



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation



PLU arrêté le : 16 avril 2025

PLU approuvé le :

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Av. de La Clapière – 01 Rés. La Croisée des chemins
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS | 7 |
| Chapitre 1 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)..... | 8 |
| 1. Axe 1 : Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année | 8 |
| 1.1. Objectif 1 : Œuvrer pour améliorer les conditions de vie à l'année de la population d'huizate | 8 |
| 1.2. Objectif 2 : Consolider et diversifier l'économie territoriale pour un avenir durable et résilient | 16 |
| 2. Axe 2 : S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal | 27 |
| 2.1. Objectif 1 : Encadrer l'urbanisation pour un développement raisonné et maîtrisé..... | 27 |
| 2.2. Objectif 2 : Œuvrer pour un espace urbain pacifié via une politique de mobilité réfléchie | 30 |
| 2.2.1. Action 1 : Améliorer les conditions d'accès à la Commune par des mobilités collectives et décarbonées..... | 30 |
| 2.2.2. Action 2 : Limiter la place de l'automobile au sein de la Commune | 32 |
| 3. Axe 3 : Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable | 37 |
| 3.1. Objectif 1 : Poursuivre l'intégration des enjeux liés à la transition écologique..... | 37 |
| 3.2. Objectif 2 : Considérer davantage le patrimoine naturel, paysager et architectural de la commune | 44 |
| 3.2.1. Action 1 : Préserver et restaurer l'intégrité des écosystèmes présents sur le territoire communal | 44 |
| 3.2.2. Action 2 : Conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain | 47 |
| 3.2.3. Action 3 : Composer un cadre de vie protecteur pour les habitants actuels et à venir | 52 |
| Chapitre 2 : Justification du règlement écrit et graphique | 55 |
| 1. Justifications des dispositions générales | 55 |
| 1.1. Justifications des dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones | 55 |
| 1.1.1. Justification des dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones | 55 |
| 1.1.1.1. Les rappels de la réglementation en vigueur..... | 55 |
| 1.1.1.2. Les autres règles applicables à l'ensemble des zones..... | 56 |
| 1.1.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement..... | 60 |
| 1.1.2.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation | 60 |
| 1.1.2.2. Emplacements réservés..... | 61 |
| 1.1.2.3. Servitude de périmètre d'attente pour projet d'aménagement global (PAPAG) | 61 |
| 1.1.2.4. Servitudes de mixité sociale..... | 62 |
| 1.1.2.5. Servitudes de logements à usage exclusif de résidence principale..... | 63 |
| 1.1.2.6. Préservation de la diversité commerciale et économique | 63 |
| 1.1.2.7. Protection des captages | 63 |
| 1.1.2.8. Les secteurs d'intérêt écologique..... | 64 |
| 1.1.2.9. Préservation des zones humides | 64 |
| 1.1.2.10. Les boisements à préserver | 65 |
| 1.1.2.11. Les corridors écologiques | 65 |
| 1.1.2.12. Protections paysagères | 66 |
| 1.1.2.13. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural | 66 |

| | | |
|---|---|-----|
| 1.1.2.14. | Chalets d'alpage..... | 66 |
| 1.1.2.15. | Changements de destination | 67 |
| 1.1.2.16. | Emprise du domaine skiable..... | 67 |
| 1.1.2.17. | Zone non aedificandi | 67 |
| 1.1.2.18. | Chemins de randonnées..... | 68 |
| 1.1.2.19. | Alignement graphique | 68 |
| 1.1.2.20. | Risques naturels et miniers | 68 |
| 1.1.3. | Justification des autres informations | 71 |
| 1.1.4. | Justification des définitions | 72 |
| 1.1.5. | Justification des destinations des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement du PLU | 72 |
| 2. | Justification des zones urbaines..... | 73 |
| 2.1. | Règlement des zones Ua | 73 |
| 2.2. | Règlement des zones Ub..... | 79 |
| 2.3. | Règlement des zones Uc | 86 |
| 2.4. | Règlement des zones Ud..... | 92 |
| 2.5. | Règlement des zones Uep | 99 |
| 3. | Justification des zones à urbaniser..... | 103 |
| 4. | Justification des zones agricoles | 108 |
| 5. | Justification des zones naturelles..... | 112 |
| 6. | Bilan des surfaces au zonage du PLU..... | 117 |
| Chapitre 3 : Justification CDPENAF..... | | 118 |
| 1. | Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées | 118 |
| 1.1. | Présentation des STECAL | 118 |
| 1.2. | Justification du caractère exceptionnel des 7 STECAL..... | 120 |
| 1.3. | Secteur Admr1 « Le Signal 2108 »..... | 120 |
| 1.3.1. | Taille limitée | 121 |
| 1.3.2. | Capacité d'accueil limitée | 121 |
| 1.3.3. | Prescriptions règlementaires | 121 |
| 1.4. | Secteur Admr2 « La Plage des Neiges » | 122 |
| 1.4.1. | Taille limitée | 123 |
| 1.4.2. | Capacité d'accueil limitée | 123 |
| 1.4.3. | Prescriptions règlementaires | 123 |
| 1.5. | Secteur Admr3 « Restaurant du centre équestre »..... | 124 |
| 1.5.1. | Taille limitée | 124 |
| 1.5.2. | Capacité d'accueil limitée | 125 |
| 1.5.3. | Prescriptions règlementaires | 125 |
| 1.6. | Secteur Ndmr1 « Chalet du Lac Besson »..... | 126 |
| 1.6.1. | Taille limitée | 126 |
| 1.6.2. | Capacité d'accueil limitée | 127 |
| 1.6.3. | Prescriptions règlementaires | 127 |
| 1.7. | Secteur Ndmr2 « La Folie Douce »..... | 128 |
| 1.7.1. | Taille limitée | 128 |

| | | |
|--|---|-----|
| 1.7.2. | Capacité d'accueil limitée | 129 |
| 1.7.3. | Prescriptions règlementaires | 129 |
| 1.8. | Secteur Ndmr3 « La Cabane » | 130 |
| 1.8.1. | Taille limitée | 130 |
| 1.8.2. | Capacité d'accueil limitée | 131 |
| 1.8.3. | Prescriptions règlementaires | 131 |
| 1.9. | Secteur Ndmr4 « Gare amont de la Télécabine du Pic Blanc » | 132 |
| 1.9.1. | Taille limitée | 133 |
| 1.9.2. | Capacité d'accueil limitée | 133 |
| 1.9.3. | Prescriptions règlementaires | 133 |
| 2. | Demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée | 134 |
| 2.1. | Sur la délimitation de l'enveloppe urbaine du village d'Huez | 134 |
| 2.2. | Sur la délimitation de l'enveloppe urbaine de la station de l'Alpe d'Huez..... | 136 |
| 2.3. | Sur le secteur de l'Eclosé-Ouest | 139 |
| 2.4. | Sur l'emprise de la gare amont du futur ascenseur valléen | 140 |
| 2.5. | Sur l'emprise de la servitude de logements à usage exclusif de résidence principale n° 2 | 142 |
| 2.6. | Sur l'emprise de la servitude de mixité sociale n° 4 | 143 |
| Chapitre 4 : Justifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | | 144 |
| 1. | Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | 144 |
| 2. | Les OAP « THEMATIQUES » | 145 |
| 2.1. | OAP thématique n° 1 - Densités, architecture et paysage | 145 |
| 2.1.1. | Objectifs de l'OAP | 145 |
| 2.1.2. | Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD | 145 |
| 2.1.3. | Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement | 146 |
| 2.2. | OAP thématique n° 2 – Mobilités | 148 |
| 2.2.1. | Objectifs de l'OAP | 148 |
| 2.2.2. | Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD | 149 |
| 2.2.3. | Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement | 150 |
| 2.3. | OAP thématique n° 3 – Trame verte et bleue | 151 |
| 2.3.1. | Objectifs de l'OAP | 152 |
| 2.3.2. | Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD | 152 |
| 2.3.3. | Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement | 153 |
| 3. | Les OAP « SECTORIELLES » | 154 |
| 3.1. | OAP sectorielle n° 1 – Vieil Alpe | 154 |
| 3.1.1. | Objectifs de l'OAP | 155 |
| 3.1.2. | Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD | 155 |
| 3.1.3. | Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement | 156 |
| 3.2. | OAP sectorielle n° 2 – Eclosé-Ouest | 157 |
| 3.2.1. | Objectifs de l'OAP | 157 |
| 3.2.2. | Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD | 158 |
| 3.2.3. | Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement | 158 |
| ADEQUATION ENTRE LES SURFACES DISPONIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX | | 160 |

| | |
|--|-----|
| Chapitre 1 : Rappel des objectifs inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)..... | 161 |
| Chapitre 2 : Adéquation entre les objectifs d'accueil de la population et le potentiel constructible destiné à la production de logements..... | 163 |
| Chapitre 3 : Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans le PLU | 168 |
| 1. Calcul de la consommation d'espaces projetée au PLU | 168 |
| 2. Modération par rapport aux dix dernières années (Loi ALUR) | 171 |
| 3. Inscription dans les objectifs de réduction de la loi Climat et Résilience et des objectifs ZAN ... | 171 |

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LA VIE LOCALE D'UN TERRITOIRE ACTIF TOUTE L'ANNEE

1.1. Objectif 1 : Œuvrer pour améliorer les conditions de vie à l'année de la population d'huizate

1.1.1. Action 1 : Promouvoir et produire une offre en logements adaptées aux besoins des habitants et des actifs

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|--|
| <p>Stabiliser voire d'augmenter d'une façon modérée le nombre d'habitants permanents et de stopper la légère baisse de population observée ces dernières années</p> <p>Produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante qui rencontre des difficultés d'accès à un logement correspondant à leurs attentes, mais également aux besoins des actifs du territoire</p> | <p>Conscient des difficultés à fixer une population permanente, et constatant l'érosion de la population communale sur les dernières décennies (-87 habitants entre 2010 et 2021, soit - 0.6% de TCAM), la commune d'Huez souhaite développer une politique de l'habitat à même d'inverser cette tendance permettant ainsi de stabiliser la population voire de retrouver une croissance démographique positive.</p> <p>Pour se faire, il s'agit de développer un ambitieux plan de construction de logements principalement dédiés aux habitants permanents et aux actifs, en proposant une offre en logement maîtrisé pour répondre aux problématiques d'accès au foncier au regard du marché de l'immobilier et ce au regard de l'attractivité économique de la commune.</p> <p>Ainsi, le PLU doit permettre de produire au moins 280 logements en tenant compte des problématiques de rétention foncière (15% envisagé contre 20% permis par la circulaire de janvier 2024). La création de ce volume de logements se justifie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en matière de desserrement de la population. Le vieillissement de la population s'est d'ores et déjà amorcé sur la commune. Celui-ci devrait se poursuivre comme à l'échelle nationale. Toutefois, la commune étant | <p>Le règlement graphique identifie 4 secteurs de mixité sociale au sein desquels le règlement écrit impose la production d'un minimum de 108 logements sociaux ou socialement aidés.</p> <p>Sont également identifiés 3 secteurs dédiés à l'usage exclusif de résidence principale, avec une production minimum de 15 logements.</p> <p>En particulier, la zone 1AU du règlement et l'OAP sectorielle n°2, correspondant au secteur de l'Eclosée-Ouest, traduisent réglementairement le permis d'aménager délivré et purgé de tout recours sur cette zone dont l'objet principal est la production de logements sociaux, saisonniers, et permanents à prix maîtrisés.</p> <p>Par ailleurs, le règlement prévoit la possibilité de construire des habitations dans l'ensemble des zones Ua, Ub, Uc, Ud, et 1AU.</p> <p>Les logements saisonniers y sont également autorisés et sont imposés en cas de création d'hôtels ou d'autres hébergements touristiques.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>particulièrement attractive au niveau de l'emploi (2 emplois pour 1 actif) et au regard des ambitions communales en matière de développement de l'offre en logement permanent, il est attendu une diminution moins rapide qu'à l'échelle nationale, ce qui permettra de se différencier d'un scénario au fil de l'eau qui conduirait à une taille des ménages de 1.69 habitants en 2040. L'hypothèse retenue est une taille des ménages de 1.88 en 2030 (contre 1.80 selon le scénario au fil de l'eau) et de 1.79 en 2040 (contre 1.69 selon le scénario au fil de l'eau). Cela conduit à un besoin en logement de 74 logements pour répondre au desserrement de la population de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en matière de renouvellement urbain. Même si ce point est difficilement chiffrable en raison des phénomènes importants de transferts entre résidences principales et résidences secondaires mais aussi du nombre de rénovation de bâtiments avec fusion de petits appartements en grands appartements, il n'en demeure pas moins un phénomène à prendre en compte. Une valeur de base communément admise de 0.1%/an du parc de résidence principale peut être envisagé, soit la création d'au moins 15 logements. Toutefois, cette variable n'est pas déterminante dans le volume total de logement à créer. • La limitation du nombre de logements vacants. Le marché de l'immobilier est particulièrement tendu sur la commune avec 0.6% de logements vacants sur le territoire. En réalité, il serait nécessaire de détendre le marché pour atteindre 4% de logements vacants. Cela n'est pas envisageable au regard des réalités de l'attractivité du territoire. • L'évolution du parc de résidences secondaires. Sur la commune, celui continue de croître à hauteur de 190 logements entre 2010 et 2021. La volonté de la commune est de réduire par 2 cette croissance pour la limiter à une centaine de logements en résidence secondaire se réalisant essentiellement dans des opérations mixtes et/ou de renouvellement urbain. | |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • La croissance démographique. L'objectif de la commune est de s'appuyer sur son attractivité économique (taux d'emplois par actif) et sur sa stratégie habitat pour stabiliser sa population permanente voire augmenter très légèrement sa population permanente par rapport à 2021. Il s'agit d'un volume de logements marginal de quelques unités difficile à estimer tant cela dépend de paramètres extérieurs (nombre de personnes dans les logements créés par exemple, résidents secondaires venant vivre à l'année sur la commune lors de leur retraite, etc.). • Les besoins en logements saisonniers. Le diagnostic réalisé dans le cadre de la convention en faveur du logement saisonnier en Oisans fait état d'un besoin d'environ 200 lits saisonniers sur le territoire communal, soit environ 100 à 130 logements. <p>Les besoins en logements peuvent donc être synthétisés de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environ 75 logements pour le desserrement de la population ; • Environ 15 logements pour le renouvellement urbain ; • Aucun logement vacant supplémentaire ou à déduire ; • Environ 95 résidences secondaires selon un rythme de division par 2 ; • Environ 100 à 130 logements en hébergements pour les travailleurs saisonniers <p>➔ Soit entre 285 et 330 logements en fonction des hypothèses sur les logements saisonniers et une faible croissance démographique.</p> | |
|--|---|--|

| | | |
|---|---|--|
| <p>Réduire au maximum la production de résidences secondaires pour la limiter aux projets de rénovation, réhabilitation, surélévation, ou lorsque celle-ci est nécessaire à l'équilibre financier de certaines opérations.</p> | <p>Afin de répondre aux besoins constatés en matière de logements permanents et dédiés aux actifs, il est nécessaire de contrôler la production de résidences secondaires qui génèrent une augmentation du prix de l'immobilier et des difficultés d'accès à un logement pour les habitants et les actifs.</p> <p>A défaut de pouvoir interdire les résidences secondaires dans le cadre du renouvellement urbain (rénovation, surélévation, réhabilitation), tout projet de construction neuve consommant de l'espace non bâti sera grevée d'une servitude imposant la production de logements sociaux, de logements pour les actifs, et/ou de logements affectés à de la résidence principale.</p> | <p>Une majorité des terrains non bâti et classés en zone constructible est grevé par les règlements écrit et graphique d'une servitude de mixité sociale et/ou d'une servitude de logements à usage exclusif de résidence principale.</p> <p>Le règlement impose par ailleurs que pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher à usage d'habitation et d'au moins 15 logements, au minimum 20% de de la surface de plancher et des logements doivent être affectés au logement social.</p> <p>Enfin, le règlement impose pour tout hôtels ou autres hébergements touristiques la création de logements destinés aux travailleurs saisonniers.</p> |
| <p>Diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents, environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers, environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable</p> | <p>Par ailleurs, il importe d'imposer dans les opérations immobilières importantes – qui permettent de le supporter financièrement – d'imposer des logements sociaux afin de répondre à la demande.</p> <p>Enfin, afin de ne pas accentuer la carence en logements saisonniers, il est nécessaire d'imposer que les nouveaux établissements comportent l'ensemble des logements permettant de loger les travailleurs nécessaires au fonctionnement de ces établissements.</p> <p>L'ensemble de ces mesures visent à imposer dès que possible des logements pour les habitants et les actifs du territoire et ce afin de répondre aux besoins constatés.</p> | |
| <p>L'offre en logement permanent et pour les actifs doit être garantie en développant notamment des projets : En mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents en particulier en accession socialement aidée sur le site de l'Eclosé et au</p> | <p>L'offre de logement doit être variée afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population à chaque étape de leur vie, constituant ainsi le parcours résidentiel. À Huez, ce parcours est difficile à concrétiser en raison du déséquilibre entre les revenus des habitants et le coût élevé de l'immobilier, tant à l'achat qu'à la location, sur un marché libre où l'offre est quasiment inexistante.</p> <p>L'objectif principal est d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel en développant une offre plus accessible, aussi bien en accession qu'en location, pour les habitants locaux. En effet, seule une minorité de la population peut se permettre d'acheter ou de louer un bien sur le marché libre,</p> | <p>Cette action se traduit par la mise en place de servitudes de mixité sociale et de servitudes de logements à usage exclusif de résidence principale permettant de diversifier l'offre et de produire des logements sociaux ou à prix maîtrisé (conventionnés) permettant de faciliter l'accès à la propriété.</p> <p>Par ailleurs, le règlement impose que pour les opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher à usage d'habitation et d'au moins 15 logements, au minimum 20% de de la surface de plancher et des logements doivent être affectés au logement social.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>niveau du Vieil Alpe ; Des secteurs dédiés à des logements permanents en entrée de ville du Vieil Alpe et dans le quartier des Bergers ; Des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers, notamment dans le quartier de l'Eclosé, des Bergers et sur le site des ateliers des services techniques.</p> <p>Ces projets doivent permettre de garantir une mixité sociale et générationnelle en facilitant le parcours résidentiel des ménages et notamment l'installation des jeunes. Pour ce faire, il s'agit de mettre en œuvre les moyens permettant de répondre à la pluralité des attentes, en renforçant la diversité des formes d'habitats, de l'individuel au collectif.</p> | <p>laissant une large part des habitants sans solution adaptée. Il est donc essentiel de mettre en place des dispositifs répondant à ces besoins.</p> <p>Il convient de proposer une offre en logements locatifs sociaux dont peut bénéficier une partie de la population mais également une offre en accession social qui répond aux besoins d'habitants ayant un revenu trop important pour bénéficier d'un logement locatif social mais trop faible pour accéder à un logement au prix du marché libre. Le projet consiste donc à la fois à produire des logements sociaux stricto sensu en diversifiant leur typologie (BRS, PLS, PSLA, PLAI, PLUS, etc.), mais également à produire des logements socialement aidés à la location comme à l'achat dont le prix est maîtrisé par un conventionnement avec la commune.</p> <p>Enfin, des logements affectés aux travailleurs saisonniers devront être prévus pour répondre à une forte demande en la matière de la part tant des travailleurs eux-mêmes que de leur employeur.</p> | |
| <p>Plus spécifiquement, concernant les travailleurs saisonniers, tout nouveau projet devra prévoir les hébergements nécessaires à ses travailleurs.</p> | <p>Le diagnostic réalisé dans le cadre de la convention en faveur du logement saisonnier en Oisans fait état d'un besoin d'environ 200 lits saisonniers sur le territoire communal. Plusieurs secteurs sont identifiés pour répondre à cette carence.</p> <p>Néanmoins, afin de ne pas accentuer cette carence, il est nécessaire que tout nouvel établissement prévoit l'ensemble des logements nécessaires pour loger le personnel qu'il emploie, l'ensemble de ces logements devant</p> | <p>Le règlement écrit impose que :</p> <p>Toute extension et/ou nouvelle construction relevant de la sous-destination « hôtel » doit prévoir un minimum d'un logement destiné aux travailleurs saisonniers par tranche de trois chambres ;</p> <p>Toute extension et/ou nouvelle construction répondant de la sous-destination « autres hébergements touristiques » doit prévoir un minimum d'un logement destiné aux travailleurs</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | être prévus au sein même de l'établissement. | saisonniers par tranche de 1000 m ² de surface de plancher entamée ; Plusieurs sites sont identifiés pour recevoir des logements pour les travailleurs saisonniers. Ces sites ne pourront répondre à l'intégralité de la carence identifiée, d'autres actions indépendantes du PLU ayant vocation à y répondre, conformément à la convention précitée. |
|--|--|--|

1.1.2. Action 2 : Améliorer la vie locale par des services, équipements et aménagement accessibles, qualitatifs et variés

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|---|
| <p>Promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année, en faveur de l'animation des pôles de vie (Vieil Alpe, le village, avenue des jeux, etc.) en :</p> <p>Repensant les aménagements urbains pour améliorer les continuités entre les différents lieux de vie de la Commune (affirmation de la centralité de l'avenue des jeux, articulation entre la place Paganon et le Vieil Alpe, aménagement du Forum des Ancolies, du parvis de l'AgorAlp et du parvis du centre commercial des Bergers, etc.)</p> <p>Densifiant les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités</p> <p>Améliorant les mobilités du quotidien (transports en commun, cycle et piétons) pour stopper l'usage de la voiture au sein du territoire communal</p> <p>Travaillant à la qualification des espaces publics (signalétique,</p> | <p>L'organisation du territoire communal doit répondre à un double objectif : améliorer la qualité de vie des habitants à l'année tout en garantissant une efficacité optimale en période touristique. Aujourd'hui, la structure urbaine de la commune d'Huez est fortement marquée par une organisation tournée vers l'activité saisonnière, avec une fragmentation des pôles de vie et une prédominance des déplacements en voiture. Pour renforcer l'attractivité du territoire tout au long de l'année, il est essentiel de repenser l'aménagement des espaces urbains afin de créer une meilleure continuité entre les lieux de vie, renforcer leur animation et faciliter les mobilités du quotidien.</p> <p>Le renforcement des centralités, notamment autour de l'avenue des Jeux, du Vieil Alpe, de la place Paganon et des pôles comme le Forum des Ancolies ou les Bergers, vise à structurer un réseau de polarités attractives et complémentaires. En confortant les commerces, services et équipements autour de ces pôles, la commune favorise une vie locale dynamique, réduisant ainsi la dépendance aux flux touristiques saisonniers et améliorant le quotidien des résidents permanents.</p> <p>L'amélioration des mobilités du quotidien constitue également un levier essentiel. Aujourd'hui, l'usage de la voiture reste prédominant, ce qui nuit à la qualité de l'espace public et à la fluidité des déplacements. En renforçant les transports en commun, en développant des itinéraires piétons et cyclables continus et sécurisés, et en limitant la circulation automobile dans certains secteurs stratégiques, la commune favorise une mobilité plus fluide</p> | <p>L'enveloppe urbaine identifiée par le règlement graphique est resserrée autour de celle existante et le règlement écrit comme l'OAP thématique « densités, architecture et paysage » tendent vers la densification de ces espaces urbains, évitant ainsi l'étalement de l'urbanisation.</p> <p>Le principal secteur en extension de l'urbanisation que constitue la zone 1AU correspondant au secteur de l'Eclose-Ouest contribue également à renforcer la vie de proximité et à créer un véritable quartier dans la continuité du Vieil Alpe, caractérisé par une vie à l'année et de l'habitat permanent. Ce quartier au pied de l'Alpe Express, de l'Huez Express et du télécentre a vocation à encourager les mobilités douces et à éviter l'usage de la voiture. L'OAP sectorielle n° 1 « Vieil Alpe » a également pour objectif d'assurer une jonction entre la place Paganon et le secteur de l'Eclose-Ouest.</p> <p>S'agissant des espaces publics, le règlement autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones urbaines, et plusieurs zones Uep sont</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>appropriation esthétique et ludique, réversibilité saisonnière, etc.), à leur potentiel de structuration du tissu urbain dans une logique de reconquête des espaces extérieurs et d'adaptation à la pluralité des usages prenant en compte les besoins de chaque usager, notamment les personnes à mobilité réduite.</p> <p>Cette organisation urbaine doit être pensée au service des habitants à l'année tout en étant extrêmement performante en saison touristique.</p> | <p>et durable, adaptée aussi bien aux habitants qu'aux touristes.</p> <p>Enfin, la requalification des espaces publics joue un rôle central dans cette transformation. Des aménagements adaptés, intégrant une signalétique efficace, une esthétique soignée et des usages flexibles selon les saisons (réversibilité des installations, espaces de convivialité, mobilier urbain modulable), permettent d'optimiser la convivialité et l'accessibilité du territoire. Cette démarche prend en compte les besoins de tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite, et vise à améliorer la lisibilité et l'agrément des parcours urbains.</p> <p>En repensant l'organisation du territoire autour d'une vie de proximité et d'une animation renforcée des pôles de vie, la commune d'Huez se dote ainsi d'un cadre urbain plus cohérent, inclusif et durable, capable d'assurer un équilibre entre qualité de vie des résidents et performance en saison touristique.</p> | <p>plus spécifiquement dédiées à ce type d'infrastructures et d'équipements. A ce titre, le site des Bergers fait l'objet d'un PAPAG afin de réfléchir à son aménagement en particulier d'espaces publics. Par ailleurs, le règlement local de publicité, œuvrant pour améliorer l'esthétique de l'espace public, est également annexé au PLU.</p> <p>Enfin, concernant la mobilité du quotidien et les liaisons entre quartiers, l'OAP thématique n° 2 « Mobilités » prévoit un ensemble de mesure visant à développer les transports en commun et les mobilités douces permettant à la fois d'améliorer l'accès au territoire communal et les modalités de circulation interne à la station.</p> |
| <p>Répondre aux besoins des habitants permanents en matière d'équipements et services nécessaires à la qualité de vie de tous les jours, en veillant à conforter :</p> <p>Les commerces et services de proximité nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens, notamment dans les centralités que constituent les secteurs du Vieil Alpe, de l'Avenue des Jeux et des Bergers, en intégrant une réflexion sur les possibilités de renforcer les capacités de l'offre commerciale existante. Il s'agira notamment d'assurer la pérennité de ces linéaires commerciaux et d'activités</p> <p>Les équipements et services publics en facilitant leur création et leur rénovation/réhabilitation</p> | <p>L'adaptation des équipements, services et infrastructures aux besoins des habitants permanents est une priorité pour garantir l'attractivité et la qualité de vie à l'année sur le territoire communal. L'économie locale de la commune d'Huez repose largement sur le tourisme, mais pour assurer un développement équilibré et durable, il est essentiel de renforcer l'offre en commerces, services et équipements publics, indispensables aux résidents permanents et aux travailleurs saisonniers.</p> <p>Les centralités du Vieil Alpe, de l'Avenue des Jeux et des Bergers concentrent une grande partie des activités commerciales et de services de la commune. Cependant, ces espaces doivent faire face à une concurrence des usages saisonniers, à la fermeture de certains établissements hors saison et à une fragilité des linéaires commerciaux. La pérennisation et le renforcement de ces pôles commerciaux sont donc nécessaires pour éviter une désertification commerciale et assurer une offre suffisante pour les habitants à l'année. L'intégration d'une stratégie de consolidation et d'extension des commerces et services, adaptée aux besoins réels des résidents, permettra de structurer une économie locale dynamique et non uniquement tournée vers la saison touristique.</p> | <p>Le règlement graphique, en complément du règlement écrit, définit des linéaires commerciaux où les constructions et installations dédiées à l'artisanat, au commerce de détail, et à la restauration, situées sur une unité foncière concernée par cette prescription (ou s'ouvrant sur la voie correspondante) à la date d'approbation du PLU, ne peuvent être reconverties en une autre sous-destination que celles-ci.</p> <p>Par ailleurs, afin de renforcer l'offre de commerces et de service, les activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées dans toutes les zones urbaines hormis les secteurs purement résidentiels, et les activités de restauration au sein de l'ensemble des zones U.</p> <p>Pour renforcer les équipements, services publics, et pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, le règlement autorise les</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (AgorAlp) en veillant à leur adaptation aux besoins réels et aux pratiques des résidents principaux et secondaires</p> | <p>Le maintien et le développement des équipements publics sont également essentiels pour assurer une qualité de vie satisfaisante aux résidents, qu'ils soient permanents ou saisonniers. L'amélioration des infrastructures scolaires, médicales, sociales et administratives, ainsi que leur accessibilité, permet de garantir des conditions de vie favorables à une installation durable des familles et des travailleurs. La réhabilitation et la modernisation des équipements existants sont également essentielles pour répondre aux normes d'accessibilité et aux attentes des usagers.</p> <p>Des infrastructures comme l'AgorAlp jouent un rôle clé dans l'animation locale et la cohésion sociale. Pour répondre aux évolutions des pratiques des habitants et des résidents secondaires, ces équipements doivent être adaptés et modernisés, en tenant compte des nouvelles attentes culturelles, sportives et associatives. Leur bon fonctionnement et leur accessibilité à l'année sont essentiels pour renforcer l'attractivité de la commune en dehors des périodes de haute fréquentation touristique.</p> <p>En répondant aux besoins des habitants permanents à travers un renforcement des commerces, des services et des équipements publics, cette action permet de maintenir un équilibre territorial entre l'activité touristique et la vie locale. En consolidant les infrastructures numériques et en améliorant les pôles culturels et sportifs, elle assure une attractivité durable et un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des résidents.</p> | <p>équipements d'intérêt collectif et de services publics dans toutes les zones urbaines, et plusieurs zones Uep sont identifiées. Le règlement écrit prévoit des règles permettant la modernisation de ces équipements pour les adapter aux besoins.</p> |
| <p>Développer des communications numériques (sous réserve de veiller à la bonne intégration paysagère des installations afférentes) afin de favoriser les activités économiques, l'emploi et le télétravail. L'objectif est ici de lutter contre la précarité numérique et permettre à chaque citoyen d'y avoir accès.</p> | <p>Le développement des communications numériques est un enjeu fondamental pour favoriser les activités économiques, l'emploi et le télétravail. L'accès au très haut débit est aujourd'hui un facteur clé d'attractivité pour les résidents permanents, les travailleurs saisonniers et les entreprises locales. L'amélioration des réseaux numériques contribue également à réduire la fracture numérique et à garantir un accès équitable aux services connectés. Toutefois, cette modernisation devra s'accompagner d'une intégration paysagère maîtrisée pour éviter toute dégradation visuelle du cadre naturel et urbain.</p> | <p>Le règlement écrit impose que toute nouvelle construction principale doit être raccordée au réseau de télécommunication numérique, ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.</p> <p>Il réglemente néanmoins par ailleurs les antennes et paraboles en imposant que celles-ci soient limitées à une par immeuble et doivent être positionnées le plus discrètement possible, notamment si visibles depuis le domaine public. Les antennes relais devront</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | quant à elles être au maximum intégrées au contexte paysager, notamment en évitant « l'effet cathédrale ». |
|--|--|--|

1.2. Objectif 2 : Consolider et diversifier l'économie territoriale pour un avenir durable et résilient

1.2.1. Action 1 : Faire vivre le domaine de montagne en accompagnant la structuration d'un écosystème montagnard dynamique et diversifié tout au long de l'année

