGEMENT SOCIAL

■ DÉLIMITATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

■ ZONE NON AF 3 FIGURER

■ PROTECTION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE

■ PROTECTION DES ZONES INONDABLES

■ PROTECTION PAYSAGÈRE : INCONSTRUCTIBLE

■ EMPRISE DU DOMAINE DRAPABLE

★ DAT 10 VILLAGE PRINCIPAL A PROSE-VOR

★ CHALE 1 LOCALITE A PROSE-VOR OU RESTAURANT

★ BÂTIMENT POUVANT ÊTRE INVOGUE DE DESTINATION

INFORMATIONS

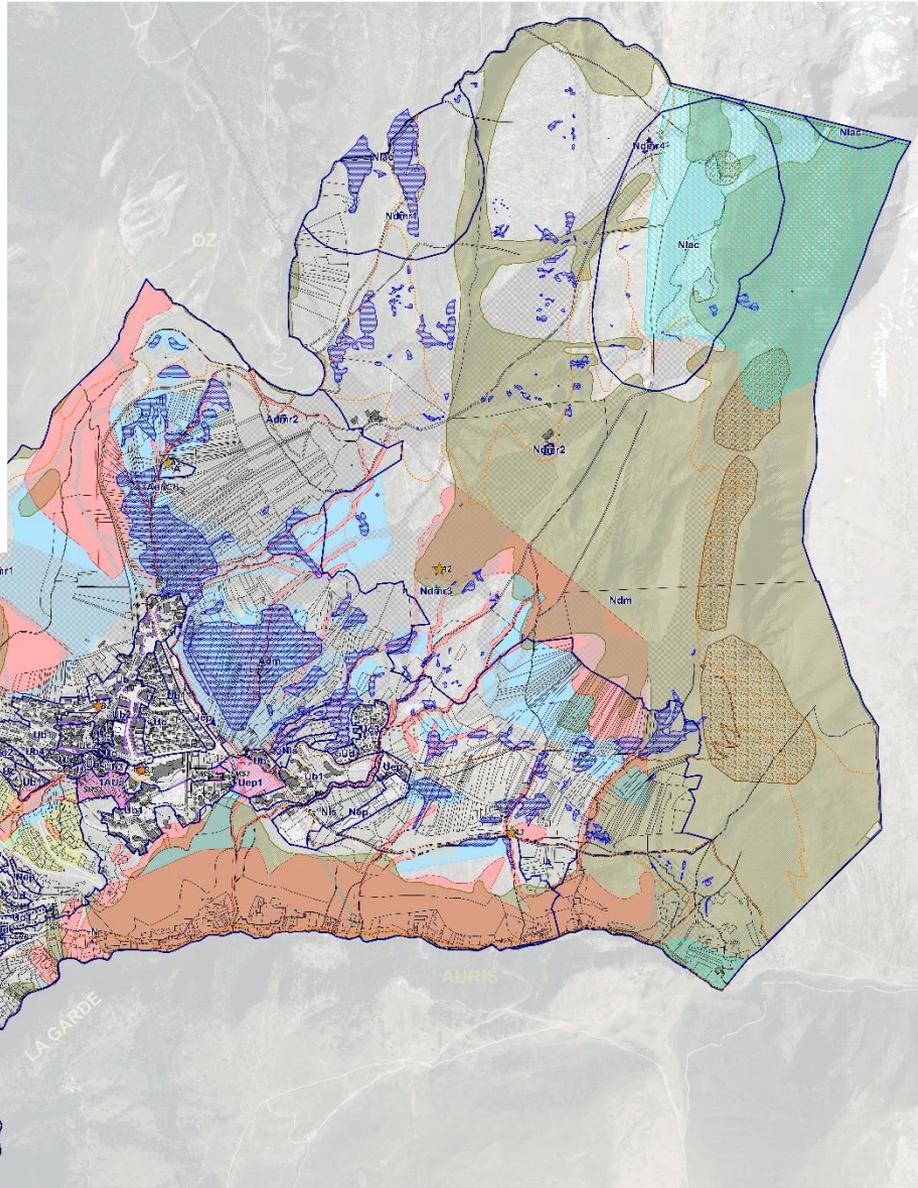
■ PARCELE

■ DAT CARACTÉRIF 2014

3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE ZONAGE

- 1 emplacement réservé ;
- 1 périmètre d'attente pour projet d'aménagement global (Les Bergers) ;
- Maintien des linéaires commerciaux ;
- Servitudes de mixité sociale ;
- Servitudes de résidences principales ;
- Changement de destination de certains bâtiments en zone A et N ;



- Protection du patrimoine bâti
- Identification des chalets d'alpage
- Protections paysagères
- Protections des zones humides
- Protection des périmètres de captage
- Prise en compte des risques naturels et miniers
- Délimitation des emprises du domaine skiable
- Servitude pour maintien des chemins de randonnée
- Recul d'implantation graphique des constructions
- Zone non aedificandi dans l'attente de l'ascenseur valléen