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|--|---|
| Stopper l'extension du domaine skiable et le limiter au périmètre gravitairement accessible par les remontées mécaniques existantes | <p>L'Alpe d'Huez dispose déjà d'un domaine skiable de grande envergure, reconnu pour son attractivité et la diversité de ses pistes. Toutefois, dans un contexte de transition écologique et d'adaptation aux évolutions climatiques, il est essentiel de repenser le développement de la station dans une logique de durabilité.</p> <p>L'objectif est ici de limiter le domaine skiable à son périmètre gravitaire sans permettre d'extension de celui-ci. Cette action vise à maîtriser l'empreinte environnementale du domaine skiable en évitant toute extension qui nécessiterait des aménagements lourds (nouvelles remontées, pistes supplémentaires, défrichements, etc.), pouvant impacter les écosystèmes fragiles et accroître l'artificialisation des espaces naturels. En limitant l'exploitation aux secteurs déjà desservis par les remontées mécaniques existantes, la commune préserve ainsi la qualité paysagère du territoire tout en maintenant l'attractivité de la station.</p> <p>Par ailleurs, cette approche s'inscrit dans une stratégie d'optimisation des infrastructures : plutôt que d'étendre le domaine, il s'agit d'améliorer et moderniser les équipements existants pour garantir une offre skiable performante et adaptée aux nouvelles attentes des pratiquants. Cette orientation est également cohérente avec les perspectives de diversification touristique, permettant à la station de renforcer son attractivité sur l'ensemble de l'année et de réduire sa dépendance exclusive aux activités hivernales.</p> | <p>Le règlement graphique décline cet objectif en définissant un domaine de montagne (zones Adm et Ndm) où sont autorisées les activités sportives dont le ski et au sein duquel un tramage spécifique correspondant à l'emprise du domaine skiable est instauré. Les zones Adm et Ndm correspondent au périmètre gravitaire tandis que le tramage reprend le domaine skiable au sens de l'article R122-4 du code de l'urbanisme. Ce tramage ne prévoit aucune extension du domaine skiable et est limité au périmètre gravitairement accessible par les remontées mécaniques existantes.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Délimiter les emprises du domaine skiable en cohérence avec les enjeux patrimoniaux identifiés (biodiversité, paysage, site des Brandes, etc.) et les aménagements futurs identifiés et prévus dans la délégation de service public</p> | <p>Le domaine skiable de l'Alpe d'Huez évolue dans un cadre exceptionnel, marqué par une richesse écologique et paysagère qu'il convient de préserver. La délimitation stricte des emprises du domaine vise ainsi à assurer un équilibre entre les activités touristiques et la protection des espaces naturels.</p> <p>Cette mesure prend en compte les enjeux patrimoniaux majeurs du territoire, notamment la préservation de la biodiversité, la mise en valeur des paysages et la protection du site des Brandes, reconnu pour son caractère remarquable. Elle permet également d'intégrer les principes d'aménagement durable en anticipant les évolutions nécessaires pour garantir une cohabitation harmonieuse entre l'exploitation du domaine skiable et les impératifs environnementaux.</p> <p>Enfin, cette action s'inscrit en cohérence avec la délégation de service public en charge de la gestion du domaine skiable. Elle assure une vision concertée et planifiée des futurs aménagements, garantissant que toute intervention respecte à la fois les besoins opérationnels du domaine et les engagements de la commune en matière de préservation du cadre naturel et de développement maîtrisé.</p> | <p>La traduction réglementaire de cette action repose sur une délimitation précise des zones affectées aux activités sportives et skiabiles dans le règlement graphique.</p> <p>Un tramage particulier est donc prévu à cet effet, correspondant au domaine skiable existant sans aucune extension de celui-ci (<i>cf supra</i>).</p> <p>Les secteurs présentant un intérêt écologique, paysager, ou patrimonial sont par ailleurs identifiés par le règlement graphique et le règlement proscrit tout aménagement en leur sein pour l'aménagement du domaine skiable, notamment les zones humides.</p> <p>L'OAP thématique « TVB » prévoit également des protections particulières au sein des réservoirs biodiversité.</p> <p>En outre, ce tramage a été identifié de concert avec le délégataire afin d'intégrer les projets identifiés par la délégation de service public.</p> |
| <p>Permettre la modernisation et la restructuration des remontées mécaniques et de leurs gares : accessibilité, diversification de l'offre de services, aménagements en vue de leur exploitation multisaisons, etc. ;</p> | <p>Le domaine de montagne de l'Alpe d'Huez est le plus attractif du Grand domaine en termes de renommée comme en termes de passages skieurs. Les skieurs de l'ensemble des communes supports de station sont par conséquent amenés à affluer sur le territoire communal.</p> <p>Afin d'absorber ce flux et répondre aux attentes de la clientèle s'agissant du confort des remontées et de la durée d'attente aux remontées mécaniques, il est nécessaire de moderniser certaines remontées mécaniques vieillissantes.</p> <p>Seuls les projets identifiés par la délégation de service publique seront réalisables et la commune souhaite privilégier la modernisation de l'existant plutôt que la création de nouvelles remontées mécaniques.</p> <p>L'objectif est également d'exploiter le domaine skiable avec des aménagements réversibles, adaptés aux différentes saisons et aux périodes intermédiaires.</p> | <p>Le tramage domaine skiable identifié par le règlement graphique permet notamment la modernisation/restructuration des remontées mécaniques existantes, comme prévu au sein de la délégation de service public.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Interdire la construction de nouvelles retenues d'eau exclusivement dédiées à la neige de culture et encadrer l'aménagement des retenues d'eau multiusages (usages agricoles, alimentation humaine, énergie hydraulique, etc.) ;</p> | <p>L'interdiction de nouvelles retenues exclusivement dédiées à la neige de culture répond à un double enjeu environnemental et de gestion durable des ressources en eau. Dans un contexte de changement climatique, il est impératif d'adopter une approche plus raisonnée de l'aménagement du territoire, en évitant toute artificialisation supplémentaire qui pourrait fragiliser les milieux naturels et altérer les équilibres hydrologiques.</p> <p>En revanche, l'encadrement des retenues multiusages permet d'optimiser l'utilisation de l'eau en la rendant bénéfique à plusieurs secteurs, tels que l'agriculture, l'alimentation en eau potable ou encore la production d'énergie hydraulique. Cette approche favorise une gestion plus résiliente et partagée de la ressource, tout en limitant l'impact des aménagements sur l'environnement et le paysage.</p> <p>Ainsi, cette action vise à concilier les besoins économiques de la station avec une gestion responsable de l'eau, garantissant la pérennité des activités locales tout en préservant les écosystèmes et les paysages du territoire.</p> | <p>Le règlement n'autorise pas la création de nouvelle retenue collinaire et n'en identifie aucune sur le règlement graphique.</p> <p>L'OAP thématique « TVB » prévoit que les impacts directs et indirects des différents aménagements dont ceux liés à l'exploitation du domaine de montagne seront évalués et évités, et les projets de drainage, de captage ou de création de retenues d'eau seront interdits.</p> |
| <p>Permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique</p> | <p>Le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne répond à un objectif stratégique de diversification et de désaisonnalisation de l'économie touristique. L'Alpe d'Huez, station de renommée internationale, reste fortement dépendante de l'activité hivernale et de la pratique du ski. Toutefois, face aux évolutions climatiques et aux nouvelles attentes des visiteurs, il est essentiel d'enrichir l'offre touristique pour assurer une attractivité durable tout au long de l'année.</p> <p>Cette action vise ainsi à encourager la création d'équipements permettant de développer des activités complémentaires, adaptées aux différentes saisons. En été, les infrastructures dédiées aux sports de pleine nature (VTT, randonnée, escalade, trail, etc.) renforcent l'attractivité de la station et répondent à la demande croissante pour un tourisme plus actif et diversifié. En hiver, ces aménagements peuvent proposer des alternatives aux sports de glisse traditionnels et offrir</p> | <p>Le règlement identifie des zones Adm et Ndm au sein desquelles sont autorisés les équipements sportifs, les infrastructures dédiées aux activités de plein air, telles que les parcours de VTT, sentiers de randonnée, ou équipements liés aux sports d'été et d'hiver. Seuls les équipements sportifs sont autorisés. Les équipements de loisirs non sportifs sont interdits.</p> <p>Concernant les emprises du domaine skiable, les aménagements devront s'inscrire dans la logique de diversification sportive toutes saisons et inclure des installations adaptées aux activités hors neige. Tout projet sera soumis à des études d'impact garantissant son intégration harmonieuse dans l'environnement et son adéquation avec les objectifs de développement durable de la station.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>des expériences variées aux visiteurs, notamment aux non-skieurs.</p> <p>En structurant l'offre de loisirs de manière cohérente avec les atouts du territoire, cette action contribue à la pérennisation de l'économie locale en générant de nouvelles opportunités pour les professionnels du tourisme. Elle permet également d'atténuer la saisonnalité de l'activité, en favorisant la venue de visiteurs sur des périodes plus étendues.</p> <p>Enfin, elle s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable du territoire, en privilégiant des infrastructures intégrées au paysage et respectueuses des écosystèmes montagnards.</p> | |
| <p>Permettre la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude, voire d'en créer de nouveaux si besoin, en lien avec la vocation multisaisons du domaine.</p> | <p>La gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude, ainsi que la possibilité d'en créer de nouveaux si nécessaire, s'inscrivent dans une stratégie de diversification et de désaisonnalisation du domaine de montagne.</p> <p>Huez cherche à renforcer son attractivité en développant une offre touristique qui dépasse le cadre strict des sports d'hiver, en intégrant des activités estivales et intersaisons telles que la randonnée, le VTT ou encore le tourisme panoramique.</p> <p>Les restaurants d'altitude constituent des équipements structurants qui participent pleinement à l'expérience des visiteurs. Leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles attentes permettent de garantir un service de qualité, en phase avec l'évolution des flux touristiques et la montée en gamme de la station. L'implantation de nouveaux établissements, sous réserve de leur pertinence et de leur intégration paysagère et environnementale, répond également à la nécessité d'une meilleure répartition de l'offre sur le domaine, en fonction des usages et des nouvelles pratiques touristiques.</p> <p>Cette action vise ainsi à soutenir l'économie locale en générant une activité complémentaire pour les acteurs du tourisme et de la restauration, tout en garantissant une gestion maîtrisée de ces équipements. L'extension ou la création de nouveaux restaurants devra toutefois respecter les enjeux environnementaux du territoire, notamment en termes d'intégration</p> | <p>Afin de conforter la capacité d'accueil des restaurants d'altitude, 7 STECAL sont identifiés en zone Admr ou Ndmr.</p> <p>Les STECAL Admr1 (Signal 2108) et Ndmr1 (Chalet du lac Besson) autorisent uniquement la couverture des terrasses existantes afin de les exploiter en cas d'intempérie.</p> <p>Les STECAL Admr2 (Plage des Neiges), Ndmr2 (Folie Douce) et Ndmr3 (La Cabane) autorisent des extensions limitées des établissements existants afin de permettre respectivement, une légère surélévation du bâtiment et la couverture des terrasses, une extension limitée du bâtiment existant, et la construction de surface de plancher supplémentaire sur l'emprise de l'existant.</p> <p>Deux établissements complémentaires sont prévus : le réaménagement de l'ancien foyer de ski de fond en restaurant en zone Admr3 à proximité du centre équestre ; et la création d'un restaurant dans le cadre de la restructuration de la gare à 2700 mètres, en zone Ndmr2.</p> |

| | paysagère, de consommation foncière et d'impact sur les milieux naturels. | |
|--|--|--|
| <p>Afin de s'adapter aux évolutions climatiques et aux attentes de la clientèle, dans une perspective de tourisme durable, l'objectif est de proposer des activités complémentaires et différentes de celle du ski en période hivernale. Cette volonté s'appuie sur :</p> <p>Une diversification de l'offre commerciale et d'activités afin de les rendre compatibles avec un fonctionnement multisaisons (accessibilité, mobilité, parcours client, etc.) ;</p> <p>L'aménagement du front de neige et du centre commercial des Bergers, pour développer son attractivité en toute saison et améliorer l'interconnexion entre le domaine et la station ;</p> <p>Le confortement de l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation (AgorAlp, piscine, patinoire, centre équestre, île aux loisirs, etc.) ;</p> <p>L'aménagement ou le réaménagement des espaces aptes à accueillir des manifestations et animations, qu'elles soient culturelles, de loisirs ou autres, notamment le parvis des Bergers, la place de l'avenue des jeux et les abords de l'AgorAlp.</p> | <p>L'objectif est de développer des activités complémentaires qui viennent enrichir l'offre existante sur le territoire, afin de la rendre à terme moins dépendante de l'offre ski.</p> <p>Celles-ci sont essentielles pour répondre aux attentes des visiteurs, au-delà de l'offre ski, et d'assurer une offre touristique complète et anticipant les effets à venir du changement climatique.</p> <p>Il s'agit notamment d'activités accessibles, ludiques et adaptées aux familles, permettant de proposer des alternatives en cas d'intempéries ou simplement d'autres activités pour les personnes se détournant du ski. Cette offre complémentaire doit être étayée en vue de la diminution, à terme, de l'emprise du domaine skiable en raison du changement climatique.</p> <p>Il s'agit notamment de favoriser le développement d'une offre commerciale moins saisonnière, de penser et réaménager les fronts de neige en vue de leurs évolutions à venir, et de s'appuyer sur les infrastructures existantes – notamment l'AgorAlp – pour proposer une offre d'activité moins saisonnière. La volonté des élus est également de s'appuyer sur la politique événementielle de la commune pour développer l'attractivité du territoire en toute saison.</p> <p>Concernant l'offre estivale, celle-ci est déjà riche mais mérite d'être renforcée afin d'accroître l'attractivité de la commune. Ces nouvelles activités, pensées en indoor ou sous forme de pôles d'activités, offriraient une solution de repli en cas de mauvais temps, et disponibles à l'année pour les habitants comme pour les visiteurs hors saison. Elles joueraient ainsi un rôle clé dans le dynamisme touristique du territoire intercommunal.</p> <p>De manière générale, ces activités doivent être envisagées comme un complément stratégique aux offres phares, permettant de dépasser la saisonnalité des activités et de maintenir l'attractivité du territoire lorsque certaines activités deviennent moins praticables.</p> | <p>Le règlement graphique identifie des secteurs Ndm et Adm au sein desquels le règlement écrit autorise les équipements publics et activités sportives et de loisirs liés au domaine de montagne (randonnée, VTT, activités de plein air, etc.). Ils correspondent à une partie importante du domaine, là où aucun enjeu environnemental n'a été identifié.</p> <p>Est identifiée une zone Nls correspondant au secteur de l'île aux loisirs au sein duquel plusieurs équipements et activités se sont développées ces dernières années dans une démarche de diversification.</p> <p>Une zone Uep est également identifiée au niveau de l'AgorAlp englobant le parvis et le forum des Ancolies. Cette zone permet la réalisation d'équipements sportifs et collectifs en extension de ce bâtiment et de conforter les aménagements extérieurs permettant l'organisation d'événements.</p> <p>Le centre commercial et le parking aérien des Bergers sont respectivement classés en zone Ub et Uep1, permettant à la fois la rénovation du centre commercial et l'aménagement de l'espace affecté aujourd'hui uniquement au stationnement. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global est par ailleurs délimité sur l'ensemble de ce secteur dans l'attente qu'aboutissent les études portant sur le réaménagement de ce site.</p> <p>Un STECAL Admr3 est également identifié à proximité du centre équestre afin que l'ancien foyer de fond puisse changer de destination et qu'un restaurant puisse venir étoffer l'offre d'activités dans ce secteur.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Travailler uniquement sur des opérations de renouvellement urbain pour consolider l'offre d'hébergements et maintenir un volume de lits suffisant pour l'équilibre économique et financier de la Commune.</p> <p>Seules des opérations en renouvellement urbain sont envisagées pour l'hébergement touristique. Dans ce cadre, la volonté est d'offrir des règles favorables à la densification du tissu urbain tout en tenant compte des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> | <p>La commune d'Huez, station touristique d'envergure internationale, doit maintenir un volume suffisant de lits pour préserver son équilibre économique, tout en garantissant un développement touristique maîtrisé, conciliant efficacité économique, gestion durable du foncier et préservation du cadre de vie.</p> <p>L'économie d'Huez repose largement sur le tourisme, qui génère des emplois et soutient l'ensemble des commerces et services locaux.</p> <p>Or, la station est confrontée, d'une part, à un déclin progressif du nombre de lits dits "chauds" (effectivement disponibles à la location touristique) et en particulier des lits marchands professionnels, en raison de la transformation d'hébergements marchands en résidences secondaires et, d'autre part, au vieillissement du parc immobilier à la source d'un décalage entre l'offre d'hébergements et les attentes des visiteurs.</p> <p>Ces phénomènes, s'ils ne sont pas maîtrisés, pourraient affaiblir l'attractivité de la station et compromettre sa compétitivité et sa viabilité économique.</p> <p>Le renouvellement urbain permet de moderniser les hébergements existants, d'améliorer leur confort et de favoriser une montée en gamme de l'offre touristique. Cela contribue à fidéliser la clientèle, à attirer de nouveaux visiteurs, à assurer la rentabilité des infrastructures et des services associés tout en limitant la consommation d'espaces et en modernisant le parc immobilier existant.</p> <p>Il s'agit de la seule solution efficace pour maintenir un volume de lits suffisants et adapté aux attentes des visiteurs, sans recourir à une extension urbaine qui porterait atteinte aux espaces naturels et agricoles mais également au cadre paysager de la commune.</p> <p>La commune souhaite ainsi concentrer son développement sur la réhabilitation et la densification des secteurs existants, permettant à la fois d'améliorer la qualité des hébergements, de moderniser l'offre touristique et de maintenir une dynamique économique pérenne, tout en prenant en compte les</p> | <p>Les zones urbaines identifiées par le règlement graphique se limitent principalement à l'enveloppe urbaine existante. Les seules parcelles constructibles en extension de l'urbanisation ou consommant de l'espace sont grevées d'une servitude imposant la réalisation de logements sociaux, permanents ou saisonniers, pour garantir leur vocation d'habitat. Ainsi la priorité est donnée au renouvellement urbain pour ces hébergements touristiques.</p> <p>Au sein de l'intégralité des zones urbaines, le règlement écrit interdit le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques et impose que l'extension de ces établissements conservent cette même destination, incitant ainsi au confortement de l'existant.</p> <p>Les zones Ua, Ub et Uc permettent la création d'hébergements marchands.</p> <p>L'OAP « Densité, architecture et paysage » impose une densité minimale par type d'habitat garantissant une meilleure utilisation du foncier tout en maintenant des formes urbaines adaptées.</p> |
|---|--|--|

| | caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier. | |
|--|---|---|
| <p>Encourager la réhabilitation et la mise en tourisme des lits non marchands en proposant par exemple des bonus de construction en cas de réhabilitation thermique intégrale des bâtiments et de remise en tourisme (conventionnement « loi montagne » associé). L'objectif est de travailler prioritairement sur les grandes copropriétés particulièrement énergivores.</p> | <p>Encourager la réhabilitation et la mise en tourisme des lits non marchands permet de renforcer l'attractivité touristique tout en améliorant la performance énergétique du parc immobilier.</p> <p>Une part importante des hébergements de la station est aujourd'hui peu ou pas exploitée pour l'accueil touristique, souvent en raison d'un manque de confort et d'une forte consommation énergétique. Ces logements, majoritairement situés dans de grandes copropriétés anciennes, participent peu à l'économie locale et contribuent à la précarité énergétique du bâti.</p> <p>Plutôt que d'encourager la construction de nouveaux hébergements, cette approche vise à optimiser l'existant en incitant à des rénovations globales couplées à une remise en tourisme. L'octroi de bonus de constructibilité constitue un levier efficace pour engager les propriétaires dans cette démarche, à condition que les travaux garantissent une amélioration significative de la performance énergétique et un conventionnement assurant la destination touristique des logements réhabilités.</p> <p>Cette stratégie s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et d'adaptation aux nouvelles exigences du tourisme de montagne, qui privilégie des hébergements modernes, confortables et écoresponsables. En réintégrant des logements sous-utilisés dans le marché locatif, elle permet de préserver le dynamisme économique de la station, d'améliorer la qualité de l'offre d'hébergement et de limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Hormis par l'écriture de règles permettant d'optimiser la construction existante avec des surélévations ou des bonus de constructibilité autres, le PLU a peu de prise sur ce volet de réhabilitation : la commune s'engage en parallèle depuis plusieurs années et va renforcer un dispositif d'animation et d'observation pour accompagner finement la mise en rénovation de copropriétés et bâtis « passoires énergétiques » sur son territoire. Avec l'objectif de requalifier en priorité des</p> | <p>En zone UA le règlement écrit prévoit une surélévation de 1 mètre en cas de réhabilitation ou de rénovation des bâtiments existants, dans une logique de bonus de constructibilité facilitant les travaux de rénovation thermique tout en offrant un gain de surface exploitable aux propriétaires.</p> <p>L'interdiction de changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques permettra également de réduire l'incitation à la démolition des constructions existantes au profit de nouvelles copropriétés composées de lits non marchands.</p> <p>Dans l'ensemble des zones urbaines, il est prévu d'autoriser les surélévations de 5 mètres des anciennes copropriétés traditionnelles observant très fréquemment des toitures plates. L'objectif est que la création d'un niveau complémentaire permette la réalisation d'une toiture à double pan et le financement de la rénovation complète de la copropriété.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | lits existants, pour leur remise sur le marché | |
| <p>Œuvrer pour le développement d'une offre d'hébergement permettant l'accueil des classes vertes, de neige et de montagne (hébergements agréés Education Nationale et/ou Jeunesse et Sports par exemple). Aucun site n'est préalablement déterminé et ce projet se réalisera en renouvellement urbain avec l'accompagnement de la mairie, mais la volonté est de pouvoir populariser la pratique des sports et la découverte de la montagne afin de ne pas être trop élitiste tout en préservant l'offre haut de gamme existante ou en la complétant par des offres manquantes</p> | <p>L'enjeu de diversification de l'offre touristique est essentiel pour assurer une attractivité durable à la station. Développer des infrastructures dédiées à l'accueil des classes vertes, de neige et de montagne permettrait de favoriser l'accès aux sports et à la découverte du milieu montagnard pour un public plus large, sans remettre en cause la montée en gamme de la station.</p> <p>Cet objectif s'inscrit dans une volonté de maintien de l'équilibre économique du territoire en favorisant une fréquentation plus régulière sur l'ensemble de l'année. La venue de groupes scolaires et de jeunes sportifs en basse et moyenne saison permettrait de réduire la dépendance au tourisme hivernal et d'amortir les infrastructures existantes.</p> <p>De plus, cette diversification contribuerait à une meilleure transmission des savoirs et valeurs liés à la montagne, en cohérence avec les enjeux environnementaux et éducatifs actuels.</p> <p>L'approche retenue repose sur une réalisation en renouvellement urbain, sans ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation. Cette stratégie garantit une sobriété foncière et permet d'optimiser les infrastructures existantes en s'appuyant sur la réhabilitation de bâtiments sous-exploités.</p> <p>L'accompagnement municipal facilitera l'implantation de ces hébergements, tout en s'assurant qu'ils répondent aux normes d'agrément de l'Éducation Nationale et de Jeunesse et Sports.</p> | <p>Les zones UB et UC, dans le cadre d'opération en renouvellement urbain peuvent permettre d'accueillir ce type de projet sans qu'aucun secteur ne soit à ce jour pré déterminé en raison de la quasi absence de maîtrise foncière de la commune.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Afin de garantir le potentiel en lit marchand existant, aucun changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé. Il s'agit ainsi de garantir à long terme la vocation touristique et marchande de ces hébergements existants tout en poursuivant la mise en œuvre systématique de conventions d'aménagement touristique dites « Loi Montagne » en dehors du cadre du PLU.</p> | <p>La principale problématique des communes touristiques réside dans la transformation de lits marchands en lits non marchands (transformation d'une résidence de tourisme en copropriété traditionnelle) ou présentant une moindre performance (transformation d'un hôtel en établissement parahôtelier), dégradant ainsi la performance du parc immobilier de la commune qui repose sur un fort taux de remplissage et d'occupation des lits marchands professionnels.</p> <p>Si, jusqu'à ce jour, les stations de montagne avaient construit de nouveaux lits pour compenser les pertes en lits marchands, cette logique se confronte aux questions écologiques et sociétales mais également au manque d'espace pour construire ces nouveaux établissements. Cette réponse n'est donc plus adaptée et le Code de l'urbanisme n'offre aucun outil efficace permettant de contrôler ces vases communicants.</p> <p>La priorité est par conséquent de garantir la pérennité de la destination touristique des hébergements existants en interdisant leur changement de destination, évitant ainsi les transformations en lits non marchands ou en lits touristiques diffus aux performances moindres.</p> | <p>Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement interdit le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques pour une autre sous destination que celle d'hôtel et/ou d'autres hébergements touristiques. Cette interdiction est attachée au terrain sur lequel est situé l'hôtel et/ou l'hébergement touristique de sorte que les extensions et démolition/reconstruction sont également concernée et ne pourront avoir d'autre destination que celle d'hôtel et/ou d'hébergements touristiques.</p> <p>Par ailleurs, les destinations « Hébergements » et « Autres hébergements touristiques » sont autorisés dans l'ensemble des zones UA, UB et UC pouvant accueillir ce type d'hébergements.</p> |
|---|---|---|

1.2.2. Action 2 : Désaisonnaliser les activités économiques et développer une économie présentielle locale, plurielle et diversifiée

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|---|
| <p>Permettre et faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques (activités artisanales, télétravail, services aux particuliers et professionnels,</p> | <p>Le développement économique d'Huez repose historiquement sur le tourisme, avec une forte saisonnalité qui engendre une fluctuation de l'activité et des emplois. Cette dépendance aux saisons limite la stabilité économique du territoire et la capacité des habitants à vivre et travailler à l'année sur la commune. Encourager l'installation d'activités économiques diversifiées permet de renforcer l'attractivité du territoire en créant des opportunités d'emploi permanentes et en stabilisant le tissu économique local.</p> <p>Faciliter l'implantation d'activités artisanales, de services et de télétravail répond à plusieurs enjeux. La demande pour des espaces adaptés au télétravail et aux nouvelles</p> | <p>Les activités artisanales et de commerces de détail sont autorisées dans toutes les zones U (hormis les zones Ua1, Ub1, Ub3, Ub4, Uc, Uc2, et Ud) et les activités de restauration et de services au sein de l'ensemble des zones U.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>etc.) visant à conforter une activité à l'année.</p> | <p>formes d'emploi s'accroît, notamment avec l'évolution des modes de travail favorisant le travail à distance. En soutenant ces dynamiques, la commune offre aux résidents et aux actifs saisonniers la possibilité de s'ancrer durablement sur le territoire. L'implantation de services aux particuliers et aux professionnels est également essentielle pour répondre aux besoins de la population locale et des entreprises touristiques, tout en limitant les déplacements vers les pôles urbains voisins.</p> <p>L'intégration de ces activités dans le cadre du PLU doit permettre d'optimiser l'existant en privilégiant le renouvellement urbain et en évitant la dispersion des zones d'activités. En autorisant et en facilitant l'installation d'activités artisanales ou de services dans des secteurs stratégiques, le PLU contribue à renforcer l'économie locale tout en assurant une meilleure mixité fonctionnelle et sociale. Cette approche garantit une station vivante tout au long de l'année et non uniquement en période touristique.</p> | |
| <p>Pérenniser les activités agricoles existantes en :</p> <p>Soutenant les activités pastorales existantes (préservation des terres, des cabanes d'alpage, etc.) ;</p> <p>Renforçant la synergie entre pastoralisme et tourisme, en soutenant les initiatives de diversification de l'activité, de valorisation des produits locaux et d'animation (ferme-auberge, visites, vente de produits à la ferme, marché des producteurs locaux, circuits-courts, etc.) ;</p> <p>Offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux exploitants agricoles.</p> | <p>L'agriculture et le pastoralisme jouent un rôle essentiel dans l'identité et l'équilibre territorial de la commune d'Huez. Bien que l'économie locale repose principalement sur le tourisme, les activités agricoles participent à la gestion et à la préservation des paysages, à la valorisation du patrimoine naturel et à la diversification des activités économiques. Assurer leur pérennité est donc un enjeu majeur pour maintenir un équilibre durable entre développement touristique et préservation du territoire.</p> <p>Le soutien aux activités pastorales existantes passe par la préservation des terres agricoles face à la pression foncière et par le maintien des infrastructures indispensables, telles que les cabanes d'alpage. Ces structures sont essentielles au bon fonctionnement des exploitations et doivent être protégées des transformations ou occupations qui pourraient les détourner de leur usage initial.</p> <p>La mise en synergie entre pastoralisme et tourisme est un levier stratégique pour renforcer l'attractivité de la commune tout en garantissant des revenus complémentaires aux exploitants. Le développement d'activités comme les fermes-auberges, la vente directe de produits locaux, les marchés de producteurs ou encore les visites pédagogiques permet d'intégrer pleinement l'agriculture dans l'économie locale, tout en offrant aux visiteurs une expérience authentique et valorisant les savoir-faire locaux. Cette approche favorise également les circuits courts, réduisant ainsi l'empreinte écologique de la consommation locale et contribuant à une alimentation plus durable.</p> <p>Enfin, assurer l'installation de nouveaux exploitants agricoles est indispensable pour la pérennité de la filière. Cela passe par une facilitation de l'accès au foncier, souvent concurrencé par l'urbanisation et le développement touristique. A ce titre, la commune développe actuellement un projet de ferme communale avec une quarantaine de bovins. Le projet consiste à</p> | <p>Le règlement du PLU prévoit la protection des terres dédiées au pastoralisme en évitant leur urbanisation ou leur détournement vers d'autres usages. Ainsi, l'ensemble des terres nécessaires aux activités pastorales sont classées en zone Adm ou Ndm et sont par conséquent inconstructible.</p> <p>En zone A, sont autorisées la restauration et l'extension limitée des chalets d'alpage et bâtiments d'estive pour assurer leur maintien et leur adaptation aux besoins des éleveurs et bergers. Sont également autorisés les locaux nécessaires au stockage, à la transformation et à la vente des produits agricoles.</p> <p>En outre, le règlement graphique identifie une zone A au sein de laquelle pourra être implantée une ferme agricole.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>transformer le lait en fromage avec une valorisation et une vente directe sur le site d'exploitation.</p> <p>En soutenant ces dynamiques, la commune concilie développement économique, préservation des paysages et valorisation des ressources locales, tout en renforçant l'attractivité du territoire auprès des habitants et des visiteurs. Cette démarche s'inscrit dans une vision durable et équilibrée du développement de la station.</p> | <p>Enfin, un STECAL est prévu à proximité du centre équestre afin qu'un restaurant soit réalisé, animant ainsi cette zone et développant son attractivité.</p> |
|--|--|--|

2. AXE 2 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE MAITRISE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. Objectif 1 : Encadrer l'urbanisation pour un développement raisonné et maîtrisé

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|---|
| <p>Limiter la consommation d'espaces et la conditionner à la satisfaction de besoins spécifiques et notamment à la production de logements pour les actifs et la population permanente, la construction d'équipements et services publics et l'aménagement d'équipements sportifs.</p> <p>Le présent projet ne prévoit ainsi aucune extension de l'urbanisation pour des projets qui ne serait pas dominés par ces composantes.</p> <p>A ce titre, aucun nouveau projet d'hébergement touristique ne sera prévu en extension de l'urbanisation.</p> <p>Modérer la consommation d'espace et de la limiter aux « coups partis » et à des projets ciblés.</p> | <p>La commune d'Huez s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en cohérence avec les principes de la loi Climat et Résilience et les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. Dans ce cadre, l'urbanisation doit être strictement encadrée et orientée vers des projets répondant aux besoins réels de la population locale, plutôt que vers une extension non maîtrisée du tissu urbain.</p> <p>L'une des priorités est de répondre à la demande en logements pour les actifs et la population permanente. La pression immobilière liée au tourisme entraîne une raréfaction du logement accessible pour les habitants et les travailleurs, accentuant les difficultés de recrutement dans les secteurs économiques locaux. Par ailleurs, le développement de la vie à l'année et le confortement de l'économie touristique de la commune nécessite la construction d'équipements et services publics, ainsi que le confortement des équipements sportifs.</p> <p>En conditionnant l'urbanisation à la production de logements adaptés, la commune garantit la pérennité de son attractivité et la stabilité de son tissu socio-économique.</p> <p>L'absence d'extension urbaine pour l'hébergement touristique – au-delà des « coups partis » – vise à éviter un développement non maîtrisé de nouveaux lits, alors que la priorité doit être donnée au renouvellement urbain et à l'optimisation des hébergements existants. Cette stratégie permet de limiter l'impact environnemental du tourisme, d'encourager la réhabilitation et la modernisation des logements déjà présents, et d'éviter une artificialisation excessive qui nuirait à la qualité paysagère du territoire.</p> <p>En encadrant strictement l'urbanisation nouvelle et en la conditionnant à des projets structurants pour la commune,</p> | <p>Les zones urbaines constructibles délimitées par le règlement graphique correspondent en grande majorité à l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>A cette enveloppe actuelle, sont intégrés l'ensemble des projets de construction ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme emportant consommation d'espace.</p> <p>Le principal « coup parti » est lié au permis d'aménager délivré dans le secteur de l'Eclosée-Ouest en cours d'exécution et répondant à une programmation d'intérêt général constituée majoritairement de logements sociaux, permanents et saisonniers.</p> <p>Aucun secteur en extension de l'urbanisation ou consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est identifié pour de l'hébergement touristique.</p> <p>L'ensemble des terrains non bâtis classés en extension de l'enveloppe urbaine sont grevés d'une servitude de mixité sociale ou d'une servitude de logements à usage exclusif de résidences principales, afin que la consommation d'espace induite réponde à un besoin de la collectivité.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>en lien avec une offre pour l'habitat social, permanent et saisonnier, cette orientation assure un développement équilibré, respectueux des ressources foncières et adapté aux besoins réels du territoire.</p> | |
| <p>Les capacités en renouvellement urbain se limitent à quelques opérations majeures identifiées à savoir :</p> <p>Le site des Bergers incluant le centre commercial, les espaces publics et le parking. Compte tenu des délais pour étudier le présent PLU et la complexité foncière, technique et juridique de ce secteur, aucune programmation n'a pu être précisément déterminée. Une réflexion sera menée sur le devenir de cette zone dans le cadre d'une évolution du PLU qui devra à minima intégrer des commerces, un lien entre l'actuel parking et le front de neige, une requalification de ce dernier, une rénovation du centre commercial, le confortement des capacités de stationnements, des hébergements pour les travailleurs saisonniers et la requalification des espaces publics.</p> <p>L'avenue de l'Eclose avec des capacités sur deux tènements permettant d'accueillir notamment des logements permanents.</p> <p>Le centre technique municipal à la suite du déplacement du centre technique de la SATA, permettant d'accueillir notamment des logements pour les travailleurs saisonniers.</p> | <p>Le renouvellement urbain constitue un levier central pour répondre aux besoins de la commune tout en évitant l'extension de l'urbanisation. Cependant, les capacités foncières disponibles en secteur urbain restent limitées et nécessitent une approche ciblée. C'est pourquoi la stratégie du PLU privilégie une concentration des efforts sur des sites clés, où le renouvellement urbain peut avoir un impact structurant à la fois sur l'offre de logements, les équipements et l'attractivité économique.</p> <p>Le site des Bergers est une zone stratégique étant donné sa centralité. Il regroupe des infrastructures majeures, dont un centre commercial, un parking et un accès au domaine skiable, qui nécessitent une requalification globale. Toutefois, la complexité foncière et juridique du secteur ne permet pas d'arrêter une programmation précise à ce stade, en raison notamment des délais d'élaboration du PLU à la suite de l'annulation du précédent en début d'année 2024. Les études doivent se poursuivre et une future évolution du PLU devra intégrer plusieurs objectifs fondamentaux : maintien et modernisation des commerces, amélioration de la connexion entre le parking et le front de neige, rénovation des espaces publics, requalification du centre commercial et création d'hébergements adaptés aux travailleurs saisonniers. Ces éléments permettront d'assurer la cohérence urbaine et d'optimiser l'utilisation des espaces existants.</p> <p>L'avenue de l'Eclose présente un potentiel de densification et de renouvellement sur deux tènements stratégiques : l'un en entrée de station sur une bande de terrain appartenant à la collectivité, l'autre à l'entrée du Vieil Alpe. Leur affectation prioritaire à des logements permanents répond à un besoin fort d'installation pour les actifs de la station, limitant ainsi la pression immobilière sur les résidences touristiques et contribuant à l'équilibre social et économique de la commune.</p> | <p>Les trois secteurs majeurs identifiés en termes de renouvellement urbain sont identifiés par le règlement graphique du PLU et font l'objet d'une servitude de mixité sociale et/ou d'une servitude de logements à usage exclusif de résidences principales afin que la programmation future réponde aux besoins de la collectivité.</p> <p>Ainsi, le site des Bergers fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans l'attente de la finalisation d'un projet et d'une programmation qui devra comprendre à minima 50 logements saisonniers à vocation sociale, conformément à la servitude de mixité sociale n° 3</p> <p>Le tènement situé avenue de l'Eclose, à l'entrée de la station, fait l'objet d'un sous-secteur spécifique Ub4 et d'une servitude de logements à usage exclusif de résidence principale n° 1 afin qu'y soient réalisés 3 chalets représentant au total au minimum 9 résidences principales.</p> <p>L'autre tènement concerné avenue de l'Eclose est classé en zone UC et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale n° 4 imposant 15 logements socialement aidés au minimum.</p> <p>Enfin, le centre technique municipal actuel fait l'objet d'une servitude de mixité sociale n° 2 imposant un minimum de 20 unités d'hébergements à destination des travailleurs saisonniers.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Enfin, le centre technique municipal, après le déplacement des services techniques de la SATA, représente une opportunité pour développer des logements dédiés aux travailleurs saisonniers. Cette population essentielle au bon fonctionnement de la station souffre actuellement d'un déficit d'hébergements adaptés comme exposé dans le diagnostic, ce qui justifie l'affectation prioritaire de ce site à cette finalité.</p> <p>Ces trois sites partiellement sous maîtrise foncière publique permettent de rendre opérationnel le projet de territoire exposé dans le PADD.</p> | |
| <p>Prévoir une consommation d'espaces de l'ordre de 3.50 ha pour la période 2026/2040 (soit 0.23 ha/an – correspondant à une division par 4 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années) se décomposant de la façon suivante :</p> <p>2 ha pour l'aménagement du secteur de l'Eclosé qui est « un coup parti » bénéficiant d'un permis d'aménager purgé de recours à la date d'arrêt du PLU et qui consiste à produire aux 2/3 des logements permanents et des logements pour les travailleurs saisonniers ;</p> <p>0.15 ha dans le quartier des Bergers pour produire des résidences permanentes ;</p> <p>0.20 ha au village d'Huez pour produire des résidences permanentes ;</p> <p>0.15 ha avenue de l'Eclosé pour produire en partie des logements sociaux ;</p> <p>1 ha pour des infrastructures liées aux activités touristiques</p> | <p>Dans la poursuite de l'objectif Zéro Artificialisation Nette et le respect de la loi associée, le diagnostic a estimé que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a représenté entre 2011 et 2021 environ 9 hectares, soit 0.9 ha/an.</p> <p>Le PADD prévoit désormais, en cohérence avec son dimensionnement global, une consommation d'espaces de l'ordre de 3,50 ha pour la période 2026/2040 soit 0.23 ha/an correspondant à une division par 4 du rythme de la consommation d'espaces (la loi Climat et Résilience imposant une réduction de moitié pour la décennie 2021-2031).</p> <p>Cette consommation d'espace correspond majoritairement à des « coups partis » et notamment aux permis d'aménager portant sur le secteur de l'Eclosé-Ouest dont l'objet est l'aménagement d'un secteur de 2 ha et la production de logements sociaux, permanents et saisonniers.</p> <p>Trois secteurs représentant 0,50 hectares sont identifiés en extension de l'urbanisation et consommateurs d'espace : un tènement dans le quartier des Bergers, un tènement situé au Nord du village d'Huez, et un tènement situé avenue de l'Eclosé. Comme rappelé supra ces trois secteurs font l'objet de servitudes de mixité sociale ou de servitude de logement affectés à usage exclusif de résidence principale, afin qu'à cette consommation d'espace corresponde la réponse à un besoin identifié de la commune.</p> <p>Enfin, 1 hectare est prévu pour les infrastructures liées aux activités touristiques (gare amont du projet</p> | <p>Le zonage identifie en zone urbaine ou à urbaniser ces secteurs en extension de l'enveloppe urbaine et les accompagne d'une servitude de mixité sociale ou de servitude de logement affectés à usage exclusif de résidence principale.</p> <p>Ainsi, le secteur de l'Eclosé-Ouest est classé en zone 1AU, représentant 2 hectares, et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale n° 1 imposant la réalisation de la programmation objet du permis d'aménager en cours de validité.</p> <p>Le secteur situé dans le quartier des Bergers est classé en zone Ud et fait l'objet d'une servitude de logement affectés à usage exclusif de résidence principale n° 2 imposant la création de 6 résidences permanentes minimum.</p> <p>Le secteur situé au Nord du village d'Huez est classé en zone Ud également et fait l'objet d'une servitude de logement affectés à usage exclusif de résidence principale n° 3 imposant la création de 4 résidences permanentes au minimum.</p> <p>Le secteur situé avenue de l'Eclosé est classé en zone UC et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale n° 4 imposant 15 logements socialement aidés au minimum.</p> <p>Enfin, l'emprise du projet de gare amont du futur ascenseur</p> |

| | | |
|---|--|--|
| (gares de remontées mécaniques, etc.), agricoles, et aux équipements publics. | d'ascenseur valléen, projets de remontées mécaniques identifiés dans le cadre de la délégation de service public) et à un projet agricole. | valléen est classé en zone Uep et les projets de remontées mécaniques sont identifiés par le tramage spécifique relative au domaine skiable. |
|---|--|--|

2.2. Objectif 2 : Œuvrer pour un espace urbain pacifié via une politique de mobilité réfléchie

2.2.1. Action 1 : Améliorer les conditions d'accès à la Commune par des mobilités collectives et décarbonées

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|---|---|---|
| Développer des modalités d'accès décarbonées à partir de la vallée vers la Commune. Pour ce faire, il est envisagé, en coordination avec les autorités organisatrices des mobilités, de conforter et de développer l'offre de transports en commun mise en place par la région, le département et la communauté de communes de l'Oisans (lignes de cars gérées par la région et le département, navettes Oisans, ascenseurs valléens existants, etc.) à destination de la Commune. | <p>La commune d'Huez est fortement dépendante des flux routiers pour l'acheminement des visiteurs et travailleurs. Cette situation génère pollution de l'air, émissions de gaz à effet de serre, congestion routière, et impacte la qualité de vie locale. Face à ces enjeux, le développement de solutions de transport décarbonées est une nécessité pour améliorer l'accessibilité au territoire communal tout en réduisant son empreinte écologique.</p> <p>Le confortement de l'offre de transports en commun permet de réduire l'usage de la voiture individuelle et d'améliorer l'intermodalité depuis la vallée. L'intégration des lignes de cars régionaux et départementaux, des navettes communales et intercommunales, des ascenseurs valléens actuels et futurs dans une stratégie globale de mobilité durable vise à offrir une alternative efficace à l'autosolisme et à améliorer la fluidité des déplacements, tout en limitant les embouteillages et la saturation des parkings communaux.</p> <p>Cette approche – en coordination avec les autres collectivités (Région, Département, Communauté de communes de l'Oisans) - s'inscrit dans une stratégie plus large de décarbonation des déplacements et d'adaptation aux défis climatiques. En favorisant un accès plus fluide et durable à la station, cette action renforce son attractivité tout en garantissant un développement plus respectueux de l'environnement.</p> | <p>L'OAP « Mobilités » fixe notamment pour objectif de favoriser l'usage des transports en commun et de favoriser les alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage.</p> <p>Elle impose également que lors du réaménagement des espaces publics, notamment des voies, une réflexion devra être menée sur le confortement de l'offre de transport en commun pour faciliter son utilisation (voie dédiée, arrêt bus, etc.). Sur les tracés identifiés sur le schéma de principe, lors d'opération de construction, l'intégration de l'accès aux transports en commun devra être étudiée.</p> <p>Enfin, cette OAP prévoit d'adapter l'ensemble des arrêts de bus pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.</p> |
| Sous réserve de l'approbation du SCOT de l'Oisans, cette offre sera complétée par la mise en œuvre d'un ascenseur valléen entre la gare routière | La mise en place d'un ascenseur valléen entre Le Bourg d'Oisans et le village d'Huez constitue une réponse efficace aux problématiques rappelées supra en offrant une alternative de transport durable et performante. | <p>L'OAP « Mobilités » prévoit de ne pas obérer la possibilité de réaliser un ascenseur valléen.</p> <p>Le règlement graphique identifie une zone Uep dans le village d'Huez</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>du Bourg d'Oisans et le village d'Huez pour ensuite « s'accrocher » au réseau de transport urbain par câbles de la commune d'Huez. Cet ascenseur aura pour but de limiter l'usage de la voiture à la fois pour les populations permanentes et touristiques.</p> | <p>Ce projet s'inscrit dans une volonté de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration de la mobilité au sein de l'Oisans. En reliant directement la gare routière du Bourg d'Oisans au réseau de transport urbain par câble de la commune d'Huez, l'ascenseur valléen permettrait de supprimer une grande partie des trajets en voiture entre la vallée et la station, tant pour les habitants que pour les touristes.</p> <p>L'ascenseur faciliterait également l'intermodalité en connectant les lignes de cars régionaux et départementaux. Il favoriserait ainsi le développement des mobilités décarbonées, en réduisant la circulation automobile sur les routes d'accès et en améliorant le confort et la sécurité des usagers.</p> <p>Ce projet nécessite cependant l'approbation du SCOT de l'Oisans. Une fois validé, il constituera un levier majeur pour renforcer l'attractivité du territoire tout en limitant l'impact environnemental du transport, contribuant ainsi à la transition écologique et à la qualité de vie locale.</p> | <p>correspondant à la gare amont de l'ascenseur valléen reliant Le Bourg d'Oisans à Huez et une zone non aedificandi est tramée sur l'intégralité du fuseau de cet équipement, dans l'attente de sa réalisation, afin de garantir la faisabilité du projet et éviter toute urbanisation incompatible avec cette infrastructure.</p> <p>Anticipant sur la réalisation de cet équipement, l'OAP « Mobilités » prévoit également l'organisation d'un pôle d'échange multimodal de proximité au niveau de la gare d'arrivée de l'ascenseur valléen.</p> |
| <p>Proposer des infrastructures de recharge électrique pour véhicule sur le domaine public et dans les constructions neuves ou subissant une réhabilitation lourde pour accompagner l'électrification rapide du parc automobile.</p> | <p>Le développement des infrastructures de recharge électrique est indispensable pour accompagner la transition énergétique et réduire la dépendance aux véhicules thermiques. En intégrant ces équipements sur le domaine public et dans les constructions neuves ou rénovées, la commune favorise l'adoption des véhicules électriques et anticipe l'évolution rapide du parc automobile.</p> <p>Cette action permet de réduire les émissions de CO₂ liées aux déplacements, d'améliorer la qualité de l'air et d'offrir des alternatives de mobilité plus durables aux habitants et visiteurs. Elle répond également aux exigences réglementaires nationales en matière d'équipement des parkings en bornes de recharge et participe à la modernisation des infrastructures locales, renforçant ainsi l'attractivité du territoire.</p> | <p>Le règlement écrit précise que pour toute rénovation importante ou construction neuve, il est imposé au moins 20% des places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations Habitation ; Hôtels ; Autres hébergements touristiques ; Bureaux.</p> <p>L'OAP « Mobilités » impose que les aires de stationnement devront prévoir des places de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides, équipés de bornes de recharge rapide.</p> |
| <p>S'inscrire dans la démarche portée par l'intercommunalité de développement des outils de covoiturage, d'autopartage et d'offre de mobilité en libre-service.</p> | <p>Le développement du covoiturage, de l'autopartage et des mobilités en libre-service permet de réduire la dépendance à la voiture individuelle, d'optimiser les déplacements et de limiter l'empreinte carbone des transports. En s'inscrivant dans la démarche intercommunale, la commune d'Huez bénéficie d'une coordination renforcée avec les autres collectivités, favorisant une meilleure couverture des besoins en mobilité et une</p> | <p>L'OAP « Mobilités » prévoit de développer le covoiturage comme alternative à l'automobile et impose que les aires de covoiturage soient signalées et que des cheminements piétons et/ou cyclistes devront être aménagés à leurs abords.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>offre plus adaptée aux habitants et aux travailleurs.</p> <p>Ces solutions permettent également de désengorger les infrastructures routières et de stationnement, tout en offrant des alternatives pratiques et économiques aux usagers. En encourageant ces pratiques, la commune s'aligne sur les objectifs de transition écologique et de sobriété foncière, tout en améliorant l'accessibilité de la station de manière durable et efficace.</p> | |
|--|---|--|

2.2.2. Action 2 : Limiter la place de l'automobile au sein de la Commune

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|--|
| <p>Intégrer l'utilité de la voiture individuelle tout en soignant la qualité des espaces publics afin d'améliorer ce cadre de vie sur la Commune.</p> | <p>La voiture individuelle reste un mode de transport incontournable pour de nombreux habitants, travailleurs et visiteurs de la commune d'Huez, notamment en raison du contexte montagnard et de l'accessibilité limitée par d'autres moyens de transport.</p> <p>Toutefois, sa place dans l'espace public doit être pensée de manière à limiter ses impacts négatifs sur la qualité de vie et l'esthétique urbaine.</p> <p>L'objectif est de concilier praticité et accessibilité tout en évitant que la voiture ne domine excessivement le paysage urbain. Cela passe par une meilleure organisation du stationnement, notamment en développant des parkings en périphérie et en souterrain, pour libérer les espaces publics et les rendre plus agréables aux piétons et aux modes doux.</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement des rues et places publiques doit intégrer des principes de mobilité partagée et apaisée, en favorisant des espaces végétalisés, des cheminements piétons confortables et des infrastructures adaptées aux transports en commun et aux vélos.</p> <p>En soignant la qualité des espaces publics, la commune améliore à la fois l'expérience des résidents et des visiteurs, réduit les nuisances visuelles et sonores liées à la circulation automobile et renforce l'attractivité du territoire. Cette approche garantit un équilibre entre accessibilité, confort et préservation du cadre de vie, tout en s'inscrivant dans une dynamique de</p> | <p>Le règlement écrit impose que toute nouvelle construction intègre des espaces de stationnement adaptés à leurs besoins et ce dans l'ensemble des zones urbaines, actant ainsi l'utilité de la voiture individuelle. De même, plusieurs projets de parkings aériens et souterrains sont prévus dans le cadre de l'OAP « Mobilités » (cf : infra).</p> <p>Toutefois, pour limiter l'impact paysager de cette présence de la voiture individuelle, le règlement écrit impose que les places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP « Densités, Architecture et Paysage » prévoit que la surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum. Ainsi, les accès aux garages et aux places de stationnements se feront le plus proche possible de la voirie de manière à limiter leur impact paysager et l'imperméabilisation des sols. Les stationnements créés ou réaménagés seront de préférence végétalisés et semi-perméables sauf en cas d'impossibilité technique. Elle prévoit également que les projets devront porter une attention particulière au traitement de la limite avec l'espace public.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | développement urbain harmonieux et durable. | L'OAP « Mobilités » prévoit de favoriser une meilleure intégration des stationnements et impose notamment que : les aires de stationnement devront prendre en compte dans leur conception les enjeux liés au ruissellement, à l'ensoleillement, à l'insertion paysagère des projets dans leur environnement et à la multimodalité ; Les aires de stationnement devront bénéficier d'un traitement végétal paysager facilitant leur intégration dans le paysage et limitant les effets d'îlots de chaleur. Dans ce cadre, la plantation de haies vives en pourtours des aires de stationnement ainsi que la présence d'arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places) est recommandée ; Sauf contrainte technique avérée, le revêtement des aires de stationnement devra être perméable à semi-perméable. Plusieurs types de revêtements sont possibles : « mélange terre/pierre » pour du stationnement temporaire, dalles alvéolaires engravillonnées ou enherbées, pavés avec joints enherbés, etc. Elle prévoit également de travailler à la délimitation entre les espaces publics et les espaces privés affectés au stationnement privé. |
| Œuvrer pour une organisation du territoire communal plus propice à la limitation des déplacements motorisés et n'accentuant pas la dépendance envers l'automobile en recherchant une répartition de la capacité d'accueil favorisant la vie de proximité. Pour ce faire il convient de : Renforcer prioritairement la création de logements et d'hébergements touristiques dans les secteurs desservis par le futur ascenseur valléen et les transports | <p>L'aménagement du territoire communal doit favoriser un développement équilibré, limitant la dépendance à la voiture tout en améliorant l'accessibilité aux services, commerces et transports en commun. Une urbanisation dispersée entraîne une augmentation des déplacements motorisés, une consommation excessive d'espaces naturels et agricoles, ainsi qu'un coût élevé pour les infrastructures et les services publics. L'objectif est donc d'organiser le territoire de manière à promouvoir la vie de proximité et réduire la nécessité des déplacements motorisés.</p> <p>Le renforcement de la capacité d'accueil dans les secteurs desservis par l'ascenseur valléen et les transports en commun en site propre permet de concentrer les logements et hébergements touristiques dans des zones bénéficiant déjà d'une bonne</p> | <p>Comme rappelé supra le PLU limite de manière importante l'extension de l'urbanisation et privilégie la densification de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Le principal secteur en extension de l'urbanisation, le secteur de l'Eclosée-Ouest, classé en zone 1AU et objet de l'OAP sectorielle n° 2, bénéficie d'un accès direct aux transports collectifs et en particulier aux TCSP. Ce programme, visant à développer la vie à l'année est composé principalement de logements sociaux, permanents et saisonniers, générant ainsi une offre de logement connectée à un mode de transport collectif.</p> <p>Le secteur des Berger, principal secteur de projet de</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>en commun en site propre existants ;</p> <p>Contenir la dispersion de l'urbanisation et l'intensification résidentielle des secteurs éloignés des équipements, services, commerces et transports collectifs structurants ;</p> <p>Soutenir l'économie locale, l'emploi et la production de logements permanents sur le territoire communal afin de limiter les déplacements de la population active, et à ce titre encourager la mixité des fonctions urbaines.</p> | <p>connectivité. Cela garantit un meilleur accès aux mobilités alternatives et réduit le recours à la voiture individuelle pour les résidents, travailleurs et visiteurs. A ce titre, les principaux sites de projet sont situés à proximité des transports en commun existants ou programmés.</p> <p>À l'inverse, la limitation de l'urbanisation dans les secteurs éloignés des équipements et des services évite d'accentuer l'étalement urbain et la création de quartiers isolés, nécessitant un usage intensif de la voiture pour les déplacements quotidiens. Cette approche garantit une meilleure gestion des ressources foncières et des infrastructures, tout en limitant les nuisances liées à la circulation.</p> <p>Enfin, soutenir l'économie locale et la production de logements permanents permet de favoriser une mixité fonctionnelle et de rapprocher les habitants de leur lieu de travail. Cela contribue à stabiliser la population à l'année, à limiter les trajets domicile-travail vers d'autres communes et à renforcer l'attractivité économique du territoire.</p> <p>En optimisant la répartition de l'urbanisation autour des pôles desservis par les transports et en limitant la dispersion résidentielle, cette orientation permet de réduire la dépendance automobile, d'améliorer la qualité de vie et de favoriser un développement plus durable et cohérent du territoire communal.</p> | <p>renouvellement urbain et objet d'un PAPAG, est également situé à proximité de l'Alpe Express. L'urbanisation à venir est ainsi quasi exclusivement cantonnée à l'enveloppe urbaine existante et est connectée à l'offre de transport collectif existante.</p> <p>L'OAP « Mobilités » prévoit de rechercher l'intermodalité autour des principaux accès aux transports en commun et notamment autour des TCSP existants (Huez Express, Alpe Express, Télécentre) et du futur ascenseur valléen, incitant ainsi l'utilisation de ce mode de transport.</p> |
| <p>Mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique en :</p> <p>Réduisant la place de la voiture en stationnement aérien par le renforcement des parkings publics souterrains en lien notamment avec les points d'arrêt des transports en commun en site propre existants (Alpe Express,</p> | <p>Une gestion efficace du stationnement est essentielle pour améliorer l'accessibilité de la commune tout en réduisant la saturation de l'espace public par les véhicules. L'augmentation de la fréquentation touristique, couplée aux besoins des résidents et des travailleurs, impose une réorganisation du stationnement pour éviter l'encombrement des rues et favoriser une mobilité plus fluide et durable.</p> <p>La réduction du stationnement aérien par le développement de parkings souterrains permet de libérer l'espace public au profit des piétons et des mobilités douces, tout en limitant l'impact visuel et environnemental des véhicules. Ces parkings, situés en lien avec les points d'arrêt des transports</p> | <p>L'OAP « Mobilités » prévoit le renforcement des parkings situés au niveau des différentes gares des TCSP. Ainsi est-il prévu un parking relais au niveau de la gare d'arrivée du futur ascenseur valléen, la finalisation du parking relais de la « patte d'oie », la création d'un parking souterrain dans le Vieil Alpe, et la création d'un parking couvert dans le secteur des Bergers.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, réhabilitations, rénovations, extensions, le règlement impose que ces projets devront intégrer des espaces de stationnement adaptés à leurs besoins et que</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Huez Express, Télécentre) ;</p> <p>Exigeant des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain ;</p> <p>Achevant l'aménagement de la « patte d'oie » afin d'offrir une aire de stationnement des bus/car et camping-cars ;</p> <p>Définissant une politique de stationnement (organisation du stationnement, parkings publics gratuits/payants, politique tarifaire associée, etc.) intégrant le futur ascenseur valléen.</p> | <p>en commun en site propre (Alpe Express, Huez Express, Télécentre), encouragent l'intermodalité et réduisent l'usage de la voiture en station.</p> <p>Les nouvelles constructions et aménagements urbains devront intégrer des solutions de stationnement adaptées, privilégiant le sous-sol, afin d'éviter une extension anarchique des espaces de stationnement en surface et/ou une augmentation du nombre de véhicule stationnant sur l'espace public.</p> <p>L'achèvement de l'aménagement de la "patte d'oie" est une nécessité pour organiser de manière plus efficace l'accueil des bus, cars et camping-cars, permettant de limiter la visibilité de ces véhicules dans l'espace public, de mieux structurer le flux des visiteurs et de fluidifier la circulation.</p> <p>Enfin, la définition d'une politique de stationnement cohérente, articulée avec la mise en service du futur ascenseur valléen, garantira une organisation optimisée des parkings publics (gratuits, payants, réglementés), facilitant l'accès à la station tout en encourageant des pratiques de mobilité plus durables.</p> <p>Cette approche assure un équilibre entre accessibilité et préservation du cadre de vie, tout en accompagnant la transition vers une mobilité plus respectueuse de l'environnement.</p> | <p>ceux-ci devront être au moins de moitié couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.</p> <p>L'OAP « Mobilités » précise que des places de stationnement réservées aux personnes handicapées doivent être disponibles, idéalement proches des entrées/sorties des établissements.</p> |
| <p>Proposer une station avec un usage interne de la voiture limité. Pour ce faire, il est nécessaire de :</p> <p>Poursuivre les efforts relatifs à l'utilisation des transports en commun sur des périodes élargies en visant une offre de mobilité collective à l'année (navettes communales, Alpe Express, Huez Express, Télécentre, etc.) ;</p> <p>Renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes</p> | <p>Dans un contexte de forte fréquentation touristique et de dépendance à l'automobile, il est essentiel de réduire la place de la voiture en station pour améliorer la qualité de vie, fluidifier les déplacements et renforcer l'attractivité du territoire. L'objectif est de proposer une station où les transports en commun et les mobilités douces deviennent les modes privilégiés pour les déplacements internes, limitant ainsi les nuisances liées à la circulation et au stationnement.</p> <p>L'élargissement de l'offre de transports en commun à l'année est une priorité pour offrir des alternatives efficaces à la voiture, en assurant une desserte régulière grâce aux navettes communales, Alpe Express, Huez Express et Télécentre. Cela garantit un accès rapide et pratique aux principaux</p> | <p>Comme rappelé supra l'organisation du territoire et la délimitation des zones urbaines et à urbaniser par le règlement graphique sont liés aux points d'arrêt des TCSP et autres transports collectifs limitant ainsi la nécessité d'utiliser la voiture pour un usage interne.</p> <p>L'OAP « Mobilités » prévoit également qu'une réflexion devra être menée sur le confortement de l'offre de transport en commun pour faciliter son utilisation (voie dédiée, arrêt bus, etc.).</p> <p>Cette OAP identifie par ailleurs plusieurs espaces publics (avenue des Jeux, parvis de l'AgorAlp, avenue du Rif Nel) dont le réaménagement est prévu en limitant les emprises</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>"doux" (piétonnisation et circulations partagées, aménagement des trottoirs, sécurisation des carrefours et traversées piétonnes, création de cheminements piétons, bornes vélos, etc.) ;</p> <p>Etudier l'instauration d'une offre de mobilité en libre-service pour les habitants et touristes ;</p> <p>Imposer dans chaque projet de construction ou d'aménagement la création et le renforcement des infrastructures et équipements relatifs aux différents modes de déplacement, en privilégiant les mobilités douces et actives ;</p> <p>Optimiser la signalétique et la lisibilité des mobilités alternatives à la voiture pour faciliter l'usage des mobilités collectives, douces et sécurisées.</p> | <p>pôles d'activités et réduit l'usage des véhicules individuels.</p> <p>Un renforcement du maillage et de la sécurité des déplacements doux est nécessaire pour favoriser une cohabitation apaisée entre piétons, cyclistes et automobilistes. La piétonnisation, l'aménagement de trottoirs élargis, la sécurisation des carrefours et la création de cheminements adaptés permettent de faciliter les déplacements actifs et de renforcer l'accessibilité pour tous.</p> <p>L'instauration d'une offre de mobilité en libre-service (vélos, trottinettes, véhicules électriques partagés) encouragerait les habitants et touristes à privilégier des alternatives à la voiture individuelle, en complétant l'offre de transport existante.</p> <p>Chaque projet de construction ou d'aménagement devra intégrer des infrastructures adaptées aux mobilités douces et actives, garantissant leur développement de manière cohérente et progressive. L'intégration systématique de bornes vélos, parkings sécurisés et liaisons piétonnes dans les nouveaux projets permet d'ancrer durablement ces pratiques.</p> <p>Enfin, une signalétique optimisée et plus lisible facilitera l'usage des mobilités alternatives, en rendant les transports collectifs et les cheminements doux plus visibles et attractifs pour les usagers.</p> <p>En réduisant la dépendance à la voiture et en structurant une offre de transport multimodale, cette approche garantit une station plus fluide, plus agréable et mieux adaptée aux défis environnementaux et touristiques de demain.</p> | <p>de la chaussée routière, en délimitant des espaces réservés aux piétons, en végétalisant les abords des cheminements piétons, et en diminuant l'emprise visuelle des stationnements.</p> <p>Elle prévoit également de développer un maillage de liaisons douces interne à la station – identifiées sur le schéma de principe – et de valoriser les centres anciens au profit des piétons (trottoirs au revêtement différencié de la chaussée, piétonnisation de l'avenue des jeux et de la promenade Clotaire Collomb). Ces liaisons douces devront être signalées et adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées et dépendantes.</p> <p>L'OAP « Mobilités » prévoit également de favoriser les déplacements à vélo en facilitant le stationnement et en aménageant des équipements favorisant son utilisation.</p> <p>Dans le cadre des projets de construction, le règlement écrit du PLU impose la création d'un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos pour les constructions à destination d'habitation, à usage industriel ou tertiaire, accueillant un service public, ou constituant un ensemble commercial.</p> |
|--|--|--|

3. AXE 3 : ACCELERER LE VIRAGE VERS UN MODE DE FONCTIONNEMENT COLLECTIF RESPONSABLE

3.1. Objectif 1 : Poursuivre l'intégration des enjeux liés à la transition écologique

3.1.1. Action 1 : Garantir et optimiser la gestion de la ressource en eau

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|--|--|
| <p>Adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau pour les besoins des écosystèmes naturels, des habitants et des activités économiques (agriculture, tourisme, enneigement du domaine skiable, etc.).</p> <p>Préserver la ressource en eau du Lac Blanc en assurant la prise en compte de la limitation des usages et des droits à construire sur les différents périmètres de la déclaration d'utilité publique (DUP).</p> | <p>L'eau est une ressource essentielle dont la gestion équilibrée est primordiale pour assurer le bon fonctionnement des écosystèmes naturels, le bien-être des habitants et la pérennité des activités économiques (agriculture, tourisme et production de neige de culture). Dans un contexte de changement climatique et de pressions croissantes sur la ressource, il est nécessaire d'adapter l'urbanisation aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'éviter toute tension sur le réseau et de garantir un usage durable.</p> <p>En limitant l'extension urbaine et en conditionnant les nouveaux projets à la disponibilité de la ressource, la commune s'assure que les besoins en eau ne dépassent pas les capacités d'approvisionnement du territoire.</p> <p>Sur le territoire communal, l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2018 n°38-2018-10-12-008 portant déclaration d'utilité publique concernant le Lac Blanc et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine pour la production et la distribution par un réseau public et l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2018 n°38-2018-09-27-008 précisant cette autorisation de prélèvement d'eaux dans le lac Blanc pour l'alimentation en eau potable et la production de neige de culture, fixent les autorisations de prélèvement maximal et la cote minimale du niveau du Lac Blanc et les débits réservés à respecter.</p> <p>Les contrôles réalisés ces dernières années ont révélé l'absence de tension sur la ressource en eau potable avec un bilan ressource-besoins mettant en évidence une situation excédentaire et un taux d'utilisation de la ressource de 45% en situation actuelle et de 50 % en situation future.</p> | <p>Le dimensionnement du PLU s'attache à ne prévoir que ce qui paraît être le nécessaire à la résilience et la pérennité du système socio-économique communal.</p> <p>Pour ce qui concerne la qualité de la ressource, le zonage identifie les périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du captage d'eau potable du Lac Blanc.</p> <p>Il prévoit des règles d'assainissement de nature à éviter toutes pollutions des sols (respect des prescriptions du SPANC en cas d'assainissement autonome, raccordement de principe au réseau public, etc.).</p> <p>La destination d'« industrie », l'une des activités les plus polluante, est strictement interdite sur le territoire communal.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Protéger les différents milieux humides de la Commune</p> | <p>Les milieux humides jouent un rôle clé dans l'équilibre environnemental de la commune d'Huez, en assurant des fonctions essentielles pour la régulation de l'eau, la préservation de la biodiversité et la résilience face au changement climatique. Leur protection est donc primordiale pour garantir un développement durable du territoire.</p> <p>La commune d'Huez recense 15 zones humides de plus de 1 000 m² et 36 zones humides ponctuelles, représentant un total de 81,91 hectares (soit environ 4 % de la surface communale). Les 7 principales zones humides (> 1 ha) sont référencées dans l'inventaire départemental des zones humides de l'Isère qui a été réalisé en avril 2009. La cartographie des zones humides du domaine skiable d'Huez a été mise à jour en 2018 par le SACO dans le cadre d'une étude menée par le contrat de rivière sur les ZH en domaine skiable. 8 zones humides supplémentaires (de 1 000 m² à 1 ha) ont été repérées. Enfin, l'inventaire des zones humides a été complété par l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'Observatoire de l'environnement du domaine skiable par la SATA Group. La volonté est de protéger ces espaces.</p> <p>Les tourbières et marais présents sur le territoire assurent un rôle crucial dans la régulation du cycle de l'eau. Elles agissent comme des zones tampons, stockant l'eau en période de précipitations et la restituant progressivement. De plus, elles participent à l'épuration naturelle de l'eau en filtrant les polluants et en améliorant la qualité des ressources en eau potable.</p> <p>Ces milieux sont cependant sous pression des activités touristiques et d'aménagement, notamment du domaine skiable et des infrastructures liées à la fréquentation de la station. Leur altération ou destruction entraînerait des conséquences négatives sur les écosystèmes locaux et la capacité de résilience du territoire face aux dérèglements climatiques.</p> <p>En protégeant ces zones, la commune répond à plusieurs enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les habitats et corridors écologiques indispensables à la faune et la flore locale. • Maintenir la fonctionnalité hydrologique des milieux pour | <p>Le règlement identifie les zones humides sur le territoire communal, tramées pour des motifs d'ordre écologique. En leur sein : toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ; tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ; les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée conformément aux réglementations en vigueur.</p> <p>L'OAP « TVB » impose la protection des zones humides et exige que la végétation existante en bordure des zones humides soit maintenue et entretenue, et que les connexions hydrauliques et biologiques entre les milieux doivent être préservées ou restaurées en cas de rupture.</p> <p>Plus spécifiquement sont interdits tout exhaussement, affouillement, dépôt, extraction ou aménagement dans une marge de recul de 5 mètres autour des zones humides inventoriées.</p> <p>Par ailleurs, les impacts directs et indirects des différents aménagements dont ceux liés à l'exploitation du domaine de montagne seront évalués et évités, et les projets de drainage, de captage ou de création de retenues d'eau seront interdits.</p> <p>L'OAP rappelle également que les espaces jouant un rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doivent être préservés, voire renforcés, et que les services écosystémiques rendus par les ripisylves tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau</p> |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|--|
| | <p>garantir un équilibre quantitatif et qualitatif des ressources en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éviter la destruction et le drainage des zones humides pour prévenir l'assèchement des sols et l'appauvrissement des écosystèmes. <p>En intégrant ces mesures dans l'aménagement du territoire, la commune assure une gestion durable de ses ressources naturelles et contribue à la préservation du cadre de vie et de la biodiversité locale.</p> | <p>doivent également être maintenus et préservés.</p> <p>Enfin, l'OAP prévoit que les éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau, ainsi que la couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau ainsi que des zones humides seront maintenus et entretenus. D'une façon générale, les ripisylves, qui correspondent à la végétation arborée qui se développe en bord de cours d'eau, ne doivent être impactées par aucun aménagement.</p> |
| <p>D'assurer le traitement des eaux usées de la Commune en lien avec les capacités de traitement de la station d'épuration intercommunale</p> | <p>La gestion des eaux usées est une question de salubrité publique et de préservation des ressources naturelles. Un développement urbain maîtrisé doit impérativement s'adapter aux capacités d'épuration de la station intercommunale afin d'éviter la pollution des milieux récepteurs.</p> <p>La forte saisonnalité touristique exerce une pression sur le réseau d'assainissement. Il est donc nécessaire de dimensionner chaque projet en fonction des capacités de traitement disponibles et d'imposer des conditions d'assainissement adaptées.</p> <p>A ce jour, la station d'épuration intercommunale Aquavallées, qui traite les effluents de plusieurs communes de l'Oisans fonctionne à 70 % de sa capacité nominale maximale en haute saison, et à 20 % en basse saison.</p> <p>En garantissant cette adéquation, la commune assure un développement durable, protège ses écosystèmes et préserve la qualité de vie des habitants et des visiteurs.</p> | <p>Le dimensionnement du PLU s'attache à ne prévoir que ce qui paraît être le nécessaire à la résilience et la pérennité du système socio-économique communal et reste compatible avec la capacité de la station d'épuration intercommunale.</p> <p>Le règlement en dispositions générales renvoie vers les documents opposables sur ce sujet et présents en annexe.</p> <p>Il rappelle la nécessité de ne pas diriger les eaux pluviales vers les réseaux d'eaux usées afin de ne pas amoindrir l'efficacité de traitement et la gestion de celui-ci, et interdit l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales.</p> <p>Le règlement impose le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement. En cas d'impossibilité avérée, l'assainissement autonome doit être conforme aux prescriptions du SPANC.</p> |
| <p>Définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales pour les infiltrer autant que possible sur site lorsque la nature du sol le permet en cohérence avec les</p> | <p>Une gestion efficace des eaux pluviales et une limitation de l'imperméabilisation des sols sont essentielles pour préserver l'équilibre du cycle de l'eau, prévenir les risques liés au ruissèlement et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.</p> | <p>Dans l'ensemble des zones urbaines, le règlement impose que toute opération doit comporter un minimum d'espaces perméables et d'espaces verts, et impose que les places de stationnement de surface doivent être réalisées,</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>dispositions du schéma directeur des eaux pluviales et de son zonage associé.</p> <p>Prévoir, au sein des futures opérations d'aménagement, de construction, de rénovation et d'extension, des mesures concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols et la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement (avec notamment le maintien d'espaces verts de pleine terre), en faveur du cycle naturel de l'eau</p> | <p>L'urbanisation croissante et l'artificialisation des sols entraînent une augmentation du ruissellement, limitant l'infiltration naturelle de l'eau et accentuant la pression sur les infrastructures d'assainissement.</p> <p>Définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, en cohérence avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales et son zonage associé, permet d'adapter les aménagements aux capacités d'infiltration des sols. En privilégiant l'infiltration sur site, lorsque les conditions le permettent, la commune réduit la charge sur les réseaux d'évacuation.</p> <p>Dans cette logique, les futures opérations d'aménagement, de construction, de rénovation et d'extension doivent intégrer des solutions favorisant la limitation de l'imperméabilisation, telles que l'usage de revêtements perméables, la création de noues végétalisées et le maintien d'espaces verts de pleine terre. Ces dispositifs permettent non seulement une meilleure gestion des eaux pluviales, mais aussi une réduction des îlots de chaleur urbains, un renforcement de la biodiversité et une amélioration du cadre de vie.</p> <p>En conciliant développement urbain et respect du cycle naturel de l'eau, ces mesures garantissent une gestion raisonnée des ressources hydriques, contribuent à l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques et assurent une urbanisation durable et équilibrée.</p> | <p>sauf contraintes techniques, en matériaux perméables, favorisant ainsi l'infiltration et limitant le ruissellement.</p> <p>L'OAP « Densités, architecture et paysage » impose que les espaces libres de toute construction devront être végétalisés et non imperméabilisés (ou semi-perméables) et que seules les infrastructures de déplacement pourront être réalisées avec des matériaux non perméables. Elle précise que la surface des voiries et des accès devra être réduite au strict minimum, et que les accès aux garages et aux places de stationnements se feront le plus proche possible de la voirie de manière à limiter leur impact paysager et l'imperméabilisation des sols. Les stationnements créés ou réaménagés seront de préférence végétalisés et semi-perméables sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>Le règlement impose par ailleurs que toute construction ou installation doit mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales, par rétention ou par infiltration, conforme aux annexes sanitaires comportant un zonage identifiant le potentiel d'infiltration des sols. En cas de rejet, le débit de fuite doit être limité à 3 L/s pour les projets inférieurs à 1 hectare et à 10 L/s/ha pour les plus grands.</p> |
| <p>Favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir</p> | <p>L'imperméabilisation excessive des sols perturbe le cycle naturel de l'eau, augmente le ruissellement, affecte la qualité paysagère des espaces publics et contribue aux îlots de chaleur urbains. Dans un contexte de changement climatique, où les épisodes de fortes précipitations et les vagues de chaleur sont plus fréquents, il est essentiel d'intégrer des stratégies de désimperméabilisation et de végétalisation des espaces urbains.</p> | <p>Comme rappelé <i>supra</i>, le règlement impose dans chacune des zones urbaines un pourcentage d'espaces verts et perméables et impose un aménagement non perméable des places de stationnement. Il a été rappelé également que l'OAP « Densités, architecture et paysage » fixe des exigences</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>La désimperméabilisation des sols permet d'améliorer l'infiltration naturelle des eaux de pluie, réduisant ainsi la pression sur les réseaux de drainage et limitant le rejet direct des eaux vers les milieux aquatiques. De plus, les îlots végétalisés jouent un rôle clé en améliorant le confort thermique, en captant le CO₂ et en favorisant la biodiversité en milieu urbain.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, l'intégration de ces îlots végétalisés permet de concilier urbanisation et gestion durable des ressources naturelles, en apportant des solutions paysagères qui améliorent la qualité de vie tout en renforçant la résilience des espaces urbanisés. Cette approche contribue à un urbanisme plus durable, équilibrant les besoins en construction avec la préservation des fonctions écologiques du sol.</p> | <p>en matière de perméabilité des sols.</p> <p>L'OAP sectorielle n° 1 du Vieil Alpe prévoit qu'il est attendu dans le cadre de la requalification de ce quartier une revalorisation de la Place Pagnon intégrant nécessairement un travail sur sa végétalisation. L'OAP prévoit également que 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.</p> <p>L'OAP sectorielle n° 2 de l'Eclosée-Ouest prévoit que l'un des objectifs de cette opération est de préserver et mettre en valeur l'espace naturel situé sur la crête de l'affleurement rocheux en partie Est du site. Sur le périmètre de cette OAP il est attendu notamment le maintien d'un espace vert à vocation récréative et que les espaces libres collectifs (hors stationnement et espaces aménagés) doivent être maintenus en simples prés et, dans la mesure du possible, mais en priorité, contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Pour tous les espaces libres, le maintien d'une couverture végétale aussi proche que possible de celle existante avant l'opération est exigé.</p> |
|--|--|--|