3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT**/// LE RÈGLEMENT – LES ZONES U**

- **Ua** correspondant aux secteurs de constructions anciennes des centres villages ou hameaux. Elle comprend une **sous zone Ua1** où sont interdits les commerces.
- **Ub** correspondant aux secteurs de la station de l'Alpe d'Huez à forte densité (hauteur 17m). Elle comprend 4 sous-zones :
 - **Ub1** où les commerces sont interdits ;
 - **Ub2** où la hauteur de construction est réduite (côte NGF1826) ;
 - **Ub3** où la hauteur de construction est encadrée en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et où les commerces sont interdits (10 m par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle situé en vis-à-vis (soit RDC/RDCS+1+C pour la façade amont en bord de chaussée) ;
 - **Ub4** où la hauteur de construction est réduite (la hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'aval et 6 m en amont par rapport au niveau de la chaussée de l'Avenue de l'Eclosé situé en vis-à-vis) et l'emprise au sol limitée (30%).
- **Uc** correspondant aux secteurs de densité moyenne de la station de l'Alpe d'Huez et du village. Elle comprend deux sous-zones :
 - **Uc1** où le volume des constructions est réduit (emprise au sol, prospect, hauteur, etc.) et où les commerces sont autorisés ;
 - **Uc2** où les commerces sont autorisés ;
- **Ud** correspondant aux secteurs de faible densité de la station de l'Alpe d'Huez et du village. Elle comprend 3 sous-zones **Ud1, Ud2 et Ud3** où seule l'extension de la construction principale est autorisée d'une façon limitée.
- **Uep** correspondant aux secteurs d'équipements publics. Elle comprend une **sous zone Uep1** où sont en plus autorisés les hébergements pour les travailleurs saisonniers à condition d'être à vocation sociale.

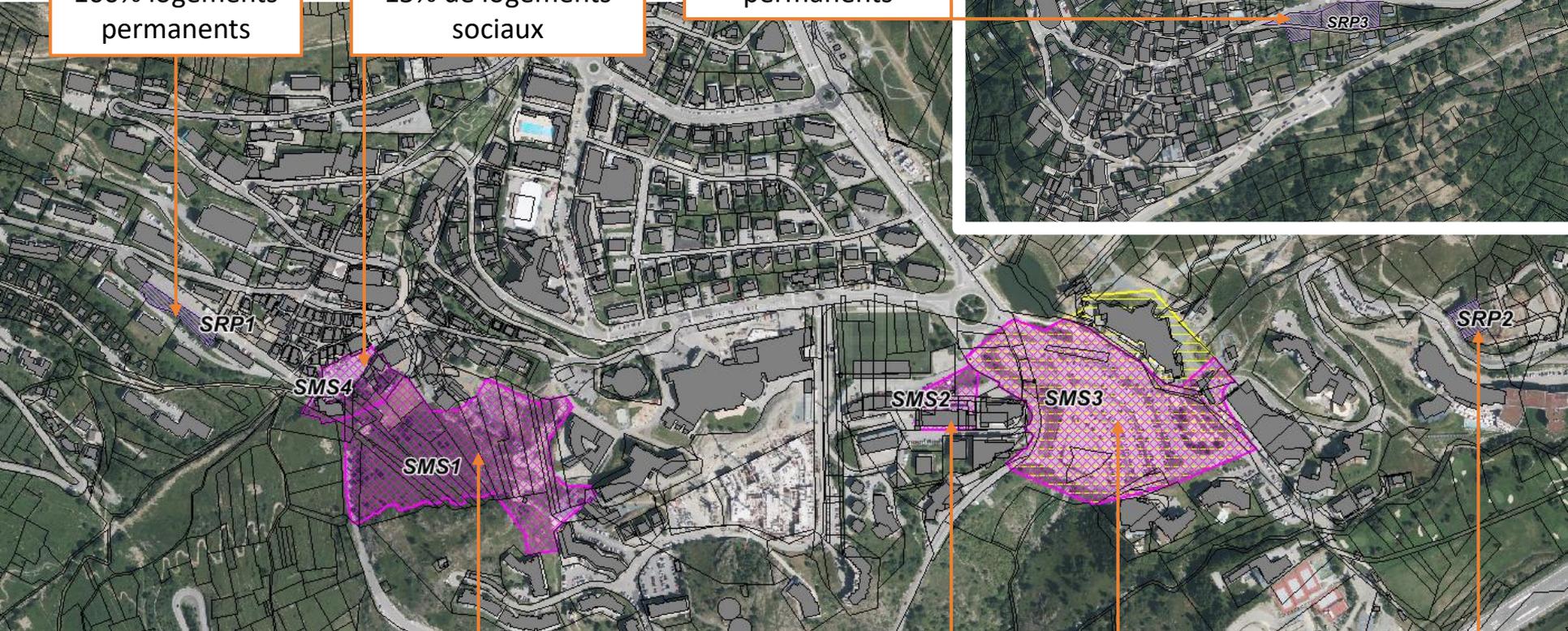
3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE RÈGLEMENT – FOCUS SMS ET SRP