3.1.2. Action 2 : Dessiner un futur énergétique combinant sobriété des usages et dispositifs de décarbonation

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|--|---|---|
| <p>Encourager la rénovation énergétique, l'écoconstruction et la construction bas carbone en :</p> <p>Accélérant la rénovation énergétique en veillant</p> | <p>Face aux enjeux climatiques et énergétiques, il est essentiel d'accélérer la transition vers un bâti plus performant et durable. La rénovation énergétique des bâtiments existants et l'intégration des principes de construction bas carbone permettent de réduire la consommation d'énergie,</p> | <p>Le règlement prévoit en zone Ua une sur-hauteur d'un mètre pour les projets de rénovation et de réhabilitation, encourageant ainsi ce type de projet. En outre, aucune obligation en matière de places de stationnement supplémentaire n'est imposée</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>à la préservation du patrimoine. Il s'agit notamment en lien avec les objectifs de réhabilitation et de remise en tourisme de l'immobilier de loisirs, de rénover les bâtiments disposant d'un classement DPE de catégorie supérieure à E ;</p> <p>Intégrant les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme (architecture bioclimatique, économies d'énergies, énergies renouvelables, écoconstruction, "verdissement", limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion "douce" des eaux pluviales, réduction des déchets, limitation des îlots de chaleur et de la pollution lumineuse, meilleure gestion de l'éclairage public et privé, etc.).</p> | <p>limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer le confort thermique des logements et infrastructures.</p> <p>La commune d'Huez, en tant que commune touristique, dispose d'un important parc immobilier vieillissant, notamment des hébergements touristiques et copropriétés anciennes présentant des performances énergétiques insuffisantes. La rénovation des bâtiments classés DPE supérieur à E est donc une priorité pour réduire la consommation énergétique globale, améliorer la qualité des logements et remettre en tourisme les lits inactifs en garantissant des standards de confort conformes aux attentes actuelles. Les analyses concernant les étiquettes énergétiques des bâtiments montrent que 44% des parcs de logements et d'hébergements touristiques ont une étiquette F ou G. En croisant avec l'analyse de l'âge du bâti, ce sont près de 800 locaux qui se situent dans des secteurs concernés par un bâti construit avant 1980. Cette démarche est cohérente avec les objectifs de réhabilitation du parc d'immobilier de loisirs et s'inscrit dans une politique globale de sobriété énergétique.</p> <p>Une prise de conscience des besoins en réhabilitation et des incidences sur la mise en location, que ce soit pour les logements aujourd'hui (sortie progressive de la mise en location des étiquettes énergétiques défavorables) ou pour les hébergements (qui seront soumis à cette sanction d'ici 2034) devrait accélérer le réinvestissement sur ce parc et l'amélioration du potentiel énergétique de ce patrimoine bâti. Il convient de rappeler pour autant que le PLU n'a que peu de prise sur la réhabilitation : il ne peut que mobiliser les outils favorisant et facilitant l'intervention sur les bâtiments, mais ne peut ni inciter à la réhabilitation ni la rendre obligatoire. Une démarche d'animation et d'observation est nécessaire en parallèle pour accompagner une « massification » de la réhabilitation. Le choix des élus de ne plus créer de nouveaux hébergements touristiques en neuf sur des enveloppes en extension restreint aussi la possibilité de création hormis par densification : à termes le seul moyen pour les promoteurs de porter des projets qualitatifs sera bien à Huez</p> | <p>en cas de changement de destination visant à faciliter la réhabilitation d'anciennes granges.</p> <p>De plus, le règlement autorise dans l'ensemble des zones urbaines la possibilité de surélever de 5 mètres les constructions à toiture plate ou à faible pente, indépendamment de la hauteur maximale autorisée. Il impose également dans l'ensemble des zones urbaines une démonstration du pétitionnaire que son projet intègre les principes de l'architecture bioclimatique.</p> <p>En zone Ud, le règlement prévoit une augmentation incitative de 10 % du coefficient d'emprise au sol pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS).</p> <p>L'OAP « Densités, architecture et paysage » impose par ailleurs une approche bioclimatique intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux au sein des futures constructions, encourageant notamment la réduction des consommations énergétiques.</p> <p>Au sein des deux OAP sectorielles, il est imposé le respect de la norme NF HABITAT HQE et la recherche d'un bon ensoleillement des pièces de vie. En outre, dans le cadre de ces deux projets d'aménagement, il est prévu de rechercher les économies d'énergie et développer l'utilisation des énergies renouvelables, et de mettre en œuvre des matériaux et techniques d'écoconstruction</p> |
|---|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>d'investir et de réinvestir sur le parc existant</p> <p>Parallèlement, les futures opérations de construction et d'aménagement doivent intégrer les enjeux environnementaux pour limiter leur impact sur les ressources naturelles et l'environnement local. L'architecture bioclimatique, l'optimisation des énergies renouvelables, l'écoconstruction et la gestion durable des eaux pluviales sont des leviers essentiels pour réduire l'empreinte écologique du développement urbain. De même, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le verdissement des espaces urbains, la réduction des îlots de chaleur et de la pollution lumineuse contribuent à un cadre de vie plus sain et résilient face au changement climatique.</p> <p>En intégrant ces critères dans la rénovation et la construction, la commune d'Huez garantit un développement équilibré, plus économe en ressources et respectueux du patrimoine bâti et paysager, tout en améliorant le confort des habitants et des visiteurs.</p> | |
| <p>Sécuriser l'approvisionnement énergétique et le développement de la production d'énergies renouvelables afin de limiter l'empreinte écologique et énergétique du territoire et de tendre vers un équilibre entre consommation et production d'énergies. Cet objectif se traduit notamment en :</p> <p>Facilitant le développement de panneaux solaires et photovoltaïques, sauf cas particuliers liés aux sensibilités patrimoniales et paysagères ;</p> <p>Permettant l'installation de centrales hydroélectriques, notamment par l'utilisation des</p> | <p>La transition énergétique est un enjeu majeur pour réduire l'empreinte écologique du territoire, sécuriser l'approvisionnement en énergie et limiter la dépendance aux énergies fossiles. La commune d'Huez, en tant que station de montagne, connaît une consommation énergétique fluctuante et élevée, notamment en raison de la forte activité touristique et des infrastructures associées (remontées mécaniques, hébergements, enneigement artificiel). Il est donc essentiel de renforcer la production locale d'énergies renouvelables pour tendre vers un équilibre entre consommation et production et assurer une résilience énergétique face aux défis climatiques et économiques.</p> <p>L'énergie solaire représente un potentiel important pour la commune, compte tenu de son ensoleillement favorable en altitude. Le développement facilité de panneaux solaires et photovoltaïques permettrait d'exploiter cette ressource pour réduire la consommation d'énergies fossiles et renforcer l'autonomie énergétique des bâtiments publics et privés. Toutefois, cette démarche doit être conciliée avec</p> | <p>Le règlement ne restreint pas l'installation de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques qui doivent uniquement être d'aspect non réfléchissant et suivre la pente générale du toit.</p> <p>Le règlement et l'OAP « TVB » prévoient que les ouvrages hydroélectriques à proximité des zones humides ne sont pas interdits mais qu'une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée conformément aux réglementations en vigueur. Ces ouvrages sont également autorisés en zone à risque avalanche RA, RG, RV, RT, et RP.</p> <p>Par ailleurs, comme rappelé supra le règlement et les OAP sectorielles encouragent les installations liées à la production d'énergies renouvelables et incite à l'exemplarité énergétique.</p> <p>Les ZAENR faciliteront la mise en œuvre de projets liés aux énergies renouvelables et</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>conduites liées au réseau d'enneigeurs.</p> | <p>la préservation des paysages et du patrimoine, en intégrant ces équipements de manière harmonieuse dans le cadre bâti et naturel.</p> <p>Par ailleurs, l'exploitation des conduites du réseau d'enneigeurs pour produire de l'hydroélectricité constitue une opportunité innovante et pertinente. Ces infrastructures, déjà existantes, peuvent être optimisées pour générer une production d'énergie locale et renouvelable sans nécessiter d'importants travaux d'aménagement supplémentaires. Cette approche permet de valoriser les équipements en place tout en limitant l'impact environnemental d'éventuelles nouvelles installations énergétiques.</p> <p>En combinant développement du solaire et valorisation de l'hydroélectricité, la commune s'engage dans une stratégie énergétique durable qui réduit son empreinte carbone, améliore son autonomie et garantit un approvisionnement plus stable et responsable en énergie. Cette démarche est essentielle pour concilier développement touristique, sobriété énergétique et préservation de l'environnement montagnard.</p> | <p>notamment via l'utilisation des conduites du réseau d'enneigeurs.</p> |
|---|--|--|

3.2. Objectif 2 : Considérer davantage le patrimoine naturel, paysager et architectural de la commune

3.2.1. Action 1 : Préserver et restaurer l'intégrité des écosystèmes présents sur le territoire communal

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|---|---|--|
| <p>Protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, notamment :</p> <p>Les réservoirs de biodiversité identifiés par les documents cadre et précisés à l'échelle communale des trames verte et bleue, en particulier</p> | <p>La commune d'Huez abrite un patrimoine naturel riche, caractérisé par la présence de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et d'un réseau hydrographique dense. La protection de ces milieux est essentielle pour préserver l'équilibre écologique, garantir le maintien des espèces et assurer la résilience du territoire face aux pressions anthropiques et climatiques.</p> <p>La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau écologique composé de continuités terrestres et aquatiques, visant à freiner l'érosion de la biodiversité. Son objectif principal est de préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité, ces espaces riches en espèces et en habitats, tout en maintenant les</p> | <p>Le zonage du PLU a été élaboré en intégrant la Trame Verte et Bleue, en classant l'ensemble des espaces naturels terrestres et aquatiques en zone A ou N. Il inclut également des prescriptions spécifiques pour protéger les corridors écologiques, les zones humides, les rives des plans d'eau, les tourbières, les espaces naturels sensibles à préserver et les espaces boisés à enjeux de biodiversité.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>les zones humides, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les zones potentielles de reproduction du Tétràs lyre et les tourbières ;</p> <p>Le réseau hydrographique principal et les ripisylves associées ;</p> <p>Les grandes continuités écologiques du territoire (entre le village et la station, gorge de la Sarenne, etc.).</p> <p>Cette politique de protection s'accompagne de la préservation des grands espaces agropastoraux et forestiers, comme relais des réservoirs de biodiversité. Il s'agira notamment d'y limiter les possibilités de constructions dans le respect des dispositions de la « loi montagne » et des nécessités de fonctionnement du territoire.</p> | <p>corridors écologiques qui les relient. Ces corridors sont essentiels pour permettre aux espèces de circuler, de se nourrir, de se reproduire et de s'adapter aux changements environnementaux, notamment face au réchauffement climatique. Les continuités écologiques terrestres comprennent des zones refuges et des espaces de transition qui facilitent les déplacements de la faune et la dispersion de la flore. Du côté des milieux aquatiques, elles garantissent la libre circulation des espèces et assurent le transport naturel des sédiments, indispensable au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Ainsi, la continuité écologique est indispensable à la survie et à l'équilibre du vivant, quelle que soit l'échelle du territoire. Elle conditionne non seulement la richesse des paysages et la pérennité des écosystèmes, mais elle joue également un rôle fondamental pour l'attractivité touristique du territoire, notamment à travers les activités de pleine nature comme la randonnée et l'observation de la faune et de la flore.</p> <p>Sur la commune d'Huez, ont été identifiés des réservoirs de biodiversité principaux (ZNIEFF de type 1, APPB du Rif Nel et les grands espaces naturels non aménagés), des réservoirs de biodiversité secondaires (zones humides et tourbières) et des corridors écologiques correspondant aux cours d'eaux expertisés ou à expertiser par la DDT 38 et à des principes de connexions définis au regard des connaissances locales sur le territoire en termes de milieux naturels et de topographie.</p> <p>Par ailleurs, deux arrêtés préfectoraux ont défini deux aires de protection de biotope (« Tourbière du Rif du Nel » et « Tourbière de Chavannus ») dont la vocation est la conservation de l'habitat d'espèces protégées.</p> <p>Le réseau hydrographique, comprenant des cours d'eau comme la Sarenne, le Rif Nel, le Rif Brillant et le Rieu Tort, joue également un rôle clé dans la connectivité écologique et l'alimentation des milieux aquatiques. Les ripisylves associées, en plus de stabiliser les berges et de filtrer les polluants, servent d'habitat et de zone de déplacement pour de nombreuses espèces. Leur maintien est donc primordial pour garantir la qualité des eaux et la biodiversité aquatique.</p> <p>Les continuités écologiques reliant les réservoirs de biodiversité permettent aux espèces de se déplacer et d'assurer leur cycle biologique. Toutefois, l'urbanisation dense de certaines zones et les</p> | <p>L'OAP « Trame Verte et Bleue » répond directement à cet enjeu en intégrant, dans son schéma de principe, la prise en compte des remontées mécaniques, identifiées comme des obstacles aux déplacements de la faune, ainsi que la préservation des zones humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.</p> <p>Ce schéma est complété par des règles précises encadrant la réalisation des travaux et des constructions, afin de garantir la protection et la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>infrastructures touristiques constituent des obstacles à ces déplacements. En protégeant ces corridors, notamment entre le village et la station, et dans la gorge de la Sarenne, la commune favorise la circulation des espèces et limite les effets de fragmentation écologique.</p> <p>Enfin, les grands espaces agropastoraux et forestiers, qui couvrent une large part du territoire communal, constituent des zones tampons essentielles pour le maintien de la biodiversité et la limitation des conflits entre activités humaines et faune sauvage. Une limitation stricte des possibilités de construire doit permettre de préserver leur intérêt en termes de biodiversité et garantir leur utilisation pour les besoins agricoles et pastoraux.</p> | |
| <p>Travailler sur une meilleure prise en compte de la trame noire par la mise en œuvre de mesures venant réduire l'impact des nuisances lumineuses sur la biodiversité.</p> | <p>La Trame Noire désigne l'ensemble des corridors écologiques préservés de la pollution lumineuse, permettant à la faune nocturne de se déplacer, de s'alimenter et de se reproduire sans perturbation artificielle.</p> <p>Dans la commune d'Huez, la Trame Noire repose sur les continuités écologiques identifiées dans la Trame Verte et Bleue, et vise à maintenir des corridors écologiques non perturbés par l'éclairage artificiel.</p> <p>L'éclairage public est mesuré sur la commune notamment parce que la commune est peu densément peuplée et qu'il y a une extinction de l'éclairage public entre 23h et 6h. L'enjeu des déplacements nocturnes sur la commune est faible. En effet les espèces animales (éclairage public ou pas) auront tendance à contourner le cours de la station au lieu de le traverser.</p> <p>Néanmoins, il convient de travailler à la mise en place de mesures d'éclairage adaptées, comme la réduction de l'intensité lumineuse, l'extinction partielle des éclairages en période creuse, l'orientation de la lumière vers le sol et l'usage de lampes à spectre limité, moins nuisibles pour la faune. Ces actions permettent de restaurer des corridors écologiques fonctionnels, de limiter l'impact du développement urbain sur les milieux naturels et de garantir un équilibre entre activités humaines et préservation de la biodiversité nocturne.</p> | <p>L'OAP « TVB » impose de maintenir une trame noire et précise notamment la nature des éclairages publics et privés extérieurs et interdit l'éclairage direct des cours d'eau.</p> <p>Enfin, les deux OAP sectorielles imposent la limitation des nuisances sonores et lumineuses et de respecter les corridors liés à la trame noire.</p> |
| <p>Favoriser la pénétration de la nature en ville pour favoriser une biodiversité en milieu habité, notamment les espaces verts urbains</p> | <p>L'intégration de la nature en ville est un levier essentiel pour renforcer la biodiversité en milieu urbain, améliorer la qualité de vie des habitants et adapter le territoire aux changements climatiques. Les espaces verts, placettes végétalisées et corridors écologiques urbains jouent un rôle clé en</p> | <p>Le règlement du PLU impose que toute opération de construction comporte un minimum d'espaces verts et perméables, et impose également un arbre d'au moins deux mètres de</p> |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| et placettes végétalisées. | <p>offrant des habitats favorables à la faune et à la flore locales, en améliorant la qualité de l'air et en régulant le climat urbain.</p> <p>Dans la commune d'Huez, l'urbanisation peut réduire la connectivité écologique et limiter la présence de certaines espèces. En favorisant la pénétration de la nature en ville, notamment à travers des plantations d'arbres et la création d'espaces verts, la commune renforce les continuités écologiques et permet aux espèces locales de s'adapter aux environnements urbanisés.</p> <p>Ces espaces végétalisés contribuent également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, en apportant de l'ombrage et de l'humidité, et en limitant l'accumulation de chaleur due aux surfaces minérales. De plus, ils favorisent le bien-être des habitants et des visiteurs, en offrant des lieux de détente et de ressourcement accessibles à tous.</p> <p>En intégrant davantage de nature en ville, Huez s'inscrit dans une démarche de développement durable, conciliant urbanisation et préservation des écosystèmes, tout en valorisant un cadre de vie plus agréable et plus résilient face aux défis environnementaux.</p> | <p>hauteur doit être planté par tranche de 100 m² de terrain.</p> <p>L'OAP « Densités, Architecture et Paysage » comporte plusieurs prescriptions favorisant la végétalisation au sein de l'enveloppe urbaine (végétalisation des espaces libres en front de rue, végétalisation du pied de bâti).</p> <p>Cette OAP précise également que la perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex. : laisser des espaces entre le sol et la clôture...).</p> <p>Les deux OAP sectorielles prévoient également l'aménagement d'espaces verts dans le cadre de ces projets d'aménagement.</p> |
|-----------------------------------|---|---|

3.2.2. Action 2 : Conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|---|---|--|
| <p>La composition paysagère de la Commune s'appuie sur plusieurs éléments forts qu'il convient de préserver :</p> <p>Une urbanisation relativement compacte avec peu d'étalement urbain marquant ainsi des silhouettes urbaines facilement identifiables. A ce titre, l'objectif est de protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs</p> | <p>Le paysage de la commune d'Huez repose sur des éléments identitaires forts qui structurent son territoire et participent à son attractivité et à son équilibre environnemental. La préservation de cette composition paysagère est essentielle pour maintenir la qualité du cadre de vie, préserver les perspectives visuelles et garantir l'intégrité des espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'urbanisation relativement compacte de la commune constitue un atout qui permet d'éviter un étalement urbain excessif et de maintenir une cohérence architecturale et paysagère. La protection du socle paysager situé entre le village et la station est donc primordiale pour éviter toute rupture dans la lecture du territoire et préserver la silhouette urbaine de ces secteurs emblématiques. Limiter l'extension des</p> | <p>Le zonage limite principalement les extensions de l'urbanisation aux seuls coups partis ce qui permet de préserver les périmètres des silhouettes et conserver une urbanisation relativement compacte.</p> <p>Le règlement impose, pour les nouvelles constructions en zones U, de prendre en compte la topographie du terrain et le respect de l'architecture environnante (implantation, hauteur, volumes, toitures, espaces libres, etc.), permettant de conserver l'harmonie de chaque silhouette urbaine.</p> <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » prévoit en ce sens que la silhouette du village d'Huez devra être préservée par la conservation des gabarits des</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>particulièrement prénants dans le paysage.</p> <p>La présence de perspectives monumentales vers le grand paysage y compris en milieu urbain. Ces espaces constituent des points de vue à préserver vers les massifs environnants.</p> <p>La présence de vastes espaces ouverts en lien avec les pratiques agricoles. A ce titre, l'objectif est de préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, en lien étroit avec l'Association Foncière Pastorale Autorisée (AFPA), garantissant la qualité des paysages et permettant notamment la gestion des chemins d'exploitation existants nécessaires aux activités pastorales et au fonctionnement du domaine de montagne.</p> | <p>enveloppes urbaines permet de conserver une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et les grands paysages montagnards.</p> <p>Les perspectives monumentales sur le grand paysage, visibles même depuis les espaces urbanisés, sont une caractéristique marquante du territoire. Ces points de vue remarquables sur les massifs environnants doivent être protégés pour préserver l'identité visuelle de la commune et son attrait touristique. Une urbanisation mal maîtrisée pourrait altérer ces vues, diminuant ainsi la qualité paysagère et l'expérience des habitants et visiteurs.</p> <p>Enfin, les grands espaces ouverts dédiés aux pratiques agricoles et pastorales sont des éléments majeurs du paysage et de son fonctionnement. Leur maintien garantit la continuité des activités traditionnelles, essentielles à l'économie locale et à la gestion des espaces naturels. Le travail en lien avec l'Association Foncière Pastorale Autorisée (AFPA) permet d'assurer une gestion durable des terres agricoles et des chemins d'exploitation, nécessaires aussi bien à l'activité pastorale qu'à l'entretien des espaces naturels et du domaine montagnard.</p> <p>La préservation de ces éléments paysagers assure ainsi une continuité écologique et visuelle, protège l'identité de la commune et garantit une gestion équilibrée entre développement urbain et conservation du patrimoine naturel et agricole.</p> | <p>bâtiments qui la composent et la préservation des terrains agricoles ou naturels qui l'entourent.</p> <p>Le règlement restreint de manière importante les possibilités de construire en zone A et N, conservant ainsi l'intégrité du paysage et garantissant l'utilisation de ces espaces pour les pratiques agricoles et pastorales.</p> <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » impose que les points de vue identifiés sur le schéma de principe seront préservés par des percées visuelles entre les bâtiments. La hauteur des bâtiments en zone Ub2 et Ub4 sera aussi limitée pour maintenir les points de vue depuis l'espace public.</p> <p>Le règlement graphique identifie en outre des protections paysagères dans les secteurs présentant de forts enjeux en la matière.</p> |
| <p>Territoire marqué par une forte présence humaine, la commune d'Huez doit intégrer des enjeux liés à la préservation de son patrimoine paysager (qui constitue l'une des raisons de son attractivité) dans ses projets d'aménagements en particulier urbains et au sein du domaine de montagne. Plusieurs objectifs viennent s'inscrire dans cette volonté d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers :</p> | <p>La commune d'Huez doit veiller à préserver son patrimoine paysager, élément clé de son identité et de son attractivité. L'urbanisation et les aménagements doivent être pensés en harmonie avec le cadre naturel et les grands paysages montagnards, afin de maintenir la qualité esthétique et environnementale du territoire.</p> <p>Le développement urbain doit s'appuyer sur les éléments naturels et paysagers structurants (relief, boisements, cours d'eau, haies) pour garantir une intégration cohérente des nouvelles constructions et renforcer la lisibilité du territoire. Cette approche permet d'éviter des ruptures brutales dans le paysage, de préserver l'identité montagnarde de la commune et</p> | <p>La délimitation des zones urbaines est resserrée autour de l'enveloppe urbaine existante contenant ainsi l'extension de l'urbanisation de la commune, outre le secteur 1AU de l'Eclosée-Ouest.</p> <p>Le règlement graphique identifie des protections paysagères dans les secteurs présentant de forts enjeux en la matière.</p> <p>Au sein du domaine skiable, si la hauteur des installations et équipements n'est pas réglementée, il est exigé que celle-ci permette leur intégration dans le paysage.</p> <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » impose que les points</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants (topographie, haies, boisements, cours d'eau, etc.) pour améliorer la qualité et la lisibilité du cadre paysager du territoire ;</p> <p>Imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers et, le cas échéant, des obligations en termes de percées visuelles permettant de respecter les vues sur le grand paysage (avenue des Jeux, chemin de la Chapelle, etc.) ;</p> <p>Renforcer la présence des espaces verts en ville en proposant une interconnexion entre eux et l'utilisation d'espèces locales ;</p> <p>Améliorer la qualité paysagère des espaces publics, en particulier les vastes nappes de stationnement ;</p> <p>Soigner la qualité des franges urbaines en évitant notamment la végétation mono spécifique ;</p> <p>Œuvrer pour une meilleure intégration des installations de sports et loisirs, notamment des installations du domaine de montagne ;</p> <p>Œuvrer pour la réduction de l'empreinte visuelle des dispositifs publicitaires (conformément au règlement local de publicité) pour une homogénéisation de la signalétique et de</p> | <p>d'assurer une continuité visuelle et écologique.</p> <p>La prise en compte des perspectives sur le grand paysage est essentielle, en particulier depuis les axes structurants (avenue des Jeux, chemin de la Chapelle). L'imposition de percées visuelles dans les projets d'aménagement garantit que l'urbanisation ne vienne pas obstruer les vues remarquables sur les massifs environnants, qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'expérience touristique.</p> <p>L'augmentation et l'interconnexion des espaces verts en ville favorise un cadre plus agréable pour les habitants et visiteurs. L'utilisation d'espèces végétales locales permet une meilleure adaptation au climat montagnard tout en préservant la cohérence écologique et paysagère du territoire.</p> <p>Les espaces publics, notamment les parkings, doivent être repensés pour offrir une meilleure qualité paysagère. Les vastes nappes minérales de stationnement peuvent être végétalisées et intégrées dans leur environnement, limitant ainsi leur impact visuel et leur contribution aux îlots de chaleur urbains.</p> <p>Les franges urbaines, en transition entre espaces bâtis et milieux naturels, doivent être traitées avec soin pour éviter des coupures paysagères trop marquées. L'utilisation de végétation diversifiée plutôt que monospécifique permet d'assurer une intégration plus naturelle et esthétique de ces zones de transition.</p> <p>Enfin, les installations de sports et loisirs, notamment sur le domaine de montagne, doivent être mieux intégrées au paysage pour réduire leur impact visuel. De même, la régulation et l'harmonisation des dispositifs publicitaires et du mobilier urbain (bancs, panneaux, poubelles) contribuent à une meilleure lisibilité et une cohérence esthétique à l'échelle de la commune.</p> <p>En intégrant ces objectifs paysagers dans ses projets d'aménagement, Huez garantit un développement respectueux de son identité territoriale, préservant son cadre naturel, son attractivité touristique et la qualité de vie de ses habitants.</p> | <p>de vue identifiés sur le schéma de principe seront préservés par des percées visuelles entre les bâtiments. La hauteur des bâtiments en zone Ub2 et Ub4 sera aussi limitée pour maintenir les points de vue depuis l'espace public.</p> <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » prévoit d'assurer un habillage architectural des constructions de qualité en rapport avec l'environnement paysager : Pour les sites classés (zone minérale) à habillage couleurs minérales (tons gris) / pas de bois, pas de blanc ; Pour le périmètre des MH : habillage bois (comme déjà utilisé pour le télésiège du Chalvet).</p> <p>Comme rappelé supra le règlement et l'OAP « Densité, Architecture et Paysage » comportent plusieurs obligations et prescriptions en matière d'espaces verts et perméables permettant la pénétration de la nature dans la ville. Cette OAP impose de privilégier des espèces locales et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur concerné.</p> <p>Concernant l'impact paysager des nappes de stationnement, le règlement prévoit que chaque aire de stationnement de plus de 4 places de stationnements doit disposer d'un traitement paysager et végétalisé et l'OAP « Mobilités » prévoit la création de plusieurs parkings souterrains permettant à terme de supprimer les places aériennes.</p> <p>Enfin, le règlement local de publicité, annexé au PLU, fixe des règles relatives à la signalétique et ambitionne de réduire l'empreinte visuelle des dispositifs publicitaires.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|---|---|--|
| l'esthétique du mobilier urbain (bancs, panneaux, poubelles, etc.). | | |
| <p>La commune d'Huez s'organise autour de 3 noyaux urbains historiques qu'il convient de mettre en valeur et de préserver dans leur caractéristique architecturale traditionnelle : le Ribot, le village et le Vieil Alpe. Il s'agit notamment de veiller à la cohérence des perceptions architecturales (notamment entre bâti contemporain et bâti traditionnel) et d'exiger une qualité de construction de l'habitat pour une insertion réussie dans le bâti environnant, répondant aux besoins et attentes en termes de confort de vie des habitants.</p> | <p>La commune d'Huez s'est développée autour de trois noyaux urbains historiques – le Ribot, le village et le Vieil Alpe – qui constituent l'identité patrimoniale et architecturale du territoire. Ces secteurs reflètent l'histoire et l'évolution de la commune et participent à son attractivité touristique et résidentielle. Il est donc essentiel de préserver leur caractère traditionnel tout en garantissant une cohérence architecturale avec les constructions plus récentes.</p> <p>L'intégration de nouvelles constructions dans ces noyaux anciens doit se faire en respectant les perceptions architecturales et l'harmonie entre le bâti traditionnel et contemporain. L'objectif est d'assurer une transition esthétique fluide, en tenant compte des matériaux, des volumes et des formes du bâti existant. Une urbanisation mal maîtrisée risquerait de créer des ruptures dans le paysage urbain et de nuire à la cohérence visuelle et patrimoniale de la commune.</p> <p>En parallèle, la préservation de ces quartiers ne doit pas se faire au détriment du confort et de la modernité des logements. Il est nécessaire d'adapter les nouvelles constructions et réhabilitations aux besoins des habitants, en garantissant une qualité de construction optimale, répondant aux exigences de confort thermique, d'éclairage et d'aménagement intérieur.</p> <p>Cette démarche permet ainsi de concilier tradition et modernité, en valorisant le patrimoine bâti tout en s'assurant que les nouveaux projets s'insèrent harmonieusement dans l'environnement existant. Elle contribue à maintenir l'authenticité de la commune, tout en offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel aux habitants et aux visiteurs.</p> | <p>Les trois secteurs du Ribot, du village d'Huez, et du Vieil Alpe sont classés en zone Ua au sein duquel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur est limitée à celle existante avec une sur-hauteur de 1 mètre autorisée en cas de réhabilitation/rénovation et ce afin de conserver les gabarits existants tout en n'obérant pas la possibilité de rénovation des constructions ; - Pour conserver l'architecture traditionnelle, les bow-windows et grandes ouvertures plus larges que hautes sont interdites. <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » fixe pour objectif d'assurer une cohérence entre les typologies choisies pour les nouvelles constructions et leur environnement urbain, et d'intégrer les constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager. Dans le cadre de cette OAP, les trois secteurs précités font l'objet d'une typologie unique « chalets rapprochés de centre ancien ».</p> |
| <p>Définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Elles pourront être</p> | <p>L'urbanisation d'Huez doit s'inscrire dans une logique de cohérence architecturale et paysagère, afin d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. La diversité des secteurs de la commune – entre noyaux historiques, espaces touristiques et</p> | <p>L'OAP « Densité, Architecture et Paysage » prescrit l'objectif d'assurer une cohérence entre les typologies choisies pour les nouvelles constructions et leur environnement urbain. Elle distingue sur le territoire les principes de typologies</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>différenciées en fonction des secteurs de la Commune et de la nature des constructions, en permettant notamment aux équipements et services publics de se distinguer dans le paysage communal. Il s'agira également de lutter contre la standardisation et l'uniformité architecturale.</p> | <p>zones naturelles – impose une approche différenciée, adaptée aux spécificités de chaque territoire.</p> <p>Définir des règles d'insertion et de volumétrie permet de garantir une continuité dans l'identité architecturale de la commune, tout en évitant les constructions inadaptées ou trop uniformes. Ces règles doivent tenir compte du paysage urbain environnant, en veillant aux hauteurs, gabarits et alignements, afin d'éviter les ruptures visuelles et les déséquilibres dans la silhouette urbaine.</p> <p>Toutefois, si l'objectif est de préserver l'harmonie urbaine, il convient également de permettre une identification claire des équipements et services publics, qui doivent pouvoir se distinguer dans le paysage pour être repérables et fonctionnels. Cette distinction ne doit cependant pas nuire à l'unité architecturale, mais être intégrée de manière subtile dans le cadre bâti existant.</p> <p>Enfin, lutter contre la standardisation et l'uniformité architecturale est essentiel pour préserver le caractère unique et l'authenticité du territoire. La diversité architecturale doit être encouragée tout en respectant les principes de qualité et d'insertion urbaine, afin de garantir une urbanisation équilibrée et respectueuse du patrimoine local.</p> <p>En définissant des règles claires d'implantation et d'intégration des constructions, la commune assure un développement harmonieux et maîtrisé, qui respecte à la fois l'histoire, l'identité locale et les exigences contemporaines en matière d'aménagement du territoire.</p> | <p>dominantes et impose leur respect.</p> <p>Le règlement impose des règles de hauteur différenciées selon les secteurs concernés et la typologie correspondante.</p> <p>Le règlement impose des règles de retrait et de recul de 2 mètres sur une grande partie du territoire communal mais impose des marges de retrait/recul plus importantes dans certains secteurs (Sagnes, Chalets de l'altiport, rue du Couillet).</p> <p>De la même manière, afin de lutter contre l'uniformité architecturale, le règlement n'impose pas de forme particulière et laisse une liberté importante en la matière hormis dans le secteur des Sagnes où les caractéristiques des constructions existantes doivent être conservées. Le règlement impose néanmoins l'utilisation de 3 matériaux et un pourcentage de pierre et de bois minimum afin d'améliorer l'esthétique des futures constructions.</p> <p>Le règlement prévoit néanmoins une souplesse pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas soumis à ces règles de hauteur et de prospect, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>De la même manière, le règlement prévoit dans les zones Uep – correspondant aux secteurs d'équipements publics – des règles de constructibilité plus permissives.</p> |
| <p>La Commune comporte plusieurs éléments remarquables au titre du patrimoine qu'il convient de protéger : le site archéologique de Brandes, Notre Dame des Neiges et plus généralement le patrimoine religieux, les chalets d'alpages, etc.</p> | <p>La préservation du patrimoine d'Huez est essentielle pour maintenir l'identité du territoire, valoriser son histoire et renforcer son attractivité culturelle et touristique. Ce patrimoine, constitué de vestiges historiques, d'édifices emblématiques et d'éléments architecturaux traditionnels, façonne l'image et la singularité de la commune.</p> <p>Le diagnostic identifie un certain nombre de constructions à forte valeur patrimoniale (église Sainte-Anne, église Notre Dame des Neiges, maison en</p> | <p>Le règlement localise sur le zonage les bâtis patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et pose les règles correspondantes dans le règlement écrit.</p> <p>Le règlement localise sur le zonage les chalets d'alpage qui peuvent faire l'objet de projet</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>pierre typique) auquel il convient d'ajouter le site archéologique de Brandes, témoin unique d'un village minier médiéval en altitude.</p> <p>Les chalets d'alpage, répartis sur les reliefs de la commune et identifiés dans le diagnostic territorial, incarnent également l'histoire pastorale du territoire et témoignent d'un mode de vie montagnard ancestral. Leur intégration au paysage et leur typologie traditionnelle doivent être préservées pour maintenir l'authenticité du cadre bâti et éviter leur transformation inadaptée.</p> | <p>de restauration/reconstruction, ou d'extensions limitées dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.</p> <p>Enfin, le règlement identifie les trois édifices protégés au titre des monuments historiques, soumis aux articles L. 621 et suivants du Code du patrimoine.</p> |
|--|---|--|