SRP1 – AVENUE DE L'ECLOSE
100% logements permanents

SMS4 – AVENUE DE L'ECLOSE
15% de logements sociaux

SRP3 – LE VILLAGE
100% logements permanents



SMS1 – L'ECLOSE
15% de logements sociaux

SMS2 – SERVICES TECHNIQUES
50% de logements sociaux

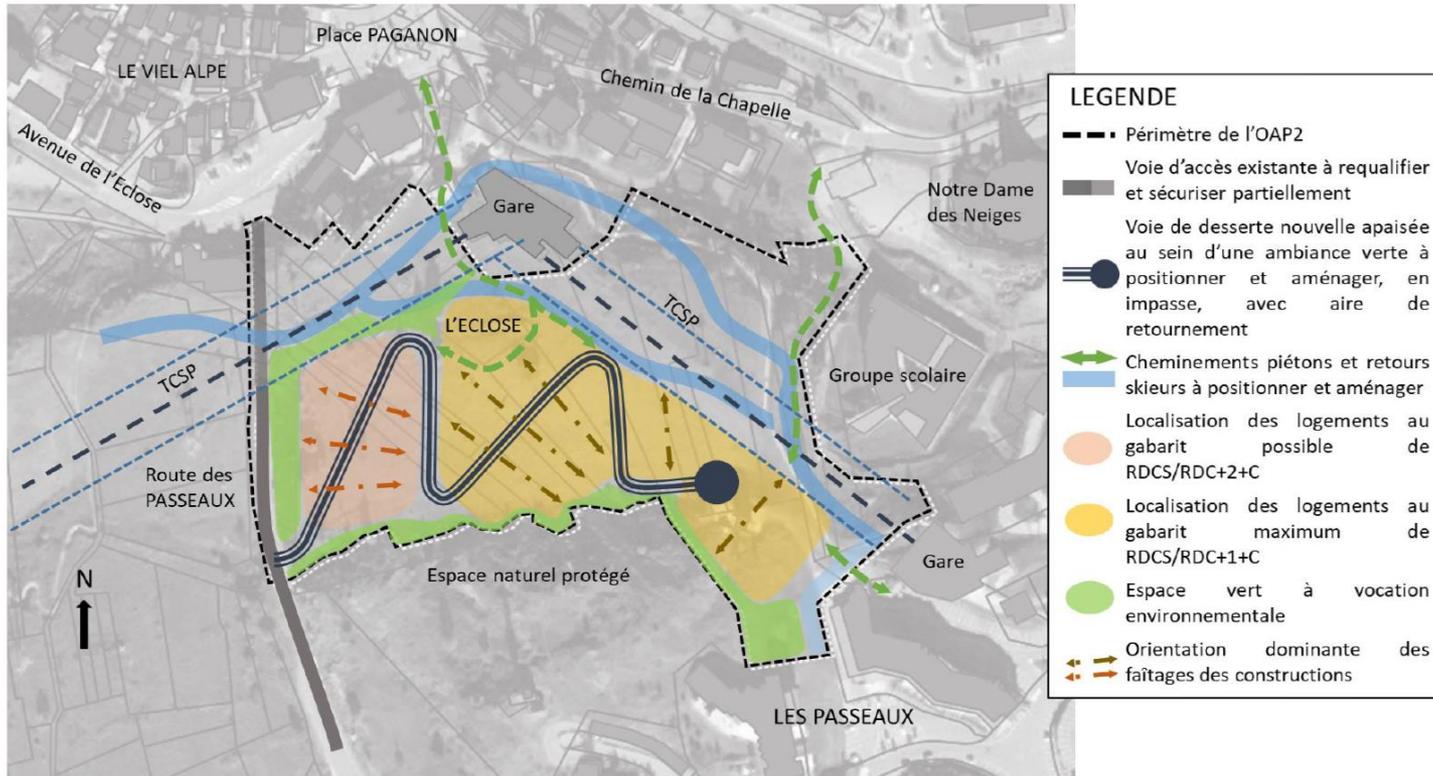
SMS3 / PAPAG – LES BERGERS
100% de logements sociaux

SRP2 – LES BERGERS
100% logements permanents

3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE RÈGLEMENT – LA ZONE 1AUA

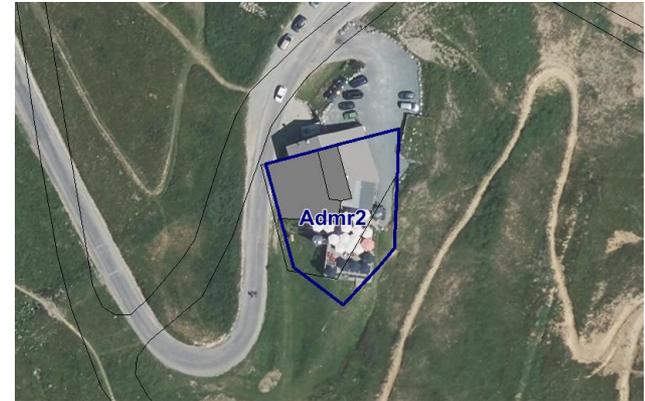
- **Zone soumise à OAP Sectorielle avec un permis d'aménager accordé et purgé de recours**
 - 15% minimum des logements doivent être affectés à du logement social ;
 - 40% minimum des logements doivent être affectés à du logement destiné aux travailleurs saisonniers ;
 - 25% minimum des logements doivent être affectés à du logement socialement aidé.
 - 20% maximum de logements en marché libre.



3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE RÈGLEMENT – LES ZONES A

- **La zone A** où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes accolées aux habitations existantes, les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.
- **La zone Adm** où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes accolées aux habitations existantes, les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et les aménagements nécessaires aux sports de montagne (équipements sportifs et aménagements qui y sont liés). Elle comprend plusieurs sous zones correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :
 - **La zone Admr1**, dédié à un restaurant d'altitude existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du restaurant existant dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant et de moins de 150 m² de surface de plancher en extension,
 - **La zone Admr2**, dédié à un restaurant d'altitude existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du restaurant existant dans la limite de 100 m² d'emprise au sol (extension uniquement) et de moins de 300 m² de surface de plancher en extension
 - **La zone Admr3**, dédié au restaurant du centre équestre existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du bâtiment existant dans la limite 30% de l'emprise au sol existante de la construction autorisée, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. La surface de plancher totale ne pourra excéder 300 m².



3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE RÈGLEMENT – LES ZONES N

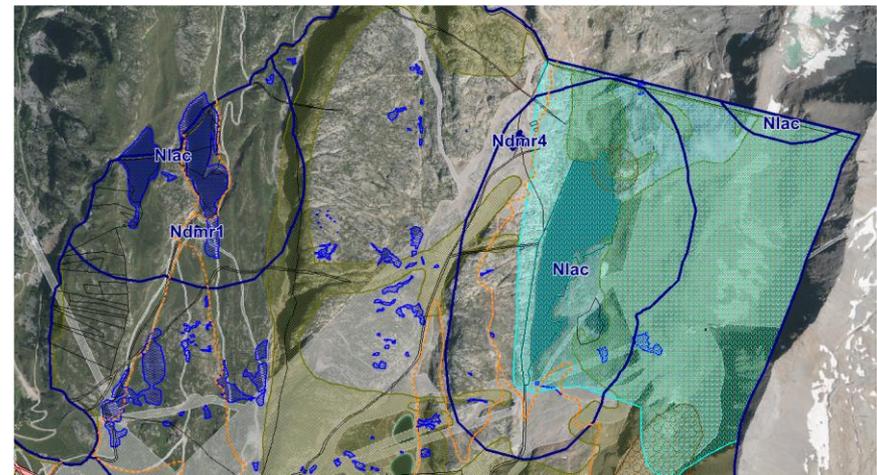
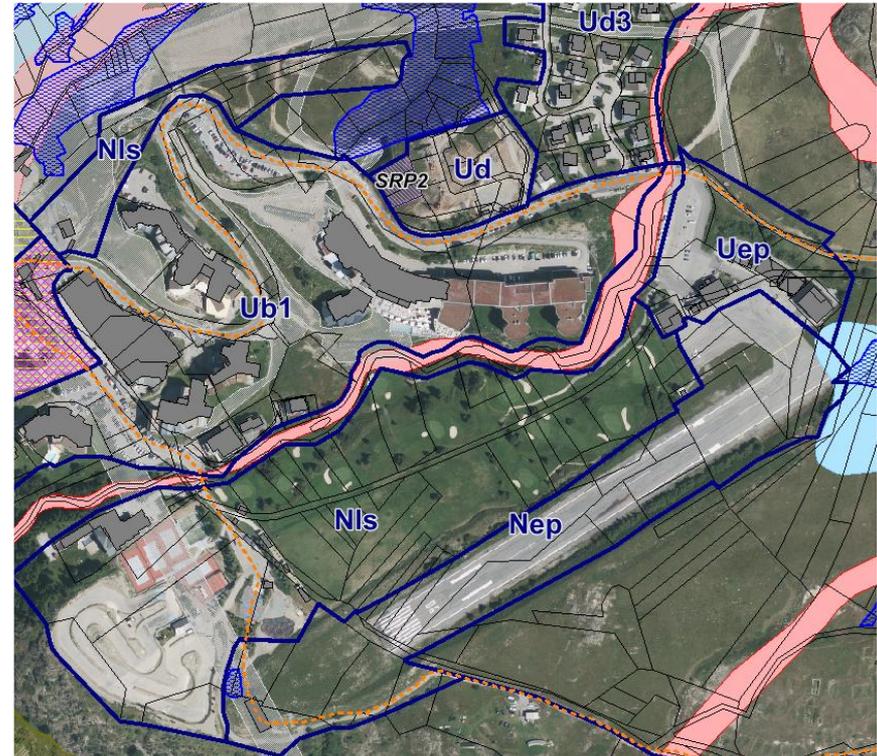
- **La zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique.
- **La zone Ndm** qui correspond à la zone de sports de montagne (équipements sportifs ainsi que les aménagements qui leurs sont liés). Elle comprend plusieurs sous zones correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité :
 - **La zone Ndmr1**, dédié à un restaurant d'altitude existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du restaurant existant dans la limite de 100 m² d'emprise au sol (extension uniquement) et de moins de 150 m² de surface de plancher en extension.
 - **La zone Ndmr2**, dédié à un restaurant d'altitude existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du restaurant existant dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant et de moins de 400 m² de surface de plancher en extension.
 - **La zone Ndmr3**, dédié à un restaurant d'altitude existant au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée sous le seuil UTN. Extension limitée du restaurant existant dans la limite de 100 m² d'emprise au sol (extension uniquement) et de moins de 100 m² de surface de plancher en extension.
 - **La zone Ndmr4**, dédié à l'extension de la gare des remontées mécaniques existantes au sein du domaine de montagne et qui peut être l'objet d'une extension limitée - au regard de sa position dans les abords du lac Blanc – intégrant un restaurant d'altitude. Extension limitée du bâtiment existant dans la limite de 30 % de l'emprise et de la surface de plancher existante, soit au maximum 600 m² d'emprise au sol (extension uniquement) et de moins de 400 m² de surface de plancher en extension.