3.2.3. Action 3 : Composer un cadre de vie protecteur pour les habitants actuels et à venir

| Actions | Justification | Traduction dans les pièces opposables |
|---|---|---|
| <p>Prendre en compte les risques naturels et les activités génératrices de nuisances dans l'aménagement du territoire</p> <p>Prendre en compte et informer la population sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la Commune (Servitudes d'Utilités Publiques, Plan de Prévention des Risques naturels, risques d'exposition au plomb, risques sismiques, pollutions atmosphériques, lumineuses, sonores en particulier à proximité des grands axes routiers et de l'aérodrome, etc.) et garantir un développement global de la Commune qui prend en compte l'ensemble de ces sensibilités</p> <p>Prendre les lieux d'habitat à proximité des zones exposées aux bruits et encadrer</p> | <p>L'aménagement du territoire doit intégrer les risques naturels et les nuisances afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, la pérennité des infrastructures et la qualité du cadre de vie. Dans un environnement montagnard comme celui d'Huez, les risques sont multiples et nécessitent une planification adaptée pour limiter leur impact sur le développement urbain et économique.</p> <p>Les risques naturels, tels que les glissements de terrain, avalanches, crues torrentielles et mouvements de terrain, sont inhérents à la topographie du territoire. Leur prise en compte dans l'aménagement permet d'éviter l'urbanisation dans les zones exposées, de prévoir des mesures de protection adaptées et de garantir la résilience des infrastructures face aux aléas climatiques et géologiques.</p> <p>Les nuisances, qu'elles soient liées aux activités humaines (bruit, pollution lumineuse) ou aux infrastructures (remontées mécaniques, réseaux de transport, activités industrielles et touristiques), doivent également être maîtrisées pour préserver le confort des habitants et l'équilibre environnemental. Une planification territoriale adaptée permet de limiter l'exposition des zones résidentielles aux nuisances sonores et visuelles, tout en intégrant les besoins des activités économiques.</p> | <p>Le règlement graphique traduit l'ensemble des risques naturels connus sur le territoire. Le règlement écrit fixe les règles de constructibilité limitées et/ou interdictions correspondantes. A ce jour, le PPRA étant en cours d'élaboration, celui-ci n'a pas pu être intégré dans le PLU et fera l'objet d'une évolution ultérieure.</p> <p>Le règlement traduit également l'ensemble des servitudes d'utilité publique.</p> <p>Le Plan d'exposition aux bruits est également annexé au PLU et traduit sur le règlement graphique. Le règlement correspondant, également annexé, restreint les possibilités de construire selon les différentes zones identifiées et leur degré d'exposition.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| l'urbanisation des abords de ces zones par un dispositif réglementaire strict (Plan d'exposition au bruit) | En intégrant ces enjeux dès la phase de conception des projets, la commune garantit un développement urbain sécurisé et durable, conciliant protection des habitants, valorisation du territoire et maintien de la qualité de vie. | |
| Réduire l'exposition des populations aux effets des phénomènes de canicules par l'amélioration du bâti, la végétalisation des espaces publics | <p>Face à l'intensification des épisodes de canicule liée au changement climatique, il est essentiel d'adapter l'aménagement du territoire pour protéger les populations des effets de la chaleur. En milieu montagnard, les variations de température peuvent être accentuées par des aménagements urbains inadaptés, notamment en raison de l'imperméabilisation des sols et du manque de végétation en ville.</p> <p>L'amélioration du bâti constitue un levier important pour limiter les effets des canicules. L'usage de matériaux adaptés, d'une meilleure isolation thermique et de principes de construction bioclimatique permet de réduire la surchauffe des bâtiments et d'améliorer le confort thermique des habitants, sans recourir à une consommation excessive d'énergie.</p> <p>En parallèle, la végétalisation des espaces publics contribue à atténuer les îlots de chaleur urbains en apportant de l'ombrage et de l'humidité, grâce aux arbres, aux toitures végétalisées et aux espaces verts en pleine terre. Ces aménagements favorisent également le bien-être des habitants, tout en renforçant la biodiversité et la qualité du cadre de vie.</p> <p>En intégrant ces stratégies, la commune d'Huez assure une meilleure résilience climatique, tout en préservant son attractivité et en améliorant la qualité de vie de ses résidents et visiteurs.</p> | <p>Comme rappelé <i>supra</i> le règlement impose des minimums d'espaces verts, perméables, et la plantation d'arbres dans le cadre de toute opération de construction. Il impose également un aménagement non perméable des places de stationnement.</p> <p>L'OAP « Densités, architecture et paysage » fixe des exigences en matière de perméabilité des sols et impose par ailleurs une approche bioclimatique intégrant l'ensemble des enjeux environnementaux au sein des futures constructions, permettant l'adaptation du bâti aux conditions climatiques.</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient également l'aménagement d'espaces verts.</p> |
| Anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain | <p>La gestion des eaux pluviales est un enjeu majeur pour limiter les risques de ruissellement, d'inondation et de dégradation des milieux récepteurs. L'urbanisation croissante de la commune d'Huez a entraîné une augmentation des surfaces imperméabilisées (voiries, parkings, toitures), ce qui modifie les écoulements naturels et accentue les débits de ruissellement vers les infrastructures et les cours d'eau.</p> <p>Le territoire étant marqué par une topographie montagneuse et une forte sensibilité aux phénomènes hydrologiques, des précipitations intenses peuvent provoquer des crues soudaines</p> | <p>Outre les dispositions précitées du règlement limitant l'imperméabilisation des sols ou concourant à leur désimperméabilisation, le règlement impose que toute construction ou installation doit collecter les eaux pluviales et mettre en œuvre un dispositif de gestion et traitement, par rétention ou par infiltration, conforme aux annexes sanitaires comportant un zonage identifiant le potentiel d'infiltration des sols. En cas de rejet, le débit</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>et des ruissellements torrentielles, affectant les constructions et l'environnement. Par ailleurs, les milieux aquatiques locaux, qui alimentent les captages en eau potable, doivent être protégés contre l'apport excessif de polluants urbains véhiculés par les eaux de ruissellement</p> | <p>de fuite doit être limité à 3 L/s pour les projets inférieurs à 1 hectare et à 10 L/s/ha pour les plus grands.</p> <p>Le règlement traduit en outre le risque ruissellement sur l'ensemble du territoire communal.</p> |
|--|--|---|

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

1. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Justifications des dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones

Les dispositions générales du règlement écrit sont divisées en 6 articles :

- « Article 1 – Division du territoire en zones et prescriptions applicables » qui présente les différentes zones du règlement ;
- « Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones », précisant les règles applicables sur l'ensemble du territoire indépendamment du zonage retenu ;
- « Article 3 – Prescriptions graphiques du règlement », détaillant les différents zonages particuliers figurant sur le règlement graphique ;
- « Article 4 – Autres informations », apportant des précisions sur diverses réglementations,
- « Article 5 « Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) », précisant les termes employés dans le règlement écrit ;
- « Article 6 – Destinations des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement du PLU », précisant les notions de destination des constructions au titre du Code de l'Urbanisme.

Seuls les articles 2, intitulé « Dispositions applicables à l'ensemble des zones », et 3, « Prescriptions graphiques du règlement », feront l'objet d'une justification plus détaillée ci-dessous. Les autres articles visent principalement à faciliter la compréhension des règles énoncées dans le règlement du PLU. L'article 1 n'est pas traité en tant qu'il se limite à recenser les zones créées, lesquelles seront justifiées dans les sections réglementaires spécifiques qui leur sont consacrées.

1.1.1. Justification des dispositions particulières applicables à l'ensemble des zones

Pour éviter d'alourdir le rapport, seuls les titres des différents paragraphes sont mentionnés ici. Le lecteur est invité à se référer au règlement pour en connaître le détail.

1.1.1.1. Les rappels de la réglementation en vigueur

Certains paragraphes reprennent des dispositions de la réglementation en vigueur (extraits du Code de l'urbanisme, réglementation sur les réseaux, etc.), tout en conservant leur valeur normative. Il s'agit des paragraphes suivants :

Article 2.2 : Adaptations mineures / dérogations (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme)

Article 2.3 : Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative (article L. 122-3 du Code de l'urbanisme)

Article 2.5 : Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment) (articles L. 152-4 et 5 et R. 152-6 à 9 du Code de l'urbanisme)

Ces éléments, qui recensent les situations justifiant des dérogations aux règles du PLU – comme l'accessibilité des personnes en situation de handicap ou l'isolation thermique des bâtiments pour le premier cas, et certains équipements collectifs en cas de nécessité technique pour le second – contribuent notamment à atteindre les objectifs du PADD. Ils visent à encourager l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur les constructions, à garantir une intégration architecturale de qualité en cohérence avec les formes urbaines environnantes, à renforcer l'offre de services à la population et d'équipements publics, ainsi qu'à permettre l'implantation d'installations hydroélectriques.

Article 2.6 : Prise en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre (articles L. 111-15 et R. 111-18 du Code de l'urbanisme)

Le paragraphe 1 est une extension de la règle inscrite au R. 111-18 du Code de l'urbanisme, visant à faire évoluer les constructions existantes non conformes, vers un respect de toutes les règles du PLU.

Le paragraphe 2 correspond au rappel de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments permettent notamment de favoriser la poursuite des objectifs inscrits au PADD d'assurer une insertion architecturale des constructions qualitative en rapport avec les formes urbaines environnantes

Article 2.11 : Création d'accès sur voirie départementale

Il s'agit simplement du rappel de l'existence du règlement départemental de voirie auquel les pétitionnaires doivent se référer.

Ces éléments permettent de participer à l'objectif inscrit au PADD de sécuriser les déplacements (réduction des vitesses de circulation, stationnement, modes doux...).

Article 2.18 : Prévention de la prolifération de l'ambroisie

Est rappelé ici le décret d'avril 2017 relatif à la lutte contre l'ambroisie, afin de veiller à la gestion des terres remuées et éviter la contamination des terres locales par les terres amenées sur site.

Cela permet de poursuivre les objectifs du PADD portant sur la protection des sites écologiques sensibles, en particulier les zones humides et le maintien des continuités écologiques existantes.

1.1.1.2. Les autres règles applicables à l'ensemble des zones.

Article 2.1 : Adaptations techniques

Cette règle garantit, sur l'ensemble du territoire, la possibilité pour toutes les constructions, installations, équipements et travaux relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de bénéficier d'un statut non réglementé. Son objectif est de répondre aux besoins spécifiques liés à ce type de projet, en particulier dans des zones où l'aménagement foncier peut s'avérer complexe. La commune estime que la nature même de ces projets limite le risque d'abus. Cette flexibilité réglementaire, adaptée aux besoins et particularités locales, s'inscrit dans les principes définis par l'article R. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions contribuent aux objectifs du PADD en favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en les adaptant à la topographie et au cadre environnant, ainsi qu'en renforçant l'offre de services et d'équipements publics destinés à la population.

Article 2.4 : Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

Cette règle garantit la possibilité d'entretenir les cours d'eau, notamment pour prévenir les risques naturels. Certaines opérations, comme le retrait d'embâcles ou l'évacuation des accumulations de sédiments, sont parfois essentielles pour limiter les risques d'inondation.

Ces mesures répondent notamment à l'objectif du PADD visant à anticiper et atténuer l'évolution des risques naturels liés au changement climatique.

Article 2.6 : Prise en compte des constructions existantes et reconstructions

L'objectif ici est de ne pas pénaliser les propriétaires de constructions régulièrement édifiées, mais dont la destination ne correspond plus aux usages désormais autorisés. Ainsi, cette règle permet la réalisation de travaux uniquement à l'intérieur du volume existant. Toutefois, afin de respecter l'esprit du règlement, qui vise à ne plus autoriser ces destinations, les extensions et annexes sont interdites.

Cette disposition s'inscrit notamment dans les objectifs du PADD, qui visent à favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions en les adaptant à la pente et au grand paysage, ainsi qu'à garantir une intégration architecturale harmonieuse en lien avec les formes urbaines environnantes.

Article 2.7 : Implantation des constructions vis-à-vis des voies, emprises publiques et limites séparatives

Accompagnées d'un schéma explicatif, ces dispositions apportent des informations sur la manière de mesurer le retrait des constructions.

Ces dispositions permettent notamment de poursuivre l'objectif du PADD de prendre en compte les enjeux architecturaux et de garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

Article 2.8 : Desserte par les réseaux

Est rappelé le principe selon lequel les travaux de branchement à un réseau doivent être liés à une installation ou construction existante ou autorisée, sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière.

Alimentation en eau potable

Il est fait renvoi aux documents figurant en annexe et en particulier au schéma d'alimentation en eau potable et au zonage d'alimentation en eau potable de la commune. La mise en relation avec les services compétents est exigée avant raccordement au réseau.

Assainissement/eaux usées

Le zonage d'assainissement est un document qui délimite les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux soumis à un assainissement autonome. Le règlement rappelle son existence, en tant qu'annexe au PLU, et précise les principes généraux de raccordement ou d'installation d'un dispositif autonome selon le type de zonage concerné, ainsi que les obligations de conformité. Il souligne également l'interdiction d'évacuer les eaux pluviales via les réseaux d'eaux usées, imposant leur gestion par d'autres moyens.

Ces dispositions s'inscrivent dans les objectifs du PADD, qui visent à protéger la ressource en eau et à garantir un traitement des eaux usées conforme aux normes et au zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Sont rappelées les conditions générales de gestion des eaux pluviales : une gestion prioritairement à la parcelle, ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, le stockage et l'évacuation des eaux pluviales en dehors du réseau collectif d'assainissement et des fossés de routes, etc. L'objectif est de limiter le ruissellement, important eu égard aux effets du changement climatique, sans toutefois se décharger sur les réseaux existants au risque de les saturer.

Ces dispositions applicables sur tout le territoire permettent définir une stratégie locale de gestion des eaux pluviales, de limiter le ruissellement par une meilleure gestion des eaux pluviales, et de prendre en compte les risques naturels dans la protection des biens et des personnes.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Cet article indique la nécessité de préserver les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, et de prendre en compte ces ouvrages dans le cadre de leur projet.

Ces dispositions visent à respecter l'objectif visant à favoriser la gestion alternative des eaux pluviales.

Défense incendie

Ces règles garantissent la prise en compte de la défense incendie dans l'aménagement des zones, en appliquant un principe de précaution. Elles renvoient aux réglementations et documentations en vigueur tout en précisant, pour les opérations d'aménagement ou de construction présentant un risque incendie particulier (activités inflammables, certaines industries, etc.), les responsabilités et exigences applicables aux constructeurs.

Ces dispositions contribuent à atteindre les objectifs du PADD, notamment le renforcement de l'offre de services et d'équipements publics, ainsi que la prévention des risques naturels liés au changement climatique.

Ouvrages de transport d'électricité

Ces règles permettent de garantir qu'il n'y aura pas de conflit entre les règles édictées dans chaque zone et ce type de projet d'intérêt collectif impliquant parfois des caractéristiques architecturales « hors normes ».

Cela permet de poursuivre les objectifs visant à consolider l'offre de services à la population et d'équipements publics, d'améliorer l'accès aux infrastructures numériques pour favoriser le télétravail, et de permettre les installations hydroélectriques.

Article 2.9 : Intégration paysagère des équipements techniques

Ce paragraphe reprend l'ensemble des dispositifs extérieurs relatifs aux réseaux électriques et téléphoniques qui doivent être réalisés en souterrain, aux objets techniques tels coffrets, boîtiers, etc., qui doivent être intégrés aux constructions ou clôtures, aux dispositifs techniques tels les capteurs solaires, serres, antennes, panneaux photovoltaïques, etc., qui ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. De manière générale, cet article prévoit que tous les objets et dispositifs techniques qui permettent d'alimenter la construction ou le terrain, doivent être au maximum cachés ou insérés dans le paysage et l'architecture.

Cela poursuit les objectifs inscrits au PADD d'assurer une insertion architecturale des constructions qualitative en rapport avec les formes urbaines environnantes, le cadre paysager, naturel et urbain.

Article 2.10 : Antennes et paraboles

L'objectif est de limiter la prolifération des antennes et de cadrer leur forme et leur implantation, afin d'en réduire l'impact paysager.

Cela poursuit les objectifs inscrits au PADD d'assurer une insertion architecturale des constructions qualitative en rapport avec les formes urbaines environnantes, le cadre paysager, naturel et urbain.

Article 2.12 : Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale

Il est tout d'abord rappelée la nécessité de prévoir un accès le moins dangereux possible, pour l'usager de l'accès comme pour ceux utilisant les autres voies concernées par le dit accès. L'aménagement de ces accès doit être guidé par l'objectif d'assurer la sécurité des usagers en limitant leur nombre et en choisissant celui qui est le plus sûr et le moins gênant. Afin de limiter la gêne des véhicules immobiles sur la chaussée avant de pouvoir accéder au bâtiment, il est imposé un recul des portails d'accès par rapport à la voie. Compte tenu de la topographie de la commune et des conditions hivernales, une pente inférieure ou égale à 5% est imposée pour l'aménagement du raccordement d'un accès privé à la voie publique de même qu'un tracé facilitant la giration. Enfin, est abordé le cas spécifique d'un accès incliné vers une voie communale, dans lequel il convient d'éviter respectivement les ruissellements des eaux pluviales ou autres matériaux sur la voie publique, pouvant créer des situations accidentogènes, et la dégradation des canaux ou la création d'obstacle au bon écoulement des eaux.

Ces règles viennent à satisfaire l'objectif de renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements, inscrit au PADD.

Article 2.13 : Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Afin de favoriser un maillage efficace du territoire, le règlement précise que dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages et permettre la défense contre les incendies, que les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre les demi-tours. En outre, compte tenu de la topographie de la commune et des conditions météorologie hivernales, la pente des voies privées nouvelles est limitée à 12 % sauf dans les 5 premiers mètres où la pente est limitée à 5%.

Ces règles viennent à satisfaire l'objectif de renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements, inscrit au PADD.

Article 2.14 : Stationnement

Stationnement des voitures

Les deux premiers paragraphes définissent des dimensions minimales par place de stationnement de manière à éviter les places insuffisamment dimensionnées pour un gabarit classique de véhicule, et interdit les box fermés au sein des projets notamment privés, afin que les places soient réellement utilisables et ne servent pas de lieu de stockage.

Les paragraphes suivants constituent des rappels du Code de l'urbanisme lorsque l'aménagement d'aires de stationnement n'est pas réalisable sur site.

Il est également précisé une exception pour les logements sociaux aux termes de laquelle il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour ce type d'habitation.

Enfin, le dernier paragraphe vient exonérer de la nécessité de créer des places de stationnement les extensions et annexes de moins de 20 m² de surface de plancher sauf en cas de création d'un nouveau logement, ce afin de limiter de générer des places supplémentaires pour des projets de construction qui en fait n'en nécessitent aucune (par exemple la création d'un garage...).

Accessibilité PMR

Le règlement prévoit des assouplissements des règles de stationnement afin de faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ces ajustements concernent, d'une part, les logements existants pour permettre leur adaptation à l'accueil d'une personne à mobilité réduite, et, d'autre part, les établissements recevant du public en cas de mise aux normes. L'objectif est de ne pas pénaliser les propriétaires de ces constructions ni de freiner des projets d'adaptation sur des bâtiments existants en raison de règles trop contraignantes.

Stationnement des véhicules électriques

Afin d'accompagner l'électrification rapide du parc automobile, 20 % des places de stationnement dans les constructions neuves ou rénovation lourde d'une construction existante impliquant une reprise des parkings, devront être aménagées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Ombrières, revêtement et végétalisation des aires de stationnement

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, il est imposé que les aires de stationnement conséquentes doivent être recouvertes au minimum de 50 % d'ombrières photovoltaïque, sauf enjeux paysager ou patrimonial ou impossibilité technique liée notamment à la topographie des lieux et aux conditions météorologiques. Il est également imposé un traitement végétalisé et paysager des aires de stationnement dès 4 places.

Stationnement vélo

Un PLU est dans l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos à partir du moment où il régleme pour les différentes destinations les stationnements pour véhicules motorisés. Il est d'abord rappelé ce qui est entendu par le terme « vélo ». Les paragraphes suivants précisent le nombre de place de vélos exigé par destination. Il est enfin précisé la surface minimum d'un local vélo, étant précisé que celui-ci doit être exclusivement réservé pour le vélo et non partagé avec le stationnement motorisé.

Ces règles viennent à satisfaire l'objectif de renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements, de proposer des infrastructures de recharge électrique pour véhicule, et d'imposer dans chaque projet de construction ou d'aménagement la création et le renforcement des infrastructures et équipements relatifs aux différents modes de déplacement, en privilégiant les mobilités douces et actives, tels qu'inscrits dans le PADD.

Article 2.15 : Clôtures

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à autorisation d'urbanisme et que celles-ci sont interdites en dehors des zones urbaines, à l'exception de celle nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Ces éléments de clôture ne sont en effet pas usuels en zone de montagne hormis dans le cadre de l'activité pastorale. L'objectif est de préserver un paysage vierge de toute manifestation du droit de propriété. Ces clôtures peuvent également constituer un risque pour la sécurité publique compte tenu des différentes activités se pratiquant sur le domaine de montagne (course à pied, randonnée, VTT, etc).

Au sein de l'enveloppe urbaine, ces clôtures ne sont pas non plus usuelles puisqu'elles rappellent l'environnement urbain et non montagnard. L'objectif est donc de minimiser leur visibilité sans les interdire. Sont prévues plusieurs prescriptions visant, d'une part, à garantir la sobriété des dispositifs, d'autre part, à minimiser l'impact sur la faune et, enfin, à prendre en compte aux risques naturels. Ainsi ces mentions générales permettent de poser un cadre de base à la réalisation des clôtures et notamment quant aux questions d'intégration et d'uniformité.

Cet article répond notamment à l'objectif du PADD de conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain, d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers au sein des espaces urbanisés, d'imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.

Article 2.16 : Murs

Cet article permet de préciser les conditions d'utilisation des murs de soutènement afin d'éviter des décaissés trop importants de nature à défigurer le paysage urbain voire déstabiliser les constructions alentour. Sont par ailleurs interdits les murs anti-bruit et murs libres sont interdits.

Cet article répond notamment à l'objectif du PADD de conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain, d'améliorer la prise en compte des enjeux paysagers au sein des espaces urbanisés, d'imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.

Article 2.17 : Plantations

Cet article impose l'obligation de replanter les arbres à haute tige abattus.

Cet article répond notamment à l'objectif du PADD de conserver et valoriser les qualités du cadre paysager naturel et urbain, de favoriser la pénétration de la nature en ville et de renforcer la présence des espaces verts en ville.

Article 2.19 : Lutte anti-vectorielle

Cet article rappelle l'obligation de limiter, dans le cadre des constructions, les stagnations d'eaux dans les canalisations, permettant de lutter contre le développement du moustique tigre.

Cet article répond notamment à l'objectif du PADD de composer un cadre de vie protecteur pour les habitants actuels et à venir.

Article 2.20 - Recul par rapport aux cours d'eau

Il est rappelé qu'en dehors des zones concernées par une réglementation spécifique au titre des risques naturels, il est nécessaire de conserver les cours d'eau et fossés ouverts, afin d'éviter tout obstacle de à l'écoulement des eaux.

Sont imposés ainsi des reculs laissant des espaces non constructibles et non aménageables, reculs qui peuvent être diminués par expertise.

Les derniers paragraphes listent les ouvrages et activités possibles néanmoins dans cette bande de recul, avec des conditions assorties selon les typologies envisagées.

Ainsi sont poursuivis les objectifs du PADD visant à protéger les différents milieux humides de la Commune et protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques.

Article 2.21 : Préservation des canaux

De même que pour les cours d'eau, les canaux bénéficient de marges de recul face à l'urbanisation, celles-ci étant cependant plus petites.

Ces dispositions préventives vont veiller à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, action visée au PADD.

Article 2.22 : Gestion des substances toxiques ou dangereuses

L'objectif de ce type de mesures permet aux autorités communales de réglementer la gestion des substances toxiques ou dangereuses pour la préservation de l'environnement et la sécurité de sa population et de rappeler aux pétitionnaires qu'il existe des démarches administratives préalables aux activités les plus polluantes ou les plus dangereuses.

Ces éléments permettent de répondre notamment à la prise en compte des risques naturels et des activités génératrices de nuisances, et à la prise en compte et l'information de la population sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la Commune, objectifs prévus dans le PADD.

Article 2.23 : Installations, travaux divers et citernes non enterrées

Cette règle permet de limiter l'impact de ces installations dans le contexte urbain, patrimonial et paysager, contribuant à l'amélioration de la qualité de l'espace public.

Cela poursuit les objectifs visant à appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, et améliorer la qualité paysagère des espaces publics, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, inscrits au PADD.

1.1.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement

1.1.2.1. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU prévoit la rédaction d'une OAP thématique « trame verte et bleue », de manière à apporter les outils nécessaires et supplémentaires à la préservation des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et milieux aquatiques recensés sur la commune.

Deux OAP thématiques « Mobilités » et « Densités, architecture et paysage » sont également définies afin de traduire les orientations du SCoT de l'Oisans en cours de finalisation et de s'inscrire en compatibilité avec ses objectifs. La première vise à organiser les différentes mobilités en privilégiant l'usage des transports en commun et les modes de déplacement doux. La seconde vise notamment à adapter l'urbanisation aux formes urbaines existantes et à préserver les éléments bâtis et paysagers identifiés sur le territoire communal.

Enfin, deux OAP sectorielles sont prévues dans les secteurs du Vieil Alpe et de l'Eclosé-Ouest. La première vise à adapter les règles de constructibilité dans un secteur caractérisé par la forte déclivité du Chemin de la Chapelle et devant intégrer la rénovation de la place Paganon. La seconde traduit uniquement le permis

d'aménager délivré et en cours d'exécution sur le secteur de l'Eclosé-Ouest pour répondre au besoin en matière de logements sociaux, permanents et saisonniers.

Ces dispositions viennent conforter les objectifs identifiés par le PADD visant à protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, à assurer une insertion qualitative des opérations d'aménagement dans le grand paysage tout en travaillant à la qualité du paysage urbain, appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, assurer la prise en compte des enjeux architecturaux et du patrimoine bâti, améliorer les conditions d'accès à la Commune par des mobilités collectives et décarbonées et limiter la place de l'automobile au sein de la Commune.

1.1.2.2. Emplacements réservés

L'emplacement réservé est une servitude d'urbanisme qui permet de préserver une emprise définie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue d'une affectation spécifique. Il constitue un outil stratégique pour la commune, facilitant la mise en œuvre de son projet d'aménagement territorial en lui permettant d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ses équipements et infrastructures.

Dans ce cadre, un emplacement réservé a été instauré au bénéfice de la Commune, conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, afin de garantir la préservation d'un espace dédié à l'aménagement d'un accès au domaine de montagne dans le secteur du Vieil Alpe. Il ne s'agit donc pas de la création d'un nouvel aménagement mais la conservation de l'existant.

Cette disposition contribue à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), visant à conforter l'offre de services à la population et à développer les équipements publics.

1.1.2.3. Servitude de périmètre d'attente pour projet d'aménagement global (PAPAG)

La servitude de périmètre d'attente pour projet d'aménagement global est une mesure d'urbanisme temporaire qui permet de préserver un secteur en vue d'un futur aménagement cohérent. Elle vise à éviter des constructions ou des aménagements incompatibles avec un projet global en cours de définition. En attendant la mise en place d'un programme détaillé, cette servitude garantit la maîtrise foncière et l'anticipation des évolutions urbaines du secteur concerné.

L'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité d'instituer « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement [...] ».

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie deux périmètres d'attente pour projet d'aménagement global :

- sur le secteur des Bergers englobant l'aire de stationnement aérien ainsi que le centre commercial en réponse au diagnostic qui a mis en évidence le peu de qualité paysagère et architecturale de cet espace et plusieurs dysfonctionnements en particulier en lien avec l'accès au front de neige. La commune a pour objectif sur ce secteur de réaménager les stationnements existants, de requalifier les espaces publics, de développer une offre pour les logements saisonniers et de requalifier/réaménager le centre commercial des Bergers ainsi que l'accès à son front de neige.
- Sur le secteur de l'avenue des Jeux englobant l'emprise de la piscine, de la patinoire et du « Sporting » pour donner suite aux résultats de la concertation préalable et de l'enquête publique. Depuis la réunion de lancement du PLU, un projet de réaménagement de l'avenue des jeux a été évoqué tout en précisant que la commune n'avait pas finalisé les études ni arrêté ledit projet. Afin de l'acter, le PAPAG permet de repousser tout projet d'aménagement de l'avenue des jeux qui sera conditionné à une concertation préalable avec le public permettant de s'accorder sur un projet partagé.

L'ensemble des réflexions portant sur ces deux secteurs n'a pu aboutir dans le délai contraint de l'élaboration du PLU faisant suite à l'annulation du précédent en début d'année 2024. En raison de la complexité de ces deux projets de la nécessité de recourir à une concertation aboutie avec l'ensemble des partenaires et acteurs du site, il apparaît pertinent de prendre le temps de la réflexion. Pour ce faire, le PAPAG apparaît comme l'outil adapté. En conséquence, dans un délai d'un an, la commune pourra faire aboutir ces réflexions et réalisera une évolution de son document d'urbanisme sur ces secteurs en fonction des projets qui auront été concertés avec le public.