3/ PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

/// LE RÈGLEMENT – LES ZONES N

- **La zone Nep** qui correspond à une zone occupée par des équipements d'intérêt collectif et services publics et où seule une extension limitée de ces équipements est autorisée (Altisurface). L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol des dites constructions.
- **La zone Nlac** qui correspond aux abords des lacs naturels et artificiels où les possibilités de construire sont strictement limitées : Les travaux, aménagements et installations nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels, et la réfection et l'adaptation des constructions existantes.
- **La zone Nls** qui correspond à une zone occupée par des équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation sportive et où seule une extension limitée de ces équipements est autorisée.



4/ PRÉSENTATION DES OAP

/// OAP THÉMATIQUE N°1 – DENSIFICATION / ARCHITECTURE / PAYSAGE

→ **Assurer une densité minimale** pour toutes les opérations de logements tout en tenant compte du contexte urbain existant :

- Pour les logements collectifs : une densité minimale moyenne de 85 log/ha est imposée ;
- Pour les chalets partagés : une densité minimale moyenne de 75 log/ha est imposée ;
- Pour les chalets rapprochés de centre ancien : une densité minimale moyenne de 50 log/ha est imposée ;
- Pour les logements individuels : aucune densité minimale n'est imposée puisque les opérations se limiteront à des extensions de petite taille ;
- Pour les secteurs faisant l'objet d'un projet des densités spécifiques ont été fixées :
 - ✓ Secteur de l'Éclose-Ouest : un minimum de 145 logements est exigé ;
 - ✓ Secteur des Chances : un minimum de 9 logements est exigé ;
 - ✓ Secteur des Bergers : Un minimum de 6 logements est exigé.

Cette densité ne doit être respectée qu'en cas de construction neuve ou de démolition-reconstruction des bâtiments existants. Dans les autres cas, aucune densité minimale n'est exigée.

→ **Assurer une cohérence entre les typologies** choisies pour les nouvelles constructions et leur environnement urbain ;