Dans l'attente, seules quelques aménagements, changements de destinations, constructions et extensions limitées sont autorisées par le règlement pour ne pas compromettre le futur aménagement de la zone.

Cette servitude permet de répondre aux objectifs du PADD visant à aménager le front de neige et du centre commercial des Bergers, pour développer son attractivité en toute saison et améliorer l'interconnexion entre le domaine et la station ; promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année, en faveur de l'animation des pôles de vie dont l'avenue des jeux en repensant les aménagements urbains pour améliorer les continuités entre les différents lieux de vie de la Commune (affirmation de la centralité de l'avenue des jeux, articulation entre la place Paganon et le Vieil Alpe, aménagement du Forum des Ancolies, du parvis de l'AgorAlp et du parvis du centre commercial des Bergers, etc.) ; aménager ou réaménager des espaces aptes à accueillir des manifestations et animations, qu'elles soient culturelles, de loisirs ou autres, notamment le parvis des Bergers et la place de l'avenue des jeux, travailler uniquement sur des opérations de renouvellement urbain pour consolider l'offre d'hébergements et maintenir un volume de lits suffisant pour l'équilibre économique et financier de la Commune, privilégier exclusivement les opérations en renouvellement urbain sont envisagées pour l'hébergement touristique.

1.1.2.4. Servitudes de mixité sociale

Bien que la commune d'Huez ne soit pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU sur les logements sociaux, elle entend poursuivre le développement d'une offre adaptée en logement social pour toutes les catégories de la population en réponse aux difficultés d'accès au logement exposés dans le diagnostic. Cette démarche vise à anticiper les enjeux liés au parcours résidentiel, au pouvoir d'achat et aux besoins en logements saisonniers, qui resteront des préoccupations majeures à l'avenir.

Dans cette optique, la commune souhaite mobiliser l'outil prévu à l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, lui permettant d'imposer une proportion de logements socialement aidés dans chaque nouveau programme situé dans les secteurs adaptés à cette exigence :

- SMS 1 : Le secteur de l'Ecluse-Ouest a fait l'objet d'un permis d'aménager aujourd'hui définitif et devant être exécuté dans le courant de l'année 2025. Le règlement prend acte de la programmation prévue dans le cadre de ce permis d'aménager en imposant que 82 % des logements doivent affectés à du logement socialement aidé, dont 15 % de logement social, avec un minimum de 123 logements. Le permis d'aménager prévoit en effet 39 logements à prix maîtrisé et 61 logements saisonniers conventionnés, ainsi que 23 logements proposés à l'achat en BRS ;
- SMS 2 : SATA Group prévoyant de déplacer ses garages à l'altiport, la commune a pour projet d'intégrer les locaux laissés vides par son délégataire. L'emprise du centre technique municipal actuel serait alors mobilisable pour proposer un programme immobilier abondant l'offre de logements à destination des habitants permanents de la commune. La réhabilitation de ce centre technique nécessitant des travaux importants et coûteux, l'équilibre économique de l'opération nécessite de laisser une partie de ce programme libre afin de financer ce projet. La moitié de la programmation devra par conséquent être destinés au logement des travailleurs et des habitants de la commune sous forme de logements sociaux ou conventionnés ;
- SMS 3 : Le secteur des Bergers fait l'objet d'un PAPAG figeant toute possibilité de construire dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble. Au sein de ce secteur, seuls sont autorisées les constructions correspondant à un besoin identifié de la commune. Dès lors il est prévu que 100 % des hébergements devront être affectés à du logement socialement aidé à destination des travailleurs de la station. Ce projet à définir devra par conséquent intégrer une offre de logements répondant à ce besoin d'hébergements saisonniers. Ces logements pourront être proposés sous forme de logements sociaux ou conventionnés ;
- SMS 4 : Le quartier du Vieil Alpe est un secteur au sein duquel la vie à l'année tend à se redévelopper ces dernières années. L'augmentation des logements à destination des habitants et travailleurs de la commune est par conséquent justifiée avec de soutenir cette tendance. Le foncier correspondant à l'emprise de cette servitude n'est pas maîtrisé ni par la commune, ni par un seul propriétaire. Il est néanmoins attendu un aménagement d'ensemble de cette zone afin que celui-ci s'insère harmonieusement dans son environnement bâti et paysager. A défaut, la réalisation des logements socialement aidés sera imposée au prorata de la surface concernée. Ces logements pourront être proposés sous forme de logements sociaux ou conventionnés.

Ces dispositions viennent directement mettre en œuvre les actions du PADD visant à garantir l'offre en logement permanent pour les actifs en mixité sociale, logements abordables, et saisonniers. Elles permettent de garantir une mixité sociale et générationnelle en facilitant le parcours résidentiel des ménages et

notamment l'installation des jeunes et de produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante.

1.1.2.5. Servitudes de logements à usage exclusif de résidence principale

Les servitudes de logements à usage exclusif de résidence principale visent à garantir que certains logements soient occupés en tant que résidence principale, afin de préserver l'équilibre entre habitat permanent et résidences secondaires. Elles permettent ainsi de répondre aux besoins en logement des habitants et de limiter la pression immobilière liée au tourisme comme exposé dans le diagnostic. Cette servitude constitue un levier pour maintenir une dynamique locale et favoriser l'accessibilité au logement pour la population résidente, y compris celle ne pouvant accéder à un logement social. Ce nouvel outil permet de compléter l'offre en logement permanent garanti jusqu'à présent limité aux logements sociaux.

En application de l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, la commune a identifié plusieurs secteurs au sein desquelles l'ensemble des logements devront être affectés à des résidences principales :

- SRP 1 : Le tènement situé avenue de l'Ecluse est situé dans l'enveloppe urbaine et détenu par la commune, de sorte qu'il constitue une occasion unique d'imposer des logements à destination des habitants. L'intégralité des logements construits sur ce tènement devront être affectés à de la résidence principale (un conventionnement sera prévu en ce sens pour respecter cette affectation). Il est attendu sur ce secteur 9 logements au total répartis en 3 chalets. Cette programmation permet de limiter les hauteurs et l'emprise au sol de ce projet et ce afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement ;

SRP 2 : Situé dans le prolongement de l'enveloppe bâtie de la commune, bâti sur 3 côtés, ce secteur dispose d'un accès direct à la voirie et s'insère dans la continuité d'un programme immobilier en cours. L'emprise de ce secteur est maîtrisée par un opérateur unique de sorte qu'il est possible de prévoir un aménagement d'ensemble de ces terrains. Il lui sera imposé la création de logements permanents afin d'abonder l'offre de logements à destination des habitants de la commune ;

- SRP 3 : Plusieurs terrains se situent dans l'enveloppe urbaine du village d'Huez, secteur caractérisé par une forte proportion de résidences principales. Ces terrains sont donc classés en zone constructible et grevée d'une servitude imposant que l'ensemble des logements soient affectés à des résidences principales. Dans la mesure où cette servitude greève plusieurs terrains appartenant à plusieurs propriétaires, il est attendu la construction d'un minimum d'un logement par parcelle.

Ces dispositions viennent directement mettre en œuvre les actions du PADD visant à garantir l'offre en logement permanent pour les actifs en mixité sociale, logements abordables, et saisonniers. Elles permettent de garantir une mixité sociale et générationnelle en facilitant le parcours résidentiel des ménages et notamment l'installation des jeunes et de produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante.

1.1.2.6. Préservation de la diversité commerciale et économique

Les activités commerciales sont essentiellement situées au sein de la station de l'Alpe d'Huez et en particulier avenue des Jeux, dans le Vieil Alpe, et à proximité des fronts de neige. La commune souhaite conserver ces établissements afin de maintenir une activité commerciale et conforter le dynamisme actuel. Cela permet en outre de dynamiser l'espace public et les rez-de-chaussée des bâtiments tout en proposant une densification de l'offre autour de sites stratégiques. Pour ce faire, les établissements répondant aux sous-destinations artisanat et commerce de détail et restauration ne peuvent changer de destination.

Cette disposition poursuit les objectifs du PADD visant à densifier les fonctions urbaines de commerces, conforter les commerces et services de proximité nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens, notamment dans les centralités, diversifier l'offre commerciale et d'activités.

1.1.2.7. Protection des captages

Le règlement traduit graphiquement les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable du Lac Blanc, tels qu'identifiés par l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2018 n°38-2018-10-12-008 portant déclaration d'utilité publique concernant le Lac Blanc et autorisation d'utiliser de l'eau en vue de la consommation humaine pour la production et la distribution par un réseau public. Cette protection permet de garantir la prise en compte du captage dans le PLU ; les périmètres de captage de

Gillarde définis par arrêté préfectoral de DUP du 17 octobre 2012 n° 2012-291-0014 ; et les périmètres de Berlands, Chavannes 1, 2 et 3, et Sagne-Arnaud ayant fait l'objet respectivement de rapports géologiques en date des 29 octobre 1998, 6 novembre 2013 et 10 novembre 1988. L'ensemble de ces arrêtés et rapports sont annexés au PLU et devront être respectés.

Cette disposition vise à préserver la ressource en eau du Lac Blanc en assurant la prise en compte de la limitation des usages et des droits à construire sur les différents périmètres de la déclaration d'utilité publique (DUP), objectif inscrit dans le PADD.

1.1.2.8. Les secteurs d'intérêt écologique

Plusieurs secteurs ont été identifiés, sur la base de l'état initial de l'environnement, comme présentant un intérêt écologique et sont protégés strictement au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Compte tenu de leur sensibilité, aucun travaux, constructions, aménagements, plantations, coupes à blanc, affouillements ou exhaussements ne sont autorisés au sein de ces secteurs.

Les exceptions à cette interdiction générale sont limitées aux travaux, aménagements, installation, nécessaires à la prévention des risques naturels et au défrichement, à l'arrachage, au dessouchage nécessaires pour lutter contre les espèces envahissantes et lorsque cela est nécessaire à la continuité des cours d'eau ou à l'entretien des remontées mécaniques existantes.

Tout travaux, aménagement, construction ou installation lié au domaine de montagne est par conséquent interdit au sein de ces secteurs.

Ces travaux, constructions, aménagements, installations, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'ils sont susceptibles d'entraîner la destruction d'un élément du patrimoine naturel ou paysager, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions viennent conforter les objectifs du PADD visant à protéger les différents milieux humides, et à protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques.

1.1.2.9. Préservation des zones humides

Ces protections, fondées sur l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, visent également à préserver les zones humides et les tourbières identifiées sur le territoire communal en interdisant en leur sein tout travaux, constructions, aménagements, plantations, coupes à blanc, affouillements ou exhaussements.

Les exceptions à cette interdiction générale sont limitées :

- Les travaux et constructions nécessaires à la prévention des risques naturels, ainsi que ceux favorisant la conservation des habitats naturels et le maintien des dynamiques écologiques ;
- Les clôtures sans soubassement, afin de permettre la pratique de l'agropastoralisme sans porter atteinte aux zones humides ;
- L'entretien et la réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aériens et souterrains), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, afin de permettre l'entretien de l'existant sans aggraver la situation par de nouveaux aménagements qui sont par conséquent interdits ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien des remontées mécaniques existantes (gares de départ et d'arrivée, pylône et lignes), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles, afin de permettre également l'entretien des infrastructures existantes sans autoriser d'autres aménagements complémentaires ou d'installation nouvelle ;
- Les aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique, scientifique ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces, permettant de trouver un équilibre entre la mise en valeur de ces sites et leur préservation.

En toute hypothèse, les impacts directs des travaux, constructions, aménagements, installations autorisés et les impacts indirects des travaux, constructions, aménagements, installations réalisés à proximité des zones humides devront être évalués et évités.

Enfin, il est rappelé que les projets de drainage, de captage ou de création de retenues d'eau seront interdits pour assurer le bon fonctionnement des zones humides.

Ces travaux, constructions, aménagements, installations, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'ils sont susceptibles d'entraîner la destruction d'un élément du patrimoine naturel ou paysager, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions viennent conforter les objectifs du PADD visant à protéger les différents milieux humides, et à protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques.

1.1.2.10. Les boisements à préserver

Plusieurs espaces boisés sont également identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager (défilé de Sarenne) et leurs fonctions écologiques.

Afin de les préserver, les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes situés dans ces périmètres sont interdits, sauf lorsqu'ils concernent des espèces envahissantes ou inadaptées et les coupes à blanc sont interdites.

Des exceptions sont prévues limitativement lorsque que les défrichements, arrachages et dessouchages sont justifiés pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique notamment pour la prévention des risques naturels, par une bonne gestion forestière, par des travaux nécessaires à l'entretien des remontées mécaniques existantes (la gare aval du Chalvet est incluse dans ces secteurs) ou au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux nécessaires à l'établissement et à l'entretien des ouvrages RTE sont également autorisés afin de prendre acte de l'existence de la servitude d'utilité publique I4.

En cas de coupe d'arbres ou d'arbustes, en toute hypothèse, ces espèces doivent être remplacée par des essences locales adaptées au milieu.

Ces travaux, constructions, aménagements, installations, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'ils sont susceptibles d'entraîner la destruction d'un élément du patrimoine naturel ou paysager, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions viennent conforter les objectifs du PADD visant à protéger les différents milieux humides, et à protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques.

1.1.2.11. Les corridors écologiques

Le règlement graphique délimite trois corridors écologiques identifié dans l'état initial de l'environnement comme nécessaire au déplacement de la faune. Au sein de ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est interdite pour assurer le bon fonctionnement écologique de ces corridors.

Les exceptions sont strictement limitées aux :

- Plantations et coupes, abattages et défrichement sous réserve qu'ils ne pas compromettent pas les fonctionnalités écologiques des corridors et qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages ;
- Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires aux constructions autorisées au sein de ces corridors, lesquelles sont extrêmement limitées comme détaillé *infra* ;
- Les travaux et installations nécessaires à la prévention des risques naturels, sous la même réserve de ne pas compromettre les fonctionnalités écologiques des corridors et de s'insérer correctement dans le paysage ;
- Les clôtures sans soubassement, afin de permettre la pratique de l'agropastoralisme sans porter atteinte aux zones humides ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes régulièrement édifiées et les travaux d'entretien des voies, chemins et réseaux divers existants qui, par définition, ne constituent pas des obstacles supplémentaires au déplacement de la faune ;
- Seuls les aménagements nécessaires aux transports en commun en site propre sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dynamique écologique présente sur le secteur et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Ces travaux, constructions, aménagements, installations, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'ils sont susceptibles d'entraîner la destruction d'un élément du patrimoine naturel ou paysager, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions viennent conforter les objectifs du PADD visant à protéger les différents milieux humides, et à protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques.

1.1.2.12. Protections paysagères

Le règlement graphique identifie des protections paysagères concernant des secteurs présentant de forts enjeux paysagers entre le village et la station de l'Alpe d'Huez comme exposé dans le diagnostic justifiant ainsi de leur inconstructibilité.

Au sein de ces secteurs toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires à la prévention des risques naturels, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers identifiés. De la même manière et dans le même objectif, les espaces de stationnement et de stockage, ainsi que les plantations en élévation formant des rideaux opaques fermant les perspectives paysagères sont interdits.

Seuls sont autorisés les travaux, aménagements, plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels, les clôtures dans le cadre d'activités agricoles liées au pastoralisme (lequel ne porte pas atteinte aux paysages), et les coupes, abattages et défrichements nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles et ne portant pas atteinte au milieu naturel.

Ces travaux, constructions, aménagements, installations, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'ils sont susceptibles d'entraîner la destruction d'un élément du patrimoine naturel ou paysager, conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition vise à protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs particulièrement prégnants dans le paysage, objectif inscrit au PADD.

1.1.2.13. Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Ces protections s'appuient sur l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et permettent de protéger plusieurs éléments caractéristiques du territoire. Pour tous ces éléments, les démolitions et surélévations sont interdites. Cette règle assure la pérennité des édifices tout en permettant la rénovation. Trois éléments patrimoniaux ont ainsi été recensés et expressément visés : l'Eglise Sainte-Ferréol, l'Eglise Notre-Dame-des-Neiges, et une maison présentant un intérêt particulier d'un point de vue architectural et patrimonial en tant qu'elle constitue l'une des seules constructions anciennes sur la station de l'Alpe d'Huez, intégralement en pierre et qui contraste avec les constructions avoisinantes et plus largement le bâti moderne et contemporain dominant sur l'Alpe d'Huez.

Ces dispositions visent à assurer la prise en compte des enjeux architecturaux et du patrimoine bâti et en particulier à protéger les éléments remarquables au titre du patrimoine, objectifs inscrits dans le PADD.

1.1.2.14. Chalets d'alpage

Cet article encadre la restauration, la reconstruction et les extensions limitées des chalets d'alpage et bâtiments d'estive afin de préserver le patrimoine montagnard tout en répondant aux besoins des activités professionnelles saisonnières. Pour éviter leur transformation en résidences de loisirs et garantir une intégration harmonieuse, leur autorisation est soumise à un contrôle strict de l'État, avec l'avis des instances compétentes. Lorsqu'ils ne sont pas desservis par des voies et réseaux adaptés, une servitude administrative impose des restrictions d'usage, exonérant la commune de toute obligation de desserte. Enfin, pour préserver l'authenticité architecturale, des dérogations aux règles d'urbanisme sont possibles, à condition que les travaux respectent les volumes existants et valorisent le bâti traditionnel.

Ces dispositions poursuivent les objectifs du PADD visant à pérenniser les activités agricoles existantes et à protéger les éléments remarquables au titre du patrimoine.

1.1.2.15. *Changements de destination*

Cet article constitue un simple rappel qu'en application de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Une fois l'autorisation de changement de destination acquise auprès des commissions susvisées, le bien sera soumis aux règles architecturales applicables dans la zone du PLU dans laquelle il se trouve.

La commune dispose de seulement un bâtiment initialement d'origine agricole puisque lié au centre équestre mais qui a perdu sa fonction. Le projet vise à profiter de cette construction existante pour permettre son changement de destination vers la restauration afin de créer un établissement dynamisant la zone située à proximité du centre équestre. Ce changement de destination est néanmoins autorisé dans le cadre d'un STECAL de sorte que son identification au sens de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme n'est pas nécessaire.

Cette prescription est de nature à participer notamment aux actions du PADD suivantes : confortement de l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation, développer un projet global autour du centre équestre : activités équestres, activités canines, restauration, vente directe de produits locaux, etc.

1.1.2.16. *Emprise du domaine skiable*

Conformément à l'article L. 473-2 du Code de l'urbanisme, dans les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme, les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être respectivement réalisés qu'à l'intérieur des zones ou à l'intérieur des secteurs délimités en application du second alinéa de l'article L. 151-38.

En application de ces dispositions, le règlement identifie les zones au sein desquelles sont autorisés les pistes, remontées mécaniques et équipements liés à la pratique du ski alpin, ainsi que les aménagements et installations liées à la pratique du ski de fond et aux activités de diversification sportive multisaison. Ces emprises ont été déterminées au regard de l'état existant et des projets prévus dans la délégation de service public.

Il est précisé que la hauteur des installations et construction n'est pas normée métriquement mais qu'un travail devra être réalisé pour assurer leur bonne intégration dans le paysage. En effet, la limitation de la hauteur est une problématique inhérente aux implantations des pylônes en lien avec les caractéristiques topographiques du terrain naturel et des contraintes techniques de ces infrastructures. L'objectif est de limiter au maximum la hauteur en tenant compte de l'impact paysager des projets.

Ces dispositions poursuivent plusieurs objectifs du PADD : prévoir les aménagements nécessaires à cette diversification mais aussi à la modernisation et à l'adaptation des infrastructures hivernales ; permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique ; inscrire le territoire dans une démarche de diversification économique intégrant les nouvelles formes de tourisme ; œuvrer pour une meilleure intégration des installations de sports et loisirs, notamment des installations du domaine de montagne.

1.1.2.17. *Zone non aedificandi*

Le plan local d'urbanisme prend acte de l'inscription dans le projet de SCOT de l'Oisans du projet d'ascenseur valléen reliant le Bourg d'Oisans à Huez. Le SCOT n'étant pas approuvé, ce projet n'est pas réalisable et ne peut être prévu dans le PLU. Une zone non aedificandi est par conséquent inscrite sur le fuseau de ce projet d'ascenseur valléen afin que celle-ci soit inconstructible et conservée dans l'attente de l'approbation du SCOT. Si ce projet est finalement validé par le SCOT, le PLU d'Huez sera mis en compatibilité au moyen de la procédure adaptée à la réalisation de ce projet. Dans l'attente les travaux d'entretien et d'aménagement des infrastructures de transport existantes sont autorisés afin de permettre notamment l'entretien des routes.

Cette disposition permet de poursuivre les objectifs du PADD visant à développer des modalités d'accès décarbonées à partir de la vallée, et de compléter l'offre de mobilité par l'ascenseur valléen entre la gare routière du Bourg d'Oisans et le village d'Huez.

1.1.2.18. Chemins de randonnées

Le règlement précise le tracé des sentiers piétonniers à conserver ou à créer en précisant que leur largeur doit être de 1.50 mètre minimum. Cette servitude d'urbanisme permet de garantir la pérennité de ces éléments indispensables à l'entretien de la commune et à son attractivité touristique.

Cette disposition permet de renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux" et de développer des itinéraires de randonnée pédestre, de trail et équestre permettant de mettre en valeur les espaces naturels via un maillage des chemins, une accessibilité maîtrisée et une signalétique appropriée, objectifs inscrits dans le PADD.

1.1.2.19. Alignement graphique

Les règles d'implantation peuvent être des règles graphiques par dérogation aux règles écrites du règlement. Ceci est mobilisé pour imposer un recul au Sud de la copropriété de « La Ménandière », l'implantation des bâtiments devant respecter l'alignement graphique correspondant à celle des bâtiments existants, ceci permettant de préserver la voie située sur la parcelle cadastrée section AC n° 412 et de préserver un retrait important par rapport à la copropriété susmentionnée. L'objectif est ici de garantir une prise en compte des covisibilités en lien avec le règlement de la zone Ub2.

Cet élément permet de répondre aux objectifs visant à imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, objectifs inscrits dans le PADD.

1.1.2.20. Risques naturels et miniers

La prise en compte des risques naturels dans un PLU se base sur un ou plusieurs documents d'affichage des risques. Certains ont une valeur de servitude d'utilité publique (SUP) et d'autres non. Leur intégration dans le PLU est fonction de la valeur de SUP ou non des documents en question.

Pour mémoire, l'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données. L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. L'enjeu se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité. La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné. Le risque est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Le risque majeur se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement (Source : Porter à Connaissance de la Préfecture de l'Isère).

De fait, le PLU met en œuvre plusieurs secteurs relatifs aux risques naturels :

- *Les secteurs à risques naturels inconstructibles, ayant valeur de servitude d'utilité publique et délimités au titre de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme. Les secteurs concernés sont donc par nature soumis au règlement de cette servitude d'utilité publique.*
- *Les secteurs à risques naturels inconstructibles, localisés au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme, sur la base des données relatives aux aléas forts présents sur la commune et portés à connaissance par les Services de l'Etat.*
- *Les secteurs à risques naturels constructibles sous conditions, localisés au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme, sur la base des données relatives aux aléas modérés présents sur la commune et portés à connaissance par les Services de l'Etat.*
- *Les secteurs à risques miniers, constructibles sous conditions, localisés au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme, sur la base des données portées à connaissance par les Services de l'Etat.*

Pour les secteurs localisés au titre de l'article de l'article R. 151-34, est également précisé le type de risque concerné, en lien avec des dispositions réglementaires adaptées à chaque risque dans le règlement écrit.

La majorité des secteurs à risques naturels forts inconstructibles concerne les zones A et N, excepté quelques abords de cours d'eau traversant les zones urbanisées, comme sur les secteurs aux lieudits "Les Gorges", "les Bergers", le long du Rif Nel, et "Ponsonnières".

Les secteurs à risques naturels modérés concernent quant à eux quelques secteurs plus importants en termes de surface au sein de la zone urbaine. Dans ces secteurs, les constructions et aménagement devront respecter des prescriptions précises visant à limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les secteurs de risques miniers concernent les secteurs situés en zone naturelle, dits de "Combe Charbonnière" et de "L'Erpie".

L'aménagement du domaine skiable est notamment permis dans ces secteurs de risques naturels, sous réserve de prendre toutes les précautions pour ne pas aggraver le risque et pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour une meilleure compréhension et justification du classement opéré pour les risques naturels, il est nécessaire de faire ici référence au document de correspondance aléa – risque issue de la version 3.10/17 décembre 2009 de l'annexe 1 du guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme édité par les Services de l'Etat de l'Isère.

Rappels :

- l'aléa est défini par une lettre majuscule indiquant le type d'aléa, suivie d'un chiffre indiquant la gravité de l'aléa (1 pour faible, 2 pour moyen, 3 pour fort). *Exemple : P 2 pour un aléa moyen de chute de blocs.*
- la classe de risques est définie dans l'annexe 2 par 2 lettres éventuellement suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre.

Quand la première lettre est R, la zone est inconstructible sauf exceptions précisées par le règlement-type ; quand elle est B, la zone est constructible avec application des prescriptions du règlement-type. La seconde lettre indique le type d'aléa. Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer pour un aléa donné différentes zones réglementaires.

Exemples pour les inondations de plaine : RI, Bi1.

- le RESI est un rapport d'emprise au sol en zone inondable défini précisément par l'article 3 du titre I du règlement-type

ROUGE : inconstructible en dehors des exceptions prédéfinies par le règlement-type, étude au cas par cas pour ces dernières
BLEU : constructible avec prescriptions
JAUNE : consultation de DDE/SPR

| | ALÉA FORT | ALÉA MOYEN | ALÉA FAIBLE |
|-----------------------|-----------|--|---|
| I | I3 | I2 | I1 |
| INONDATIONS DE PLAINE | RI | <p>Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) :</p> <p style="text-align: center;">BI2</p> <p><u>Observation :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.</p> <p>En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR</p> <p>En zone à vocation agricole : RIA2</p> | <p>En zone urbanisée :</p> <p style="text-align: center;">Bi1</p> <p><u>Observation :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.</p> <p>En zone à vocation agricole : RIA1</p> |
| | | Dans les autres cas : RI | |

| I' | I'3 | I'2 | I'1 |
|--|---|--|--|
| INONDATIONS I' | (consulter DDE/SPR en cas d'hésitation entre les 2 sous-types d'aléa) | | |
| INONDATIONS I' : sous-type crues rapides des petits cours d'eau (zones de débordement ayant par nature un rôle écrêteur des crues du cours d'eau pour l'aval) | RC | Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <u>Observation :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. | En zone urbanisée : Bc1 <u>Observations :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. |
| | | En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR | |
| | | Dans les autres cas : RC | |
| I' | I'3 | I'2 | I'1 |
| INONDATIONS I' : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe (pas de rôle écrêteur des crues d'un cours d'eau) | RI' | BI'2 <u>Observations :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem BI1 | BI'1 <u>Observations :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem BI1 |
| C | C3 | C2 | C1 |
| CRUES RAPIDES DES RIVIERES | RC | Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <u>Observation :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. | En zone urbanisée : Bc1 <u>Observation :</u> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. |
| | | En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR | |
| | | Dans les autres cas : R C | |
| M | M3 | M2 | M1 |
| ZONES MARECAGEUSES | R M | | BI'1 |

| T | T3 | T2 | T1 |
|--|--|-----|--|
| CRUES TORRENTIELLES T | R T | | Bt |
| V | V 3 *** | V 2 | V 1 |
| RUISSELLEMENT SUR VERSANT | R V | | Bv |
| G | G 3 | G 2 | G 1 |
| GLISSEMENTS DE TERRAINS | R G | | Bg <small>Observation : pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement</small> |
| P | P 3 | P 2 | P 1 |
| CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS | R P | | Bp |
| F | F 3 | F 2 | F 1 |
| EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION | R F | | Bf |
| A | A 3 | A 2 | A 1 |
| AVALANCHES | R A | | Ba <small>Observations : cloué de maintien des dispositifs de protection ; citer ceux annoncés comme pris en compte par le document définissant l'aléa. Prise en compte d'une pression d'impact de 1 kPa dans les mesures d'adaptation au risque.</small> |
| SEISMES : | Pour mémoire, rappel de la classe de sismicité et de l'application des règles parasismiques. | | |

*** : L'échelle des cartes d'aléas ne permet pas d'indiquer de façon précise les limites des zones V3 de faible largeur. Ces limites sont situées : en présence d'un fossé, à 4 m des sommets de chacune de ses berges, dans les autres cas d'écoulement concentré, à 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement (talweg).

Les prescriptions associées aux différentes zones sont ensuite issues du document des prescriptions d'urbanisme issu de la version 3.10/17 décembre 2009 de l'annexe 2 du guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme édité par les Services de l'Etat de l'Isère.

L'ensemble de ces dispositions traduit les objectifs du PADD visant à prendre en compte du changement climatique au niveau des ressources naturelles (ressource en eau notamment) mais également au niveau des risques naturels, inscrire pleinement le territoire dans la transition environnementale et énergétique en intégrant les enjeux liés à la ressource en eau, aux effets du changement climatique, aux risques naturels prendre en compte les risques naturels et les activités génératrices de nuisances dans l'aménagement du territoire, prendre en compte et informer la population sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la Commune (Servitudes d'Utilités Publiques, Plan de Prévention des Risques naturels, risques d'exposition au plomb, risques sismiques, pollutions atmosphériques, lumineuses, sonores en particulier à proximité des grands axes routiers et de l'aérodrome, etc.) et garantir un développement global de la Commune qui prend en compte l'ensemble de ces sensibilités.

1.1.3. Justification des autres informations

L'ensemble des dispositions relatives aux « autres informations » permettent de mettre en avant plusieurs documents annexés, règles générales s'appliquant sur le territoire, rappels législatifs et réglementaires qui ne font pas l'objet d'une traduction spécifique au PLU, etc. Ces éléments sont les plus couramment mobilisés dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de l'instruction et/ou représentent des enjeux particuliers pour l'environnement. Il s'agit surtout de rappeler aux personnes concernées l'existence de règles propres aux risques naturels, aux servitudes d'utilité publique, au plan d'exposition aux bruits, aux règles de distance vis-à-vis des bâtiments agricoles, les règles applicables aux ruines, et au défrichement.

Toutes ces dispositions, essentiellement des rappels réglementaires, permettent de poursuivre les objectifs visant à prendre en compte du changement climatique au niveau des ressources naturelles (ressource en eau notamment) mais également au niveau des risques naturels, à prendre en compte les risques naturels et les activités génératrices de nuisances, à prendre en compte et informer la population sur les pollutions, risques et nuisances identifiés sur la Commune et à pérenniser les activités agricoles existantes, objectifs inscrits dans le PADD.

1.1.4. Justification des définitions

Les principaux termes de vocabulaire employés notamment dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension des documents du PLU et d'éviter les interprétations non conformes à la volonté communale. Ces définitions sont tirées au maximum du lexique national de l'urbanisme.

La « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » concernant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Elle précise que « Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. »

1.1.5. Justification des destinations des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement du PLU

Les destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme, précisées par arrêté, sont rappelées afin d'encadrer ces notions et limiter toute interprétation. La version en vigueur lors de l'élaboration du PLU d'Huez est issue du décret n°2023-195 du 22 mars 2023. Il est également précisé que les locaux accessoires, y compris les annexes, sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal, apportant ainsi une meilleure clarté dans l'application des règles.

2. JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES

2.1. Règlement des zones Ua

Les zones Ua correspondent aux centres anciens du village d'Huez et du Vieil Alpe et du hameau du Ribot à l'architecture et à l'organisation traditionnelle et dense. Le hameau du Ribot est classé en zone Ua1 afin de pouvoir y interdire les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail qui y sont absents. L'urbanisation de ces secteurs est agglomérée et dense. Les capacités de densification sont faibles au regard des difficultés d'accès aux terrains et de la forte densité existante.

Ces zones ont été définies en s'appuyant sur des critères urbains et architecturaux distincts, tels que la densité du tissu urbain, l'implantation des constructions et la présence de patrimoine vernaculaire. L'état initial de l'environnement identifie notamment le village d'Huez comme une entité paysagère forte marquée par un bâti ancien identitaire et patrimonial. Le quartier du Vieil Alpe et le hameau du Ribot présentent les mêmes caractéristiques tant du point de vue patrimonial qu'au niveau de leur forme urbaine. Ces différents lieux ont un caractère historique (présence sur la carte d'état-major du XIX^{ème} siècle).

L'ensemble des règles aura pour vocation essentielle de préserver le caractère architectural et patrimonial des lieux, tout en permettant la possibilité de réhabiliter/rénover les constructions anciennes, voire de densifier dans le respect des formes urbaines existantes lorsque cela est possible.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; mettre en valeur et de préserver dans leur caractéristique architecturale traditionnelle : le Ribot, le village et le Vieil Alpe et veiller à la cohérence des perceptions architecturales ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| Ua | 5,64 |
| Ua1 | 0,36 |
| Total | 6 |

Superficie des zones Ua

| Article | Justification au regard du PADD |
|--|---|
| Article 1er : Destinations, sous- destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous-destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comme les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>Les destinations et sous-destinations interdites sont celles qui sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone qui est destinée à l'habitat et à un usage résidentiel, où génératrices de nuisances. Sont également interdites les destinations dont les formes urbaines généralement associées ne sont pas compatibles avec la préservation du tissu urbain ancien patrimonial (accessibilité, hauteur limitée, bâtiments accolés, etc.).</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, l'industrie, l'entrepôt, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès et d'exposition, sont les destinations interdites.</p> <p>Au sein de la zone Ua1 – correspondant au hameau du Ribot – l'artisanat et le commerce de détail sont interdits en tant qu'ils sont totalement absents de ce secteur exclusivement dédié à l'habitat. Cette destination est autorisée au sein de la zone Ua afin de favoriser ou du moins rendre possible l'implantation de commerces animant une vie à l'année, et de rechercher une mixité fonctionnelle.</p> <p>Par ailleurs, au sein de l'ensemble du territoire communal – dont les zones Ua/Ua1 – les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>doivent conserver l'une de ces deux sous-destination. Cette obligation étant attachée au terrain d'assiette de ces établissements, elle recouvre l'interdiction du changement de destination d'une construction existante vers une autre sous destination que celle d'hébergements touristiques et/ou d'hôtels mais également l'obligation que les éventuelles extensions et/ou reconstruction après démolitions des constructions existantes doivent respecter l'une de ces deux sous-destinations. Ces dispositions sont destinées à conserver les lits marchands dans le parc immobilier existant, lesquels – par leur performance en termes de rendement – sont à l'origine de l'attractivité touristique et du dynamisme économique de la commune.</p> <p>Enfin, sont soumis à conditions particulières tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, lesquels doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, et être nécessaire à une construction autorisée dans la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante ; conforter les commerces et services de proximité nécessaires ; permettre et de faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques ; favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; mettre en valeur et de préserver dans leur caractéristique architecturale traditionnelle : le Ribot, le village et le Vieil Alpe et veiller à la cohérence des perceptions architecturales ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; interdire le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé.</i></p> |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | <p>Pour toute opération d'hébergement touristique, un minimum de logements, variable selon la taille du projet, est exigé et doit être dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers. Cette mesure garantit, au minimum, que les emplois saisonniers indispensables au fonctionnement de ces établissements disposent d'un hébergement sur site.</p> <p><i>Cela répond directement à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les travailleurs saisonniers, et l'objectif visant en complément des projets identifiés précédemment qui permettent de répondre à la carence en logement, d'imposer que tout nouveau projet devra prévoir les hébergements nécessaires à ses travailleurs.</i></p> <p>Par ailleurs, pour toute opération d'envergure, il est imposé qu'un pourcentage de logements et de surface de plancher soit affecté aux logements sociaux. Cette règle applicable sur l'ensemble du territoire communal vise à garantir une mixité sociale et à éviter les projets immobiliers constitués uniquement de résidences secondaires et à produire des logements permanents tout en limitant la spéculation immobilière.</p> <p><i>Cela répond également à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les logements permanents et un tiers pour les actifs. Ces dispositions visent également à garantir l'offre en logement permanent et pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents et garantir une mixité sociale et générationnelle.</i></p> |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des construction | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et la typologie des bâtis anciens présents sur la commune.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques visent à imposer un recul de 2 mètres hormis dans l'hypothèse où le projet porte sur</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>l'extension d'une construction déjà implantée en limite de propriété et/ou d'une réhabilitation/surélévation d'une construction existante. Ces règles incitent à la rénovation de l'existant et permettent de conserver la cohérence architecturale de la zone tout en facilitant la lecture du paysage urbain.</p> <p>Pour les limites séparatives, il est également imposé un retrait minimal de 2 mètres. Cette règle permet d'assurer la compacité du bâti dans le respect des formes urbaines actuelles tout en permettant un retrait suffisant et fonctionnel. De même que pour les règles d'implantation par rapport aux limites de voies et emprises publiques, l'implantation jusqu'à la limite de propriété est possible en cas de surélévation d'une construction existante (hypothèse dans laquelle l'implantation existante peut être conservée), favorisant ainsi la rénovation du bâti. Cette implantation jusqu'en limite est également possible dans l'hypothèse où une construction est édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, et en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p> <p>Des règles spécifiques sont prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être édifiés en limites de propriété afin de faciliter leur réalisation.</p> <p><u>Emprise au sol maximale :</u></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la rénovation du bâti pouvant nécessiter une extension des constructions existantes. Par ailleurs, le parcellaire ne présente pas une uniformité suffisante pour déterminer un coefficient d'emprise au sol qui fasse sens et ce d'autant que les parcelles sont de petites tailles et sont parfois intégralement bâties.</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est fixée conformément au bâti existant, avec une tolérance d'un mètre en plus ou en moins en cas de réhabilitation/rénovation. Dans l'hypothèse d'une construction neuve, la hauteur est limitée à 10 mètres et le gabarit limité à R+1+C. L'objectif est de conserver la morphologie urbaine existante tout en permettant la rénovation du bâti. Le respect des hauteurs du bâti préexistant au présent PLU est donc assuré afin de ne pas pénaliser les propriétaires et favoriser les cas de rénovation, reconstruction voire extension, en densification.</p> <p>Afin de maîtriser le gabarit imposé, la hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 mètre sur la partie supérieure de la sablière.</p> <p>Par dérogation aux règles de hauteur, une possibilité de surélévation de 5 mètres est prévue sur l'ensemble du territoire communal pour la transformation des constructions présentant – sur leur ensemble – des toitures-terrasses/plates, toitures papillon ou toiture à un pan. Ce « bonus » permet d'encourager ces réhabilitations de constructions anciennes présentant de faibles performances énergétiques.</p> <p>Pour assurer l'harmonie des constructions mitoyennes, une règle complémentaire limite la hauteur afin que la différence entre ces constructions ne puisse excéder 1 mètre.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité architecturale des projets, il est imposé que la hauteur du faîtage des lucarnes et houteaux soit inférieure à celle du faîtage principal, évitant ainsi l'effet de masse des constructions.</p> <p>Enfin, la hauteur des équipements publics n'est pas limitée mais doit être maîtrisée afin que ceux-ci s'intègrent dans le paysage. Cette souplesse permet notamment de répondre à certaines contraintes techniques que peuvent connaître des équipements publics (accessibilité, normes techniques, etc.).</p> <p><u>Volume des constructions :</u></p> <p>Toujours afin d'améliorer la qualité architecturale des projets et éviter l'effet de masse des constructions, sont imposés des décrochés de toiture et des houteaux</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | <p>sur les constructions nouvelles présentant un volume important. Par ailleurs, il est imposé que le sens du faîtage de ces constructions devra être parallèle à la plus grande des façades et que le rythme des façades et des toitures devra être travaillé. Ces règles s'inspirent de l'implantation et des volumes des constructions existantes comme exposé dans le diagnostic.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs particulièrement prégnants dans le paysage.</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, sont exposées les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement. Ainsi, le pétitionnaire est-il tenu de justifier de la bonne insertion de son projet dans son environnement bâti et paysager et de indépendamment des règles inscrites dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Les règles (toitures, équipements techniques, façades, ouvertures, balcons, etc.) visent à imposer des caractéristiques qui viennent concourir à l'harmonie générale des bâtiments, et constituent une déclinaison concrète de l'obligation de cohérence architecturale énoncée en préambule.</p> <p>Ces règles visant à préserver les intérêts paysagers et veiller à la bonne insertion des constructions dans leur environnement, celles-ci ne concernent ni les équipements d'intérêt collectif et de service public, ni les abris de jardin, vérandas, serres, de petites tailles en raison de leurs spécificités propres.</p> <p><u>Toiture :</u></p> <p>Comme la très grande majorité des constructions sur le territoire communal, les toitures à deux pans présentant une pente <i>a minima</i> de 40 % sont obligatoires. Si des exceptions sont prévues pour donner de la souplesse lors de la conception des projets en cas d'extension, de traitements architecturaux et d'annexes, les toitures à multiple pans sont par conséquent interdites. Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont néanmoins autorisées dans une faible proportion appréciée bâtiment par bâtiment et devront faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans leur environnement. La volonté d'accepter des toits plats résulte de certains besoins techniques (garage semi enterré, jonction entre des bâtiments, toit plat au RDC avec terrasse au-dessus, etc.).</p> <p>Pour des motifs liés aux conditions météorologiques, des débords de toiture conséquents devront être prévus.</p> <p>Toujours dans le but d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement et assurer une cohérence dans le bâti, la lauze, le bac acier et/ou le zinc patiné sont imposés, en fonction des toitures des avoisinantes. En toute hypothèse la teinte gris moyen, majoritaire dans le bâti existant, est imposée.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulé derrière un dispositif occultant.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Toujours dans l'objectif d'améliorer la qualité du bâti et l'insertion des constructions dans leur environnement, il est imposé que les matériaux doivent présenter un aspect fini et s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>L'utilisation de trois matériaux est notamment imposée avec des minimums de pierre et de bois, ce qui permet d'éviter les constructions intégralement en bois, d'inciter à un travail architectural de qualité, et de conserver une certaine souplesse visant à permettre l'adaptation des constructions par rapport aux abords tout en travaillant avec des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions de la commune. Cette règle ne s'applique néanmoins pas s'agissant des réhabilitations/rénovations/extensions des constructions existantes afin d'assurer une cohérence d'ensemble du bâti. Dans cette hypothèse, seule la conservation des éléments de façade en bac acier est proscrite.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Compte tenu des caractéristiques traditionnelles du bâti, les ouvertures doivent être de taille raisonnable et les grandes ouvertures type bow-window, baie vitrée, et plus larges que hautes sont interdites.</p> <p>Par ailleurs, pour conserver cette architecture traditionnelle, la surface des ouvertures en toiture est strictement limitée et leur positionnement doit être réfléchi afin de préserver cet aspect traditionnel. Une exception est prévue pour les parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés en reprenant les typologies usuellement mises en œuvre.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Cœuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, faciliter le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.</i></p> |
| <p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction</p> | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>En toute hypothèse (nouvelle construction, extension, rénovation, division parcellaire) des pourcentages d'espaces verts et perméables devront être respectés dans le but d'améliorer l'aspect paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces pourcentages s'apprécient par rapport aux</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>espaces libres de toute construction, c'est-à-dire la surface du terrain d'assiette déduit de la surface bâtie.</p> <p>La plantation d'arbres est également imposée pour toute construction nouvelle, contribuant ainsi à la renaturation des espaces urbains.</p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| Article 6 : Stationnement | <p>Pour les habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher entamée avec l'obligation de créer une place par logement minimum. Ce dimensionnement permet d'être cohérent avec les besoins en voiture d'une population vivant en territoire rural et ne disposant pas suffisamment d'offre de transport en commun bien que l'objectif soit de l'améliorer.</p> <p>Une obligation complémentaire concerne les opérations de plus de 3 logements dans lesquelles 50% des places devront être intégrées au bâti ou couvertes. Cette obligation ne concerne pas les opérations de réhabilitation/surélévation afin de favoriser ces projets permettant l'amélioration des performances énergétiques du parc existant. Cette règle permet notamment de limiter la présence visuelle de la voiture en surface favorisant la qualité paysagère des espaces urbanisés.</p> <p>En cas de réhabilitation et/ou de changement de destination n'engendrant pas de surface de plancher supplémentaire, aucune place de stationnement n'est exigée, facilitant ainsi ces projets de rénovation des constructions existante et notamment les anciennes granges à destination agricole.</p> <p>Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places pour 3 chambres. Pour les autres hébergements touristiques, pour lesquels les besoins sont moindre, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement avec obligation d'intégrer la moitié des places dans le bâti. Cette règle s'appuie sur la volonté d'améliorer la desserte en transport en commun du territoire, anticipant ainsi la réduction du nombre de déplacements par des véhicules individuels.</p> <p>Pour les autres destinations, aucune obligation n'est prévue en matière de stationnement, facilitant ainsi la création de commerces et de bureaux notamment.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique, réduire la place de la voiture en stationnement aérien, exiger des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain.</i></p> |
| Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées étant fixées par les dispositions générales, il est uniquement précisé que les groupes de garages individuels ou autres de stationnement doivent être aménagés de manière à conserver une aire de retournement et à prévoir un accès unique sur la voie publique.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux".</i></p> |

| | |
|---|---|
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |
|---|---|

2.2. Règlement des zones Ub

Les zones Ub correspondent aux zones urbaines à dominante de logements collectifs et dont la densité de construction est la plus importante. Elles sont principalement composées d'anciennes copropriétés et d'hébergements touristiques édifiés dans les années 50-60, notamment le long de la route d'Huez, de la route de la Poste, de la route du Signal, de l'avenue du Rif Nel, mais également au niveau du virage n° 2 de la route départementale, le secteur des Bergers ou encore de l'Écluse. Ces constructions présentent des gabarits très imposants et l'urbanisation de ces secteurs est agglomérée et dense. Les principales capacités de densification sont les projets de surélévation des constructions existantes.

La zone Ub1 correspond aux secteurs présentant ces caractéristiques urbaines mais au sein desquels il n'existe aucun commerce et ce afin de pouvoir y interdire les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail qui y sont absents, de même que pour les zones Ub3 située chemin de la Chapelle et Ub4 située avenue de l'Écluse.

La zone Ub2 correspond à un secteur situé avenue des jeux, au cœur de la station, où la préservation des vues sur le grand paysage doit être prise en compte. Cette sous-zone permet de fixer des règles de hauteur et de prospect particulière afin de prendre en compte cet enjeu paysager.

La zone Ub3 correspond à la partie Sud du chemin de la Chapelle et à la place Paganon et est couverte par l'OAP sectorielle du « Vieil Alpe ». Ayant les mêmes caractéristiques urbaines que celles précitées, l'implantation des constructions au Sud de cette voie nécessite l'instauration d'une sous-zone spécifique afin de pouvoir faire l'objet d'un traitement particulier.

La zone Ub4 correspond à un terrain communal non bâti entouré de copropriétés traditionnelles présentant un gabarit imposant. Emprise de la SRP n° 1, l'identification de cette sous-zone permet de prendre en compte les enjeux paysagers et les vues des avoisinants tout en permettant la réalisation de ces résidences permanentes.

Ces zones ont été définies en s'appuyant sur des critères urbains et architecturaux distincts, tels que la densité du tissu urbain, la hauteur et le gabarit des constructions, la topographie, les sensibilités paysagères ou encore leur implantation. L'état initial de l'environnement identifie ainsi plusieurs secteurs présentant des caractéristiques urbaines similaires en raison de la date de construction de ce bâti.

L'ensemble des règles aura pour vocation essentielle de permettre préserver la densité de construction existante déjà importante tout en permettant la possibilité de réhabiliter/rénover les constructions, voire de densifier dans le respect des formes urbaines existantes lorsque cela est possible.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| Ub | 19,21 |
| Ub1 | 38,43 |
| Ub2 | 0,54 |
| Ub3 | 0,73 |
| Ub4 | 0,17 |
| Total | 65,08 |

Superficie des zones Ub

| Article | Justification au regard du PADD |
|---|---|
| Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comment les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>Les destinations et sous-destinations interdites sont celles qui sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone qui est destinée à l'habitat et à un usage résidentiel, où génératrices de nuisances. Sont également interdites les destinations dont les formes urbaines généralement associées ne sont pas compatibles avec la préservation du tissu urbain.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, l'industrie, l'entrepôt, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès et d'exposition, sont les destinations interdites.</p> <p>Au sein des zones Ub1, Ub2 et Ub3, l'artisanat et le commerce de détail sont interdits en tant qu'ils sont totalement absents de ces secteurs exclusivement dédiés à l'habitat. Cette destination est autorisée au sein des zones Ub et Ub2 afin de favoriser ou du moins rendre possible l'implantation de commerces animant une vie à l'année, et de rechercher une mixité fonctionnelle. L'objectif est d'accompagner une densification du tissu commercial autour de principales polarités en évitant l'éparpillement de cette offre.</p> <p>Par ailleurs, au sein de l'ensemble du territoire communal – dont les zones Ub – les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques doivent conserver l'une de ces deux sous-destination. Cette obligation étant attachée au terrain d'assiette de ces établissements, elle recouvre l'interdiction du changement de destination d'une construction existante vers une autre sous destination que celle d'hébergements touristiques et/ou d'hôtels mais également l'obligation que les éventuelles extensions et/ou reconstruction après démolitions des constructions existantes doivent respecter l'une de ces deux sous-destinations. Ces dispositions sont destinées à conserver les lits marchands dans le parc immobilier existant, lesquels – par leur performance en termes de rendement – sont à l'origine de l'attractivité touristique et du dynamisme économique de la commune.</p> <p>Enfin, sont soumis à conditions particulières tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, lesquels doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, et être nécessaire à une construction autorisée dans la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <p><i>besoins pour maintenir la population existante ; conforter les commerces et services de proximité nécessaires ; permettre et de faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques ; favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; interdire le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé.</i></p> |
| <p>Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p> | <p>Pour toute opération d'hébergement touristique, un minimum de logements, variable selon la taille du projet, est exigé et doit être dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers. Cette mesure garantit, au minimum, que les emplois saisonniers indispensables au fonctionnement de ces établissements disposent d'un hébergement sur site.</p> <p><i>Cela répond directement à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les travailleurs saisonniers, et l'objectif visant en complément des projets identifiés précédemment qui permettent de répondre à la carence en logement, d'imposer que tout nouveau projet devra prévoir les hébergements nécessaires à ses travailleurs.</i></p> <p>Par ailleurs, pour toute opération d'envergure, il est imposé qu'un pourcentage de logements et de surface de plancher soit affecté aux logements sociaux. Cette règle applicable sur l'ensemble du territoire communal vise à garantir une mixité sociale et à éviter les projets immobiliers constitués uniquement de résidences secondaires et à produire des logements permanents tout en limitant la spéculation immobilière.</p> <p><i>Cela répond également à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les logements permanents et un tiers pour les actifs. Ces dispositions visent également à garantir l'offre en logement permanent et pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents et garantir une mixité sociale et générationnelle.</i></p> |
| <p>Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions</p> | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et la typologie des bâtis anciens présents sur la commune.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques visent à imposer un recul de 2 mètres hormis dans l'hypothèse où le projet porte sur l'extension d'une construction déjà implantée en limite de propriété et/ou d'une réhabilitation/surélévation d'une construction existante. Ces règles incitent à la rénovation de l'existant et permettent de conserver la cohérence architecturale de la zone tout en facilitant la lecture du paysage urbain.</p> <p>Pour les limites séparatives, il est également imposé un retrait minimal de 2 mètres. Cette règle permet d'assurer la compacité du bâti dans le respect des formes urbaines actuelles tout en permettant un retrait suffisant et fonctionnel. De même que pour les règles d'implantation par rapport aux limites de voies et emprises publiques, l'implantation jusqu'à la limite de propriété est possible en cas de surélévation d'une construction existante (hypothèse dans laquelle l'implantation existante peut être conservée), favorisant ainsi la rénovation du bâti. Cette implantation jusqu'en limite est également possible dans l'hypothèse où une construction est édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, et en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p> <p>Des règles spécifiques sont prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être édifiés en limites de propriété afin de faciliter leur réalisation.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p><u>Emprise au sol maximale :</u></p> <p>Hormis en zone Ub4, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la rénovation du bâti pouvant nécessiter une extension des constructions existantes. Par ailleurs, le parcellaire ne présente pas une uniformité suffisante pour déterminer un coefficient d'emprise au sol qui fasse sens.</p> <p>En zone Ub4, l'emprise au sol est limitée à 30 % afin d'encadrer le gabarit des futures constructions, de prendre en compte les enjeux paysagers existants et les vues des avoisinants tout en permettant la réalisation des résidences permanentes prévues dans le cadre de la SRP n°1.</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres – R+4+C – pour les hôtels et autres hébergements touristiques et à 15 mètres – R+3+C – pour les autres destinations. L'objectif est de conserver la morphologie urbaine existante tout en permettant la rénovation du bâti.</p> <p>Compte tenu de leurs spécificités, des règles particulières sont prévues en zones Ub2, Ub3 et Ub4.</p> <p>En zone Ub2 la hauteur des constructions est limitée à la cote NGF 1826. Cette limitation constitue un « plafond » que ne pourront dépasser les futures constructions et ce afin de prendre en compte les enjeux paysagers identifiés et de préserver les vues sur le grand paysage. Cette hauteur a été déterminée par rapport à l'angle nord-est de la zone au niveau de l'avenue des Jeux (côte NGF 1820) à laquelle est ajoutée la hauteur actuelle des constructions de la piscine (6m).</p> <p>En zone Ub3 la hauteur est limitée à 10 mètres et R+1+C par rapport au niveau de la chaussée du chemin de la Chapelle et ce afin de préserver les vues sur le grand paysage.</p> <p>En zone Ub4 la hauteur est limitée à 6 mètres par rapport au niveau de la chaussée de l'avenue de l'Eclosé et à 12 mètres à l'aval, afin de prendre en compte les enjeux paysagers existants et les vues des avoisinants tout en permettant la réalisation des résidences permanentes prévues dans le cadre de la SRP n°1. Ces hauteurs tiennent également compte de la topographie de la zone.</p> <p>Afin de maîtriser le gabarit imposé, la hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 mètre sur la partie supérieure de la sablière.</p> <p>Par dérogation aux règles de hauteur, une possibilité de surélévation de 5 mètres est prévue sur l'ensemble du territoire communal pour la transformation des constructions présentant – sur leur ensemble – des toitures-terrasses/plates, toitures papillon ou toiture à un pan. Ce « bonus » permet d'encourager ces réhabilitations de constructions anciennes présentant de faibles performances énergétiques.</p> <p>Pour assurer l'harmonie des constructions mitoyennes, une règle complémentaire limite la hauteur afin que la différence entre ces constructions ne puisse excéder 1 mètre.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité architecturale des projets, il est imposé que la hauteur du faîtage des lucarnes et houteaux soit inférieure à celle du faîtage principal, évitant ainsi l'effet de masse des constructions.</p> <p>Enfin, la hauteur des équipements publics n'est pas limitée mais doit être maîtrisée afin que ceux-ci s'intègrent dans le paysage. Cette souplesse permet notamment de répondre à certaines contraintes techniques que peuvent connaître des équipements publics (accessibilité, normes techniques, etc.).</p> <p><u>Volume des constructions :</u></p> <p>Toujours afin d'améliorer la qualité architecturale des projets et éviter l'effet de masse des constructions, sont imposés des décrochés de toiture et des houteaux sur les constructions nouvelles présentant un volume important. Par ailleurs, il est imposé que le sens du faîtage de ces constructions devra être parallèle à la plus</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | <p>grande des façades et que le rythme des façades et des toitures devra être travaillé. Ces règles s'inspirent de l'implantation et des volumes des constructions existantes comme exposé dans le diagnostic.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs particulièrement prégnants dans le paysage.</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, sont exposées les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement. Ainsi, le pétitionnaire est-il tenu de justifier de la bonne insertion de son projet dans son environnement bâti et paysager et de indépendamment des règles inscrites dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Les règles (toitures, équipements techniques, façades, ouvertures, balcons, etc.) visent à imposer des caractéristiques qui viennent concourir à l'harmonie générale des bâtiments, et constituent une déclinaison concrète de l'obligation de cohérence architecturale énoncée en préambule.</p> <p>Ces règles visant à préserver les intérêts paysagers et veiller à la bonne insertion des constructions dans leur environnement, celles-ci ne concernent ni les équipements d'intérêt collectif et de service public, ni les abris de jardin, vérandas, serres, de petites tailles en raison de leurs spécificités propres.</p> <p><u>Toiture :</u></p> <p>Comme la très grande majorité des constructions sur le territoire communal, les toitures à deux pans présentant une pente <i>a minima</i> de 40 % sont obligatoires. Si des exceptions sont prévues pour donner de la souplesse lors de la conception des projets en cas d'extension, de traitements architecturaux et d'annexes, les toitures à multiple pans sont par conséquent interdits. Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont néanmoins autorisées dans une faible proportion appréciée bâtiment par bâtiment et devront faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans leur environnement. La volonté d'accepter des toits plats résulte de certains besoins techniques (garage semi enterré, jonction entre des bâtiments, toit plat au RDC avec terrasse au-dessus, etc.).</p> <p>Pour des motifs liés aux conditions météorologiques, des débords de toiture conséquents devront être prévus.</p> <p>Toujours dans le but d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement et assurer une cohérence dans le bâti, la lauze, le bac acier et/ou le zinc patiné sont imposés, en fonction des toitures des avoisinantes. En toute hypothèse la teinte gris moyen, majoritaire dans le bâti existant, est imposée.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulés derrière un dispositif occultant.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p><u>Façades :</u></p> <p>Toujours dans l'objectif d'améliorer la qualité du bâti et l'insertion des constructions dans leur environnement, il est imposé que les matériaux doivent présenter un aspect fini et s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>L'utilisation de trois matériaux est notamment imposée avec des minimums de pierre et de bois, ce qui permet d'éviter les constructions intégralement en bois, d'inciter à un travail architectural de qualité, et de conserver une certaine souplesse visant à permettre l'adaptation des constructions par rapport aux abords tout en travaillant avec des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions de la commune. Cette règle ne s'applique néanmoins pas s'agissant des réhabilitations/rénovations/extensions des constructions existantes afin d'assurer une cohérence d'ensemble du bâti. Dans cette hypothèse, seule la conservation des éléments de façade en bac acier est proscrite.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Pour conserver une architecture traditionnelle, la surface des ouvertures en toiture est strictement limitée et leur positionnement doit être réfléchi afin de préserver cet aspect traditionnel. Une exception est prévue pour les parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés en reprenant les typologies usuellement mises en œuvre.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Œuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, faciliter le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.</i></p> |
| <p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction</p> | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>En toute hypothèse (nouvelle construction, extension, rénovation, division parcellaire) des pourcentages d'espaces verts et perméables devront être respectés dans le but d'améliorer l'aspect paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces pourcentages s'apprécient par rapport aux espaces libres de toute construction, c'est-à-dire la surface du terrain d'assiette déduit de la surface bâtie.</p> <p>La plantation d'arbres est également imposée pour toute construction nouvelle, contribuant ainsi à la renaturation des espaces urbains.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| Article 6 : Stationnement | <p>Pour les habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher entamée avec l'obligation de créer une place par logement minimum. Ce dimensionnement permet d'être cohérent avec les besoins en voiture d'une population vivant en territoire rural et ne disposant pas suffisamment d'offre de transport en commun bien que l'objectif soit de l'améliorer.</p> <p>Une obligation complémentaire concerne les opérations de plus de 3 logements dans lesquelles 50% des places devront être intégrées au bâti ou couvertes. Cette obligation ne concerne pas les opérations de réhabilitation/surélévation afin de favoriser ces projets permettant l'amélioration des performances énergétiques du parc existant. Cette règle permet notamment de limiter la présence visuelle de la voiture en surface favorisant la qualité paysagère des espaces urbanisés.</p> <p>Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places pour 3 chambres. Pour les autres hébergements touristiques, pour lesquels les besoins sont moindre, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement avec obligation d'intégrer la moitié des places dans le bâti. Cette règle s'appuie sur la volonté d'améliorer la desserte en transport en commun du territoire, anticipant ainsi la réduction du nombre de déplacements par des véhicules individuels.</p> <p>Pour les autres destinations, aucune obligation n'est prévue en matière de stationnement, facilitant ainsi la création de commerces et de bureaux notamment.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique, réduire la place de la voiture en stationnement aérien, exiger des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain.</i></p> |
| Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées étant fixées par les dispositions générales, il est uniquement précisé que les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être aménagés de manière à conserver une aire de retournement et à prévoir un accès unique sur la voie publique.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux".</i></p> |
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |
|--|--|

2.3. Règlement des zones Uc

Les zones Uc correspondent aux zones urbaines à dominante de chalets partagés dont la densité de construction est intermédiaire. Les typologies y sont intermédiaires entre l'immeuble collectif et le chalet individuel. Elles correspondent aux quartiers du Maona et des Terrasses d'Huez, au Nord et au Sud du Vieil Alpe là où les constructions n'ont pas de caractère traditionnel et/ou architectural et au quartier de la tête des Prés.

La zone Uc1 correspond à un secteur présentant ces caractéristiques urbaines, mais dont les constructions situées de part et d'autre de la rue du Coulet constituent un ensemble distinct avec des spécificités en termes de gabarit et d'implantation qu'il est nécessaire de conserver pour préserver la morphologie urbaine et l'harmonie des lieux.

La zone Uc2 correspond aux secteurs présentant les caractéristiques urbaines précitées mais au sein desquels existe des commerces et ce afin de pouvoir y autoriser les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail qui y sont présents.

Ces zones ont été définies en s'appuyant sur des critères urbains et architecturaux distincts, tels que la densité du tissu urbain, le type de construction, la hauteur et le gabarit des constructions, ou encore leur implantation. L'état initial de l'environnement identifie ainsi plusieurs secteurs présentant des caractéristiques urbaines similaires.

L'ensemble des règles aura pour vocation essentielle de permettre préserver la densité de construction existante tout en permettant la possibilité de réhabiliter/rénover les constructions, voire de densifier dans le respect des formes urbaines existantes lorsque cela est possible.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| Uc | 5,34 |
| Uc1 | 0,75 |
| Uc2 | 2,92 |
| Total | 9,01 |

Superficie des zones Uc

| Article | Justification au regard du PADD |
|---------|---------------------------------|
|---------|---------------------------------|

| | |
|--|---|
| <p>Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières</p> | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comment les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>Les destinations et sous-destinations interdites sont celles qui sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone qui est destinée à l'habitat et à un usage résidentiel, où génératrices de nuisances. Sont également interdites les destinations dont les formes urbaines généralement associées ne sont pas compatibles avec la préservation du tissu urbain.</p> <p>Ainsi les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, l'industrie, l'entrepôt, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les centres de congrès et d'exposition, sont les destinations interdites.</p> <p>Au sein des zones Uc et Uc1, l'artisanat et le commerce de détail sont interdits en tant qu'ils sont totalement absents de ces secteurs exclusivement dédiés à l'habitat. Cette destination est autorisée au sein de la zone Uc2 afin de favoriser ou du moins rendre possible l'implantation de commerces animant une vie à l'année, et de rechercher une mixité fonctionnelle.</p> <p>Par ailleurs, au sein de l'ensemble du territoire communal – dont les zones Uc – les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques doivent conserver l'une de ces deux sous-destination. Cette obligation étant attachée au terrain d'assiette de ces établissements, elle recouvre l'interdiction du changement de destination d'une construction existante vers une autre sous destination que celle d'hébergements touristiques et/ou d'hôtels mais également l'obligation que les éventuelles extensions et/ou reconstruction après démolitions des constructions existantes doivent respecter l'une de ces deux sous-destinations. Ces dispositions sont destinées à conserver les lits marchands dans le parc immobilier existant, lesquels – par leur performance en termes de rendement – sont à l'origine de l'attractivité touristique et du dynamisme économique de la commune.</p> <p>Enfin, sont soumis à conditions particulières tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, lesquels doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, et être nécessaire à une construction autorisée dans la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante ; conforter les commerces et services de proximité nécessaires ; permettre et de faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques ; favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; interdire le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé.</i></p> |
| <p>Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p> | <p>Pour toute opération d'hébergement touristique, un minimum de logements, variable selon la taille du projet, est exigé et doit être dédié à l'hébergement des travailleurs saisonniers. Cette mesure garantit, au minimum, que les emplois saisonniers indispensables au fonctionnement de ces établissements disposent d'un hébergement sur site.</p> <p><i>Cela répond directement à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les travailleurs saisonniers,</i></p> |

| | |
|---|---|
| | <p><i>et l'objectif visant en complément des projets identifiés précédemment qui permettent de répondre à la carence en logement, d'imposer que tout nouveau projet devra prévoir les hébergements nécessaires à ses travailleurs.</i></p> <p>Par ailleurs, pour toute opération d'envergure, il est imposé qu'un pourcentage de logements et de surface de plancher soit affecté aux logements sociaux. Cette règle applicable sur l'ensemble du territoire communal vise à garantir une mixité sociale et à éviter les projets immobiliers constitués uniquement de résidences secondaires et à produire des logements permanents tout en limitant la spéculation immobilière.</p> <p><i>Cela répond également à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les logements permanents et un tiers pour les actifs. Ces dispositions visent également à garantir l'offre en logement permanent et pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents et garantir une mixité sociale et générationnelle.</i></p> |
| <p>Article 3 : Volumétrie et implantation des construction</p> | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et la typologie des bâtis anciens présents sur la commune.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques visent à imposer un recul de 2 mètres hormis dans l'hypothèse où le projet porte sur l'extension d'une construction déjà implantée en limite de propriété et/ou d'une réhabilitation/surélévation d'une construction existante. Ces règles incitent à la rénovation de l'existant et permettent de conserver la cohérence architecturale de la zone tout en facilitant la lecture du paysage urbain.</p> <p>Pour les limites séparatives, il est également imposé un retrait minimal de 2 mètres. Cette règle permet d'assurer la compacité du bâti dans le respect des formes urbaines actuelles tout en permettant un retrait suffisant et fonctionnel. De même que pour les règles d'implantation par rapport aux limites de voies et emprises publiques, l'implantation jusqu'à la limite de propriété est possible en cas de surélévation d'une construction existante (hypothèse dans laquelle l'implantation existante peut être conservée), favorisant ainsi la rénovation du bâti. Cette implantation jusqu'en limite est également possible dans l'hypothèse où une construction est édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, et en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p> <p>En zone Uc1 des reculs et retraits de 3 mètres sont imposés afin que les futures constructions respectent les mêmes prospects que les constructions existantes permettant ainsi d'assurer une cohérence urbaine à cette entité.</p> <p>Des règles spécifiques sont également prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être édifiés en limites de propriété afin de faciliter leur réalisation.</p> <p><u>Emprise au sol maximale :</u></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la rénovation du bâti pouvant nécessiter une extension des constructions existantes. Par ailleurs, le parcellaire ne présente pas une uniformité suffisante pour déterminer un coefficient d'emprise au sol qui fasse sens.</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres et R+3+C dans le but de conserver la morphologie urbaine existante tout en permettant la rénovation du bâti.</p> <p>Afin de maîtriser le gabarit imposé, la hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 mètre sur la partie supérieure de la sablière.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Par dérogation aux règles de hauteur, une possibilité de surélévation de 5 mètres est prévue sur l'ensemble du territoire communal pour la transformation des constructions présentant – sur leur ensemble – des toitures-terrasses/plates, toitures papillon ou toiture à un pan. Ce « bonus » permet d'encourager ces réhabilitations de constructions anciennes présentant de faibles performances énergétiques.</p> <p>Pour assurer l'harmonie des constructions mitoyennes, une règle complémentaire limite la hauteur afin que la différence entre ces constructions ne puisse excéder 1 mètre.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité architecturale des projets, il est imposé que la hauteur du faîtage des lucarnes et houteaux soit inférieure à celle du faîtage principal, évitant ainsi l'effet de masse des constructions.</p> <p>Enfin, la hauteur des équipements publics n'est pas limitée mais doit être maîtrisée afin que ceux-ci s'intègrent dans le paysage. Cette souplesse permet notamment de répondre à certaines contraintes techniques que peuvent connaître des équipements publics (accessibilité, normes techniques, etc.).</p> <p><u>Volume des constructions :</u></p> <p>Toujours afin d'améliorer la qualité architecturale des projets et éviter l'effet de masse des constructions, sont imposés des décrochés de toiture et des houteaux sur les constructions nouvelles présentant un volume important. Par ailleurs, il est imposé que le sens du faîtage de ces constructions devra être parallèle à la plus grande des façades et que le rythme des façades et des toitures devra être travaillé. Ces règles s'inspirent de l'implantation et des volumes des constructions existantes comme exposé dans le diagnostic.</p> <p>En zone Uc1 une règle supplémentaire impose que les constructions présentent deux fronts bâtis afin que les nouvelles constructions aient le même gabarit que les constructions existantes dans cette zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs particulièrement prégnants dans le paysage.</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, sont exposées les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement. Ainsi, le pétitionnaire est-il tenu de justifier de la bonne insertion de son projet dans son environnement bâti et paysager et de indépendamment des règles inscrites dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Les règles (toitures, équipements techniques, façades, ouvertures, balcons, etc.) visent à imposer des caractéristiques qui viennent concourir à l'harmonie générale des bâtiments, et constituent une déclinaison concrète de l'obligation de cohérence architecturale énoncée en préambule.</p> <p>Ces règles visant à préserver les intérêts paysagers et veiller à la bonne insertion des constructions dans leur environnement, celles-ci ne concernent ni les équipements d'intérêt collectif et de service public, ni les abris de jardin, vérandas, serres, de petites tailles en raison de leurs spécificités propres.</p> <p><u>Toiture :</u></p> <p>Comme la très grande majorité des constructions sur le territoire communal, les toitures à deux pans présentant une pente <i>a minima</i> de 40 % sont obligatoires. Si des exceptions sont prévues pour donner de la souplesse lors de la conception</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>des projets en cas d'extension, de traitements architecturaux et d'annexes, les toitures à multiple pans sont par conséquent interdits. Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont néanmoins autorisées dans une faible proportion appréciée bâtiment par bâtiment et devront faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans leur environnement. La volonté d'accepter des toits plats résulte de certains besoins techniques (garage semi enterré, jonction entre des bâtiments, toit plat au RDC avec terrasse au-dessus, etc.).</p> <p>Pour des motifs liés aux conditions météorologiques, des débords de toiture conséquents devront être prévus.</p> <p>Toujours dans le but d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement et assurer une cohérence dans le bâti, la lauze, le bac acier et/ou le zinc patiné sont imposés, en fonction des toitures des avoisinantes. En toute hypothèse la teinte gris moyen, majoritaire dans le bâti existant, est imposée.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulé derrière un dispositif occultant.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Toujours dans l'objectif d'améliorer la qualité du bâti et l'insertion des constructions dans leur environnement, il est imposé que les matériaux doivent présenter un aspect fini et s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>L'utilisation de trois matériaux est notamment imposée avec des minimums de pierre et de bois, ce qui permet d'éviter les constructions intégralement en bois, d'inciter à un travail architectural de qualité, et de conserver une certaine souplesse visant à permettre l'adaptation des constructions par rapport aux abords tout en travaillant avec des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions de la commune. Cette règle ne s'applique néanmoins pas s'agissant des réhabilitations/rénovations/extensions des constructions existantes afin d'assurer une cohérence d'ensemble du bâti. Dans cette hypothèse, seule la conservation des éléments de façade en bac acier est proscrite.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Pour conserver une architecture traditionnelle, la surface des ouvertures en toiture est strictement limitée et leur positionnement doit être réfléchi afin de préserver cet aspect traditionnel. Une exception est prévue pour les parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés en reprenant les typologies usuellement mises en œuvre.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Œuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, faciliter le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.</i></p> |
| <p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction</p> | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>En toute hypothèse (nouvelle construction, extension, rénovation, division parcellaire) des pourcentages d'espaces verts et perméables devront être respectés dans le but d'améliorer l'aspect paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces pourcentages s'apprécient par rapport aux espaces libres de toute construction, c'est-à-dire la surface du terrain d'assiette déduit de la surface bâtie.</p> <p>La plantation d'arbres est également imposée pour toute construction nouvelle, contribuant ainsi à la renaturation des espaces urbains.</p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| <p>Article 6 : Stationnement</p> | <p>Pour les habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher entamée avec l'obligation de créer une place par logement minimum. Ce dimensionnement permet d'être cohérent avec les besoins en voiture d'une population vivant en territoire rural et ne disposant pas suffisamment d'offre de transport en commun bien que l'objectif soit de l'améliorer.</p> <p>Une obligation complémentaire concerne les opérations de plus de 3 logements dans lesquelles 50% des places devront être intégrées au bâti ou couvertes. Cette obligation ne concerne pas les opérations de réhabilitation/surélévation afin de favoriser ces projets permettant l'amélioration des performances énergétiques du parc existant. Cette règle permet notamment de limiter la présence visuelle de la voiture en surface favorisant la qualité paysagère des espaces urbanisés.</p> <p>Pour les hôtels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places pour 3 chambres. Pour les autres hébergements touristiques, pour lesquels les besoins sont moindre, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement avec obligation d'intégrer la moitié des places dans le bâti. Cette règle s'appuie sur la volonté</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>d'améliorer la desserte en transport en commun du territoire, anticipant ainsi la réduction du nombre de déplacements par des véhicules individuels.</p> <p>Pour les autres destinations, aucune obligation n'est prévue en matière de stationnement, facilitant ainsi la création de commerces et de bureaux notamment.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique, réduire la place de la voiture en stationnement aérien, exiger des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain.</i></p> |
| Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées étant fixées par les dispositions générales, il est uniquement précisé que les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être aménagés de manière à conserver une aire de retournement et à prévoir un accès unique sur la voie publique.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux".</i></p> |
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |