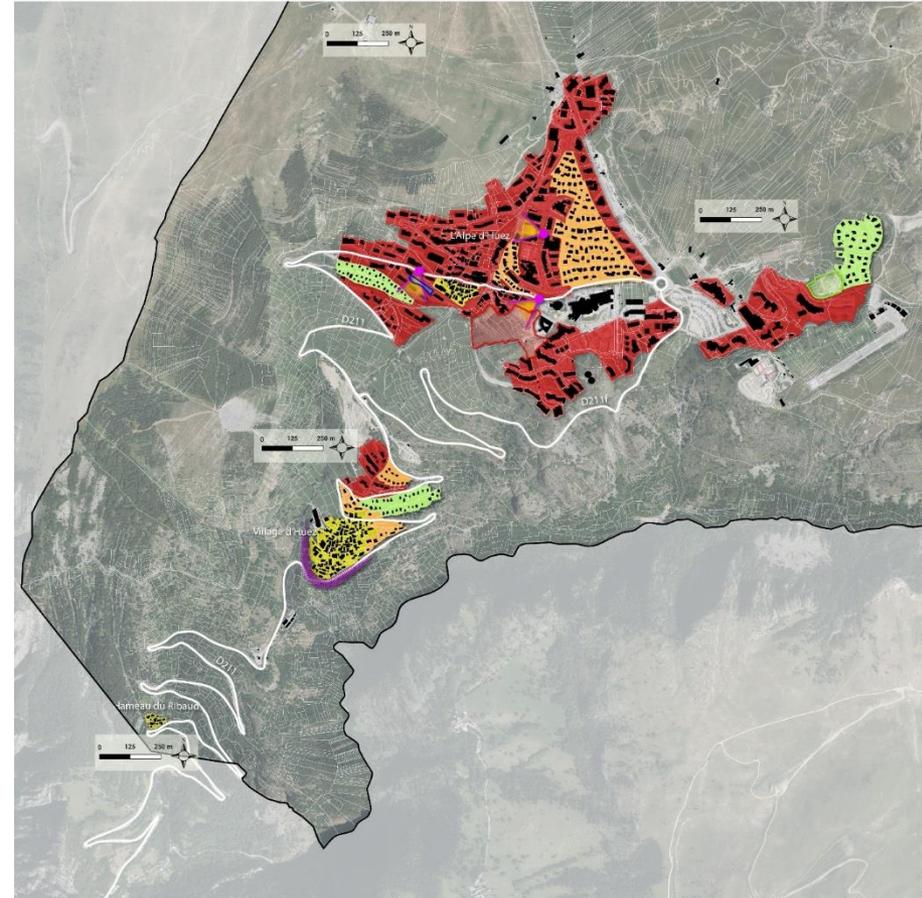
→ **Intégrer les constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager.**



OAP DENSITÉS, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

0 250 500 m

Sources : BD ORTHO® 2021, PCI Vecteur® 2024, Réalisation : Alpicité, 2025



Contexte

- Bâti existant
- Parcelle
- Routes

Typologies dominantes

- Zone à dominante de logements collectifs
- Zone à dominante de chalets partagés
- Zone à dominante de chalets rapprochés de centre ancien
- Zone où seules les extensions limitées des logements individuels sont autorisées

Zone faisant l'objet de projet et dont les densités sont spécifiques

- Secteur de l'Éclose ouest
- Secteur des Chances
- Secteur des Bergers

Paysage

- Principe de percées visuelles à préserver
- Principe de silhouette villageoise à préserver

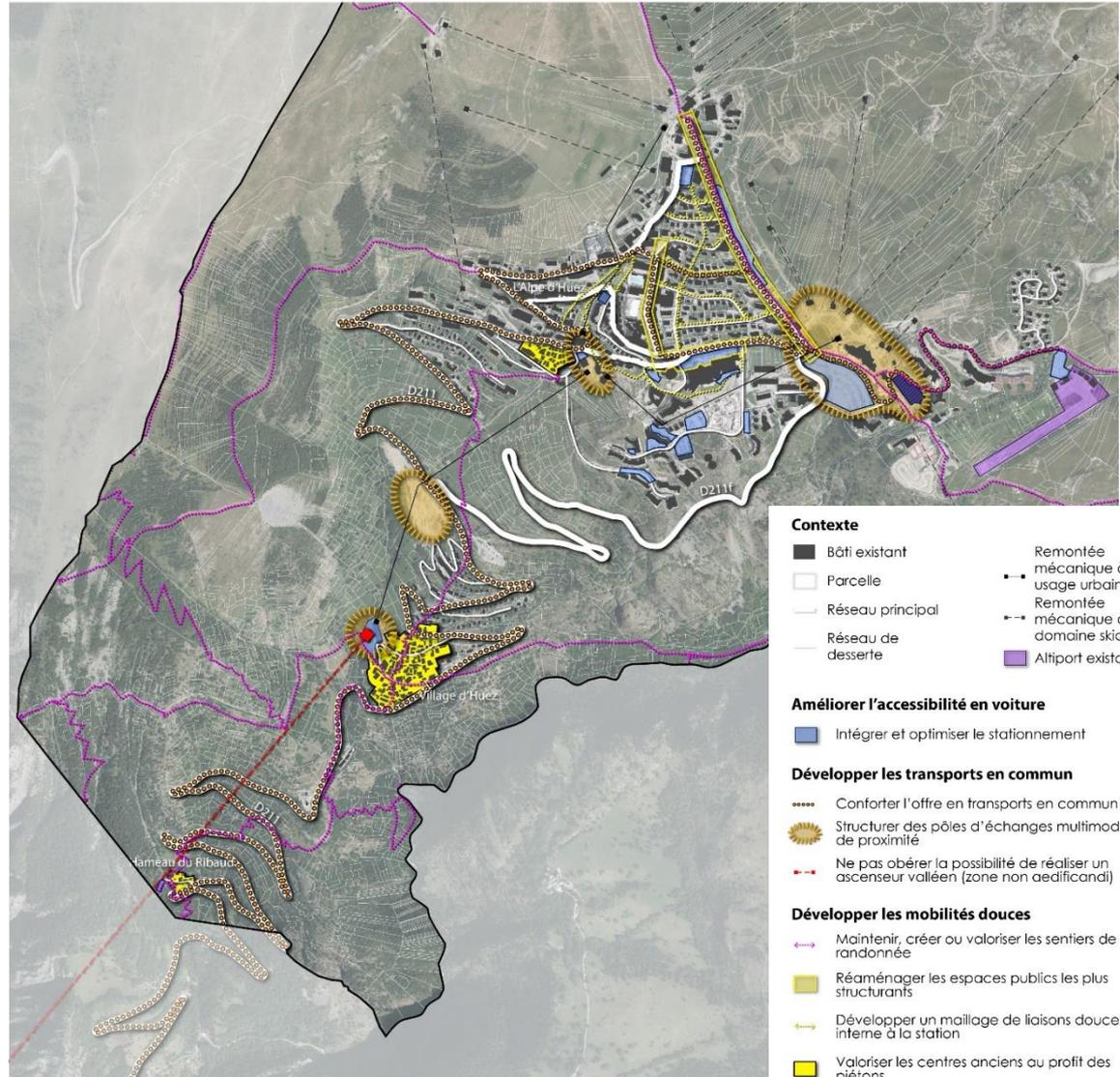
4/ PRÉSENTATION DES OAP /// OAP THÉMATIQUE N°2 – MOBILITÉS



OAP Mobilités

0 250 500 m

Sources : BD ORTHO® 2021, PCI Vecteur® 2024,
Réalisation : Alpicité, 2025



- Favoriser l'usage des transports en commun en n'obérant pas la possibilité de créer un ascenseur valléen et en développant une organisation urbaine articulée autour de ces modes de transport ;
- Favoriser une meilleure intégration des stationnements et redimensionner l'offre en fonction des besoins tout en valorisant les alternatives à l'autosolisme ;
- Favoriser et sécuriser les déplacements en modes doux et adapter la voirie aux besoins ;
- Adapter les réseaux de mobilités aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées et dépendantes.

4/ PRÉSENTATION DES OAP /// OAP THÉMATIQUE N°3 – TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

→ L'objectif de cette OAP vise à préserver, à mettre en valeur et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit et graphique.

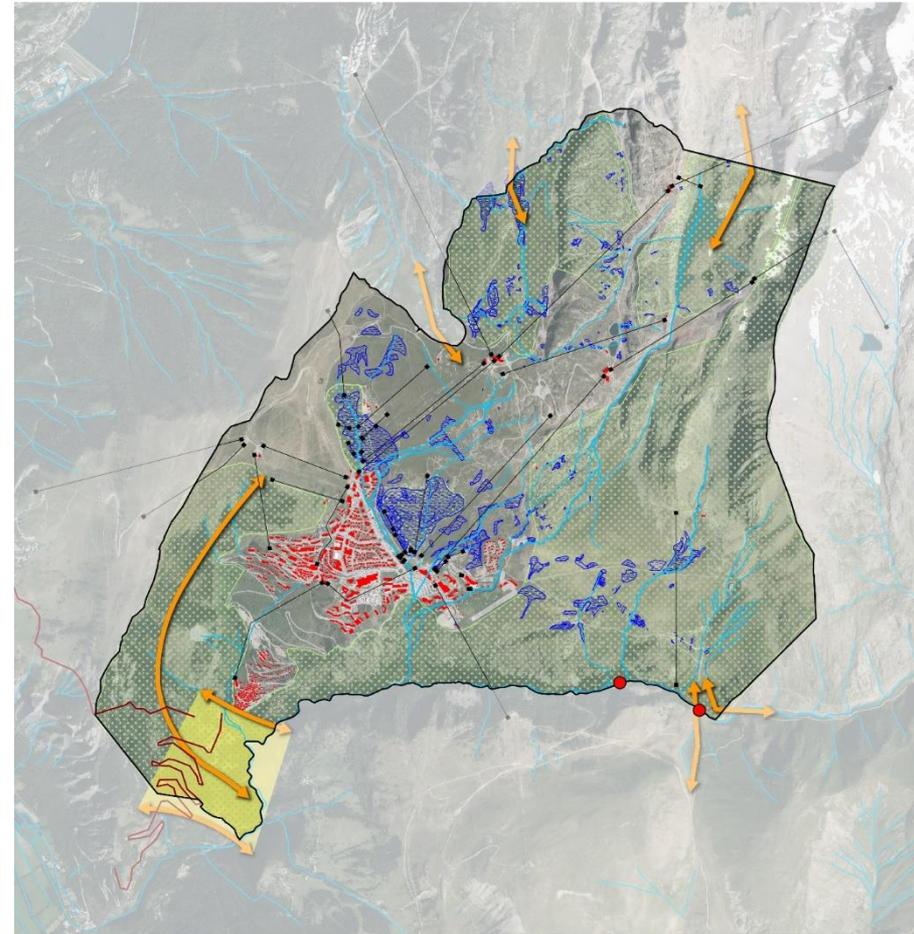
- Principes de protections de **la trame verte** ;
- Principes de protection de **la trame bleue** ;
- Principe de gestion **des espaces anthropisés** ;
- Principes de corridors **de la trame noire** ;
- Principes **paysagers** ;
- Principes de **préservation en faveur de la biodiversité**.



OAP TRAME VERTE ET BLEUE

0 500 1 000 m

Sources : BD ORTHO® 2021, PCI Vecteur® 2024,
Réalisation : Alpicité, 2025



Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Axe de déplacement
- Espace de déplacement

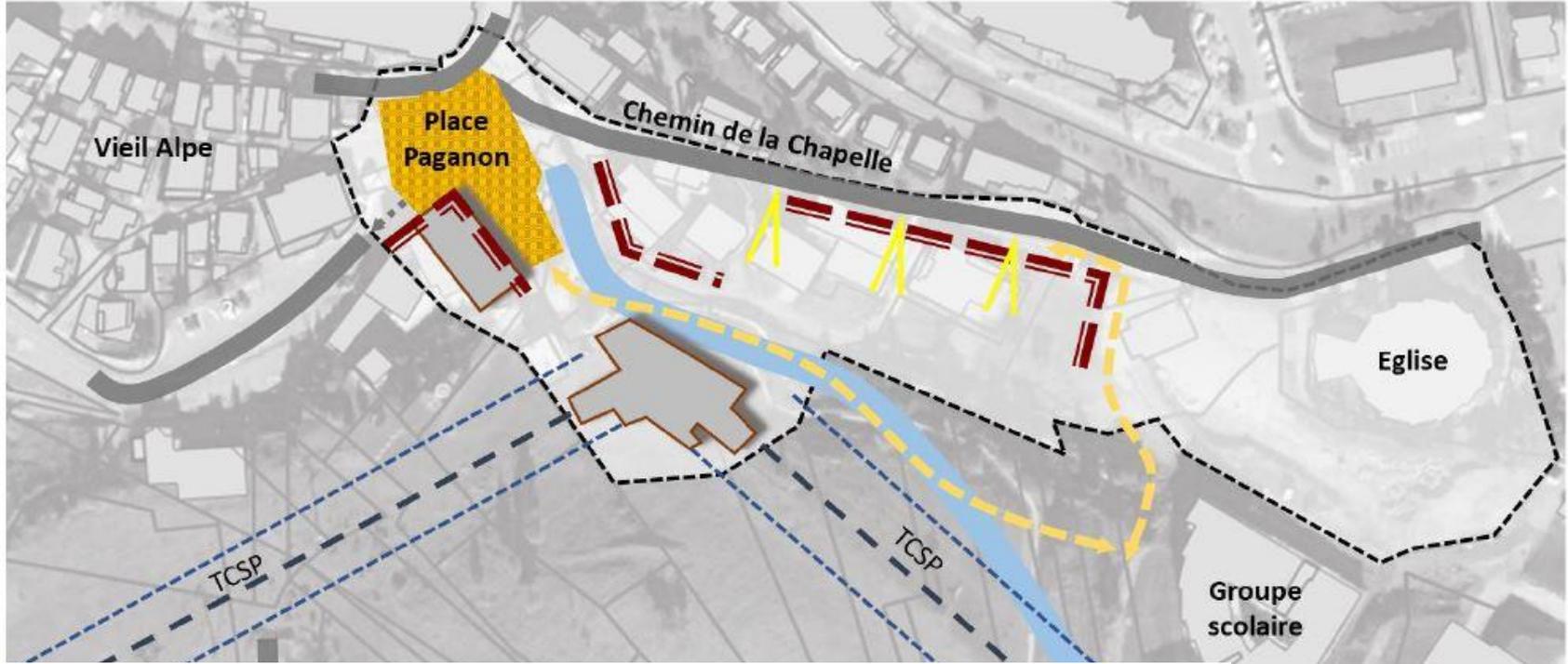
Trame bleue

- Cours d'eau
- Zone humide

Éléments de rupture des continuités écologiques

- Remontée mécanique
- Bâti
- Obstacle linéaire
- Obstacle ponctuel

4/ PRÉSENTATION DES OAP /// OAP SECTORIELLE VIEIL ALPE



- Promouvoir un renouvellement urbain maîtrisé du secteur ;
- Permettre la réalisation d'un parc de stationnement public souterrain ;
- Intégrer le réaménagement paysager de la Place Paganon 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 future de l'Éclose-Ouest.
- Œuvrer pour la réalisation de projets architecturaux de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementales du site.
- Préserver et valoriser l'Église 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.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Huez



Réunion PPA

Le 20/02/2025

alpe*huez