2.4. Règlement des zones Ud

Les zones Ud correspondent aux zones urbaines à dominante de logements individuels dont la densité de construction est moins importante dans la mesure où il s'agit de lotissements anciens ou actuels composés de chalets individuels. Elles correspondent à l'Est et au Nord du village d'Huez là où les constructions ne présentent pas le même intérêt architectural et patrimonial, au quartier de Longchamp, au Sud de la route du Siou Coulet et le lotissement des Coteaux de l'altiport.

Plusieurs zones Ud correspondent à des lotissements ou groupes de constructions présentant une très forte unité. Ainsi la zone Ud1 correspond au lotissement du Grand Broue, la zone Ud2 correspond au secteur des Sagnes dont la typicité architecturale des chalets delta est à relever, et la zone Ud3 correspond au lotissement des chalets de l'altiport.

Ces zones ont été définies en s'appuyant les documents des lotissements actuels ou anciens mais également sur des critères urbains et architecturaux distincts, tels que la densité du tissu urbain, le type de construction, la hauteur et le gabarit des constructions, ou encore leur implantation. L'état initial de l'environnement identifie ainsi plusieurs secteurs présentant des caractéristiques urbaines similaires mais également plusieurs secteurs présentant une unité propre qu'il s'agit de conserver.

L'ensemble des règles aura pour vocation essentielle de permettre les extensions des constructions existantes et de préserver la densité de construction existante tout en permettant la possibilité de réhabiliter/rénover les constructions.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| Ud | 13,61 |
| Ud1 | 2,10 |
| Ud2 | 1,89 |
| Ud3 | 3,90 |
| Total | 21,5 |

Superficie des zones Ud

| Article | Justification au regard du PADD |
|---|--|
| Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comment les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>Les destinations et sous-destinations interdites sont celles qui sont incompatibles avec les caractéristiques de la zone qui est destinée à l'habitat et à un usage résidentiel, où génératrices de nuisances. Sont également interdites les destinations dont les formes urbaines généralement associées ne sont pas compatibles avec la préservation du tissu urbain ancien patrimonial (accessibilité, hauteur limitée, bâtiments accolés, etc.).</p> <p>Compte tenu du caractère résidentiel des zones Ud, l'ensemble des destinations et sous destinations sont interdites hormis la sous-destination Logement et les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p> <p>En zone Ud1, Ud2 et Ud3, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Ces règles visent à conserver la morphologie urbaine existante tout en permettant la rénovation du bâti et à traduire le cahier des charges des lotissements.</p> <p>Par ailleurs, au sein de l'ensemble du territoire communal – dont les zones Ud – les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques doivent conserver l'une de ces deux sous-destination. Cette obligation étant attachée au terrain d'assiette de ces établissements, elle recouvre l'interdiction du changement de destination d'une construction existante vers une autre sous destination que celle d'hébergements touristiques et/ou d'hôtels mais également l'obligation que les éventuelles extensions et/ou reconstruction après démolitions des constructions existantes doivent respecter l'une de ces deux sous-destinations. Ces dispositions sont destinées à conserver les lits</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>marchands dans le parc immobilier existant, lesquels – par leur performance en termes de rendement – sont à l'origine de l'attractivité touristique et du dynamisme économique de la commune.</p> <p>Enfin, sont soumis à conditions particulières tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, lesquels doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, et être nécessaire à une construction autorisée dans la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; interdire le changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé.</i></p> |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | <i>Non réglementé</i> |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et la typologie des bâtis anciens présents sur la commune.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques visent à imposer un recul de 2 mètres hormis dans l'hypothèse où le projet porte sur l'extension d'une construction déjà implantée en limite de propriété et/ou d'une réhabilitation/surélévation d'une construction existante. Ces règles incitent à la rénovation de l'existant et permettent de conserver la cohérence architecturale de la zone tout en facilitant la lecture du paysage urbain.</p> <p>En zone Ud2 un recul plus important de 3 mètres est imposé compte tenu de l'étroitesse de la voie privée traversant le secteur des Sagnes le long de laquelle le stationnement empiète sur la chaussée.</p> <p>Pour les limites séparatives, il est également imposé un retrait minimal de 2 mètres. Cette règle permet d'assurer la compacité du bâti dans le respect des formes urbaines actuelles tout en permettant un retrait suffisant et fonctionnel. De même que pour les règles d'implantation par rapport aux limites de voies et emprises publiques, l'implantation jusqu'à la limite de propriété est possible en cas de surélévation d'une construction existante (hypothèse dans laquelle l'implantation existante peut être conservée), favorisant ainsi la rénovation du bâti. Cette implantation jusqu'en limite est également possible dans l'hypothèse où une construction est érigée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, et en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p> <p>En zone Ud3 un retrait de 4 mètres est imposé dans le respect des formes urbaines existantes et traduisant le cahier des charges du lotissement des chalets de l'altiport.</p> <p>Des règles spécifiques sont également prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être édifiés en limites de propriété afin de faciliter leur réalisation.</p> <p><u>Emprise au sol maximale :</u></p> <p>Au sein des zones Ud un coefficient d'emprise au sol de 30 % est fixé. Supérieur à la densité de constructions observées au sein de ces zones mais également aux anciens cahiers des charges des lotissements, ce coefficient d'emprise au</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>sol vise à conserver la morphologie urbaine de ces quartiers tout en permettant des extensions accompagnant la rénovation du bâti.</p> <p>En zone Ud1 le règlement traduit des règles établies en concertation avec le conseil syndical du lotissement du Grand Broue. Elles limitent les extensions à 45 m² par rapport à la construction initiale – c'est-à-dire sans prendre en compte les extensions déjà réalisées qui devront donc être déduites de ces 45 m² - et encadrent les zones où ces extensions peuvent être réalisées : 4 mètres maximum par rapport au nu de la façade de la construction initiale et façade aval d'une longueur de 10 mètres maximum.</p> <p>En zone Ud2 le règlement traduit des règles établies en concertation avec l'association des propriétaires des chalets delta. Elles limitent les extensions à 45 m² par rapport à la construction initiale – c'est-à-dire sans prendre en compte les extensions déjà réalisées qui devront donc être déduites de ces 45 m² - avec une limite de 120 m² d'emprise au sol totale. Ces mêmes règles s'appliquent en cas de reconstruction après démolition.</p> <p>En zone Ud3 le règlement traduit le cahier des charges du lotissement des chalets de l'altiport et limite les extensions sont limitées à 15% de l'emprise au sol de la construction initiale.</p> <p>En complément, afin d'inciter à la rénovation des constructions existantes, il est prévu un bonus de 10 % par rapport au coefficient d'emprise au sol autorisé pour les projets faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou pour les constructions réputées à énergie positive (BEPOS).</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres et R+1+C dans le but de conserver la morphologie urbaine existante tout en permettant la rénovation du bâti.</p> <p>Compte tenu de la spécificité architecturale des chalets delta, une règle de hauteur spécifique est prévue en zone Ud2 où la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.</p> <p>Afin de maîtriser le gabarit imposé, la hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 mètre sur la partie supérieure de la sablière.</p> <p>Par dérogation aux règles de hauteur, une possibilité de surélévation de 5 mètres est prévue sur l'ensemble du territoire communal pour la transformation des constructions présentant – sur leur ensemble – des toitures-terrasses/plates, toitures papillon ou toiture à un pan. Ce « bonus » permet d'encourager ces réhabilitations de constructions anciennes présentant de faibles performances énergétiques.</p> <p>Pour assurer l'harmonie des constructions mitoyennes, une règle complémentaire limite la hauteur afin que la différence entre ces constructions ne puisse excéder 1 mètre.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité architecturale des projets, il est imposé que la hauteur du faîtage des lucarnes et houteaux soit inférieure à celle du faîtage principal, évitant ainsi l'effet de masse des constructions.</p> <p>Enfin, la hauteur des équipements publics n'est pas limitée mais doit être maîtrisée afin que ceux-ci s'intègrent dans le paysage. Cette souplesse permet notamment de répondre à certaines contraintes techniques que peuvent connaître des équipements publics (accessibilité, normes techniques, etc.).</p> <p><u>Volume des constructions :</u></p> <p>Toujours afin d'améliorer la qualité architecturale des projets et éviter l'effet de masse des constructions, sont imposés des décrochés de toiture et des houteaux sur les constructions nouvelles présentant un volume important. Par ailleurs, il est imposé que le sens du faîtage de ces constructions devra être parallèle à la plus grande des façades et que le rythme des façades et des</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | <p>toitures devra être travaillé. Ces règles s'inspirent de l'implantation et des volumes des constructions existantes comme exposé dans le diagnostic.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation mais aussi de contenir l'enveloppe urbaine de ces secteurs particulièrement prégnants dans le paysage.</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, sont exposées les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement. Ainsi, le pétitionnaire est-il tenu de justifier de la bonne insertion de son projet dans son environnement bâti et paysager et de indépendamment des règles inscrites dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Les règles (toitures, équipements techniques, façades, ouvertures, balcons, etc.) visent à imposer des caractéristiques qui viennent concourir à l'harmonie générale des bâtiments, et constituent une déclinaison concrète de l'obligation de cohérence architecturale énoncée en préambule.</p> <p>Ces règles visant à préserver les intérêts paysagers et veiller à la bonne insertion des constructions dans leur environnement, celles-ci ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et de service public en raison de leurs spécificités propres.</p> <p><u>Toiture :</u></p> <p>Comme la très grande majorité des constructions sur le territoire communal, les toitures à deux pans présentant une pente <i>a minima</i> de 40 % sont obligatoires. Si des exceptions sont prévues pour donner de la souplesse lors de la conception des projets en cas d'extension, de traitements architecturaux et d'annexes, les toitures à multiple pans sont par conséquent interdits. Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont néanmoins autorisées dans une faible proportion appréciée bâtiment par bâtiment et devront faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans leur environnement. La volonté d'accepter des toits plats résulte de certains besoins techniques (garage semi enterré, jonction entre des bâtiments, toit plat au RDC avec terrasse au-dessus, etc.).</p> <p>En zone Ud2, compte tenu de la spécificité architecturale des chalets delta, il est imposé que les toitures respectent les caractéristiques architecturales des constructions avoisinantes et notamment une pente de toiture plus conséquente. L'« esprit » des chalets delta originels doit être conservé ou retrouvé.</p> <p>Pour des motifs liés aux conditions météorologiques, des débords de toiture conséquents devront être prévus.</p> <p>Toujours dans le but d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement et assurer une cohérence dans le bâti, la lauze, le bac acier et/ou le zinc patiné sont imposés, en fonction des toitures des avoisinantes. En toute hypothèse la teinte gris moyen, majoritaire dans le bâti existant, est imposée.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulés derrière un dispositif occultant.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Toujours dans l'objectif d'améliorer la qualité du bâti et l'insertion des constructions dans leur environnement, il est imposé que les matériaux doivent présenter un aspect fini et s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p>L'utilisation de trois matériaux est notamment imposée avec des minimums de pierre et de bois, ce qui permet d'éviter les constructions intégralement en bois, d'inciter à un travail architectural de qualité, et de conserver une certaine souplesse visant à permettre l'adaptation des constructions par rapport aux abords tout en travaillant avec des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions de la commune. Cette règle ne s'applique néanmoins pas s'agissant des réhabilitations/rénovations/extensions des constructions existantes afin d'assurer une cohérence d'ensemble du bâti. Dans cette hypothèse, seule la conservation des éléments de façade en bac acier est proscrite.</p> <p>Une précision est une nouvelle fois apportée en zone Ud2 où il est exigé que les constructions respectent les caractéristiques architecturales des constructions avoisinantes et notamment la forme particulière des chalets delta originels qui doit être conservée ou retrouvée.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Pour conserver une architecture traditionnelle, la surface des ouvertures en toiture est strictement limitée et leur positionnement doit être réfléchi afin de préserver cet aspect traditionnel. Une exception est prévue pour les parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés en reprenant les typologies usuellement mises en œuvre.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Œuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, faciliter le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.</i></p> |
| Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>abords des constructions</p> | <p>Par ailleurs, afin de conserver le caractère résidentiel de ces zones il est imposé que le terrain naturel ne peut être modifié sur une largeur de 2 mètres, ceci permettant de conserver en l'état et le plus souvent en pleine terre les séparations entre les constructions existantes.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>En toute hypothèse (nouvelle construction, extension, rénovation, division parcellaire) des pourcentages d'espaces verts et perméables devront être respectés dans le but d'améliorer l'aspect paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces pourcentages s'apprécient par rapport aux espaces libres de toute construction, c'est-à-dire la surface du terrain d'assiette déduite de la surface bâtie.</p> <p>La plantation d'arbres est également imposée pour toute construction nouvelle, contribuant ainsi à la renaturation des espaces urbains.</p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| <p>Article 6 : Stationnement</p> | <p>Pour les logements, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² surface de plancher entamée avec l'obligation de créer une place par logement minimum. Ce dimensionnement permet d'être cohérent avec les besoins en voiture d'une population vivant en territoire rural et ne disposant pas suffisamment d'offre de transport en commun bien que l'objectif soit de l'améliorer.</p> <p>Une obligation complémentaire concerne les opérations de plus de 3 logements dans lesquelles 50% des places devront être intégrées au bâti ou couvertes. Cette obligation ne concerne pas les opérations de réhabilitation/surélévation afin de favoriser ces projets permettant l'amélioration des performances énergétiques du parc existant. Cette règle permet notamment de limiter la présence visuelle de la voiture en surface favorisant la qualité paysagère des espaces urbanisés.</p> <p>Pour les autres destinations, aucune obligation n'est prévue en matière de stationnement, facilitant ainsi la création de commerces et de bureaux notamment étant précisé que nombre de ces autres destinations sont interdites au sein des zones Ud.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique, réduire la place de la voiture en stationnement aérien, exiger des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain.</i></p> |
| <p>Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées étant fixées par les dispositions générales, il est uniquement précisé que les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être aménagés de manière à conserver une aire de retournement et à prévoir un accès unique sur la voie publique.</p> |

| | |
|---|---|
| | <i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux".</i> |
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |

2.5. Règlement des zones Uep

Les zones Uep correspondent aux zones urbaines au sein desquels sont implantés majoritairement des équipements d'intérêt collectif et de services publics et des activités économiques. La zone Uep comprend notamment l'AgorAlp, l'église Notre-Dame-des-Neiges, l'école, le terrain de football et le parking du Rif Nel, ainsi que le secteur de l'altiport. Une zone Uep1 correspond au parking aérien des Bergers sur lequel est inscrit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Ces zones sont délimitées au regard des équipements existants et terrains sous maîtrise publique attenants, en étant limitées aux stricts besoins des équipements existants ou futurs prévus.

Les règles viseront à faciliter au maximum la gestion des équipements existants et des futurs projets, la maîtrise publique devant permettre de cadrer les projets.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant ; définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; conforter les équipements et services publics nécessaires à une vie à l'année ; conforter des équipements et services publics et un cadre de vie urbain plus apaisé et moins dépendant de la saisonnalité ; densifier les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités ; conforter les équipements et services publics en facilitant leur création et leur rénovation/réhabilitation et les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (AgorAlp) en veillant à leur adaptation aux besoins réels et aux pratiques des résidents principaux et secondaires ; conforter l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation (AgorAlp, piscine, patinoire, centre équestre, île aux loisirs, etc.).

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| Uep | 12,43 |
| Uep1 | 4,44 |
| Total | 16,87 |

Superficie des zones Ue

| Article | Justification au regard du PADD |
|---------|---------------------------------|
|---------|---------------------------------|

| | |
|--|---|
| <p>Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières</p> | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comme les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>La volonté communale est d'autoriser la totalité des équipements d'intérêt collectif et services publics dans ces zones qui sont caractérisées par ce type d'équipement.</p> <p>Sont également autorisés en zone Uep les logements et hébergements sous réserve que ceux-ci soient liés aux équipements publics qui s'y situent et qu'ils constituent donc des logements de fonction, et les établissements à destination « restauration » afin de prendre acte de l'existence du restaurant en cours de réalisation à l'altiport. En zone Uep1 sont seuls autorisés les hébergements s'ils sont destinés à des travailleurs saisonniers.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à conforter les équipements et services publics nécessaires à une vie à l'année ; conforter des équipements et services publics et un cadre de vie urbain plus apaisé et moins dépendant de la saisonnalité ; densifier les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités ; conforter les équipements et services publics en facilitant leur création et leur rénovation/réhabilitation et les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (AgorAlp) en veillant à leur adaptation aux besoins réels et aux pratiques des résidents principaux et secondaires ; conforter l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation (AgorAlp, piscine, patinoire, centre équestre, île aux loisirs, etc.) ; développer des projets dans des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers.</i></p> |
| <p>Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p> | <p>En zone Uep1, dans le secteur des Bergers objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), l'ensemble des hébergements réalisés devront être destinés aux travailleurs saisonniers conformément à la servitude de mixité sociale n° 4.</p> <p><i>Cela répond également à l'action inscrite au PADD de diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les logements permanents et un tiers pour les actifs. Ces dispositions visent également à développer des projets dans des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers.</i></p> |
| <p>Article 3 : Volumétrie et implantation des construction</p> | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et la typologie des bâtis anciens présents sur la commune.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>S'agissant majoritairement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les implantations ne sont pas réglementées par rapport aux voies. Cette règle a été définie car aucune implantation spécifique n'est observée dans ces zones d'équipements.</p> <p>Pour les limites séparatives, il est imposé un retrait minimal de 2 mètres. Cette règle permet d'assurer la compacité du bâti tout en permettant un retrait suffisant et fonctionnel. L'implantation jusqu'à la limite de propriété est possible en cas de surélévation d'une construction existante (hypothèse dans laquelle l'implantation existante peut être conservée), favorisant ainsi la rénovation du bâti. Cette implantation jusqu'en limite est également possible dans l'hypothèse où une construction est édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété, et en cas d'un projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Des règles spécifiques sont également prévues pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être édifiés en limites de propriété afin de faciliter leur réalisation.</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 17 mètres et R+4+C et n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. La souplesse de ces règles vise à faciliter la réalisation de ces équipements et constructions sur des terrains dont la commune a la maîtrise foncière.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain ; conforter les équipements et services publics nécessaires à une vie à l'année ; conforter des équipements et services publics et un cadre de vie urbain plus apaisé et moins dépendant de la saisonnalité ; densifier les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités ; conforter les équipements et services publics en facilitant leur création et leur rénovation/réhabilitation et les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (AgorAlp) en veillant à leur adaptation aux besoins réels et aux pratiques des résidents principaux et secondaires ; conforter l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation (AgorAlp, piscine, patinoire, centre équestre, île aux loisirs, etc.).</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, sont exposées les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'insertion des constructions dans leur environnement. Ainsi, le pétitionnaire est-il tenu de justifier de la bonne insertion de son projet dans son environnement bâti et paysager et de l'indépendamment des règles inscrites dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Les règles (toitures, équipements techniques, façades, ouvertures, balcons, etc.) sont très souples compte tenu de la nature des constructions autorisées.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulés derrière un dispositif occultant.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés en reprenant les typologies usuellement mises en œuvre.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Œuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction</p> | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| <p>Article 6 : Stationnement</p> | <p>Les obligations en matière de stationnement ne sont pas réglementées en dehors des dispositions générales du PLU.</p> |
| <p>Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées étant fixées par les dispositions générales, il est uniquement précisé que les groupes de garages individuels ou autres de stationnement doivent être aménagés de manière à conserver une aire de retournement et à prévoir un accès unique sur la voie publique.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux".</i></p> |
| <p>Article 8 : Desserte par les réseaux</p> | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |

3. JUSTIFICATION DES ZONES A URBANISER

Le PLU comporte une seule zone à urbaniser 1AUa correspondant au secteur de l'Eclosé-Ouest, destiné à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble créant un nouveau quartier, dans la continuité du secteur du Vieil Alpe, caractérisé par une forte proportion de logements sociaux, saisonniers et permanents. Un permis d'aménager a été délivré, est définitif et en cours de validité. Cette zone dispose d'une capacité suffisante en périphérie et son urbanisation peut donc être réalisée immédiatement dès lors qu'elle traduit l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur.

La surface de cette zone comme les règles de constructibilité en son sein sont strictement identiques à celles du précédent PLU sous l'empire duquel le permis d'aménager a été délivré.

Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux besoins objectivés au PADD : produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante, garantir l'offre en logement permanent et pour les pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents en particulier en accession socialement aidée sur le site de l'Eclosé, et des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers, notamment dans le quartier de l'Eclosé, limiter la consommation d'espaces de l'ordre de 3.50 ha pour la période 2026/2040 dont 2 ha pour l'aménagement du secteur de l'Eclosé-Ouest qui est « un coup parti » bénéficiant d'un permis d'aménager purgé de recours à la date d'arrêt du PLU, limiter la consommation d'espaces et de la conditionner à la satisfaction de besoins spécifiques et notamment à la production de logements pour les actifs et la population permanente, œuvrer pour un confortement d'une population permanente sur la Commune, stabiliser voire d'augmenter d'une façon modérée le nombre d'habitants permanents, diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents, environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers, environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| 1AUa | 3,62 |

Superficie des zones AU

| Article | Justification au regard du PADD |
|---|--|
| Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Dans l'ensemble du PLU, l'article 1er détermine les destinations et sous-destinations des constructions (ainsi que certains types d'activités) en s'appuyant sur l'article 6 des dispositions générales, qui rappelle les destinations et sous destination prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>L'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées ou interdites sont précisées tout comment les destinations, sous-destinations et types d'activités soumis à des conditions particulières.</p> <p>Conformément au permis d'aménager en cours de validité, le secteur de l'Eclosé-Ouest est destiné à la production de logements et d'hébergements qui sont en conséquence autorisés. Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont également autorisés afin de permettre des activités économiques animant ce quartier. Enfin, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également toujours autorisés dans le but de permettre la réalisation des équipements publics nécessaires dans ce secteur.</p> <p>Enfin, sont soumis à conditions particulières tous travaux, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées, lesquels doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées, de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique, et être nécessaire à une construction autorisée dans la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante, garantir l'offre en logement permanent et pour les pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents en particulier en accession socialement aidée sur le site de l'Eclosé, et des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers,</i></p> |

| | |
|--|---|
| | <p><i>notamment dans le quartier de l'Eclosé, œuvrer pour un confortement d'une population permanente sur la Commune, stabiliser voire d'augmenter d'une façon modérée le nombre d'habitants permanents, diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents, environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers, environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable, permettre et de faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques, répondre aux besoins des habitants permanents en matière d'équipements et services nécessaires à la qualité de vie de tous les jours.</i></p> |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | <p>Les règles concernant la programmation de l'aménagement de ce secteur sont identiques à celle du PLU sous l'empire duquel le permis d'aménager a été délivré. Elles imposent toujours que 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.</p> <p><i>Cela répond directement à l'action inscrite au PADD à produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante, garantir l'offre en logement permanent et pour les pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents en particulier en accession socialement aidée sur le site de l'Eclosé, et des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers, notamment dans le quartier de l'Eclosé, œuvrer pour un confortement d'une population permanente sur la Commune, stabiliser voire d'augmenter d'une façon modérée le nombre d'habitants permanents, à diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers dont un tiers pour les travailleurs saisonniers, à garantir l'offre en logement permanent et pour les actifs en développant notamment des projets en mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents et garantir une mixité sociale et générationnelle.</i></p> |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des construction | <p>L'ensemble de ces règles visent à préserver les formes urbaines et garantir la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement, en l'occurrence l'intégration de ce secteur de l'Eclosé-Ouest en continuité du secteur du Vieil Alpe.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Afin de favoriser un urbanisme de projet, et dans l'objectif de créer un rapport espace collectif/privé de qualité, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites de propriété ne sont pas réglementées métriquement et l'implantation jusqu'aux limites de propriété est autorisée.</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres et le gabarit à RDC/RDCS+2+C afin de limiter l'impact paysager de l'aménagement de ce secteur et de conserver une morphologie urbaine similaire à celle observée dans l'environnement immédiat de la zone.</p> <p>Afin de maîtriser le gabarit imposé, la hauteur en bas de pente du comble ne peut excéder 1,80 mètre sur la partie supérieure de la sablière.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité architecturale des projets, il est imposé que la hauteur du faîtage des lucarnes et outeaux soit inférieure à celle du faîtage principal, évitant ainsi l'effet de masse des constructions.</p> <p>Enfin, la hauteur des équipements publics n'est pas limitée mais doit être maîtrisée afin que ceux-ci s'intègrent dans le paysage.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encadrer les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du</i></p> |

| | |
|---|--|
| | <i>tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain.</i> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, il est rappelé que ces règles visant à préserver les intérêts paysagers et veiller à la bonne insertion des constructions dans leur environnement, ne concernent pas les équipements d'intérêt collectif et de service public.</p> <p><u>Toiture :</u></p> <p>Comme la très grande majorité des constructions sur le territoire communal, les toitures à deux pans présentant une pente <i>a minima</i> de 40 % sont obligatoires. Si des exceptions sont prévues pour donner de la souplesse lors de la conception des projets en cas de traitements architecturaux et d'annexes, les toitures à multiple pans sont par conséquent interdites. Les toitures terrasses, plates ou à faibles pentes, sont néanmoins autorisées dans une faible proportion appréciée bâtiment par bâtiment et devront faire l'objet d'une attention particulière pour s'insérer dans leur environnement.</p> <p>Pour des motifs liés aux conditions météorologiques, des débords de toiture conséquents devront être prévus.</p> <p>Toujours dans le but d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement et assurer une cohérence dans le bâti, la lauze, le bac acier et/ou le zinc patiné sont imposés, en fonction des toitures des avoisinantes. En toute hypothèse la teinte gris moyen, majoritaire dans le bâti existant, est imposée.</p> <p><u>Equipements techniques :</u></p> <p>Afin d'améliorer l'esthétique et la qualité architecturale des bâtiments les équipements techniques sont interdits en façades principales et ne pourront que par exception, en cas d'impossibilité technique, être intégrés/dissimulés derrière un dispositif occultant.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prévoir des descentes d'eau pluviale en imposant que ces dispositifs s'intègrent dans leur environnement, un système de récupération des eaux pluviales, et des arrêts de neige.</p> <p>Enfin, l'intégration des souches de cheminée en cohérence avec le bâtiment est imposée.</p> <p><u>Façades :</u></p> <p>Toujours dans l'objectif d'améliorer la qualité du bâti et l'insertion des constructions dans leur environnement, il est imposé que les matériaux doivent présenter un aspect fini et s'harmoniser avec l'environnement.</p> <p><u>Ouvertures :</u></p> <p>Pour que les constructions s'insèrent dans leur environnement bâti, la surface des ouvertures en toiture est strictement limitée et leur positionnement doit être réfléchi afin de préserver cet aspect traditionnel. Une exception est prévue pour les parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures n'étant pas courantes en territoire de montagne, leur apparence et les matériaux utilisés sont strictement réglementés.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Œuvrant pour une amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, le PLU impose une prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique. Il ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à encourager la réhabilitation, favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, intégrer les enjeux environnementaux au sein des futures opérations de construction, d'aménagement et d'urbanisme, faciliter le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.</i></p> |
| <p>Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions</p> | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>L'ensemble des espaces non affectés doivent être aménagés en espaces verts et l'ensemble des espaces libres doivent être perméable et ce dans le but d'améliorer l'aspect paysager des constructions et de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont quant à elles interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir, favoriser la pénétration de la nature en ville et renforcer la présence des espaces verts en ville.</i></p> |
| <p>Article 6 : Stationnement</p> | <p>Pour le logement et l'hébergement, sont prévues des obligations en matière de stationnement variable en fonction de l'ampleur de l'opération. Ainsi, pour les constructions de 1 à 3 logements, deux places par logement sont exigées, ces constructions de faible ampleur correspondant à des résidences secondaires présentant en général de grandes dimensions. Pour les opérations de 4 à 10 logements il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions de plus de 10 logements, une place par tranche de 60 m² est exigée sans minimum par logement, ces constructions correspondant aux logements saisonniers généralement de petites tailles et ne générant pas un besoin important en matière de stationnement.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique, réduire la place de la voiture en stationnement aérien, exiger des futures opérations de construction et d'aménagement qu'elles intègrent les espaces de stationnement répondant à leurs besoins, prioritairement en souterrain.</i></p> |
| <p>Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées sont fixées par les dispositions générales, il n'y a aucune précision au sein des zones 1AU.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Article 8 : Desserte par les réseaux</p> | <p>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Réseaux électriques et communications numériques</p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p>Collecte des déchets</p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</p> |
|--|---|

4. JUSTIFICATION DES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles (A) regroupent des espaces à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles incluent les espaces dédiés au pâturage mais également des parcelles qui ne sont pas nécessairement cultivées au moment de l'arrêt du PLU, mais dont les caractéristiques pourraient permettre une future exploitation agricole. Ces zones intègrent également de petits espaces naturels, sans lien direct avec l'agriculture, mais dispersés sur le territoire communal et faisant partie intégrante du paysage agricole environnant.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, sont délimitées des zones à vocation agricole, comprenant :

- La zone A, qui correspond les espaces affectés à l'exploitation agricole au sens strict,
- La zone Adm, qui correspond au domaine de montagne, aux équipements sportifs et aménagements qui y sont liés, intégrant une large partie des espaces utilisés pour le pastoralisme,
- Les zones Admr1, Admr2, Admr3, qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) (cf : justification CDPENAF) ;

La délimitation de ces espaces repose sur plusieurs critères, notamment les caractéristiques du terrain (couvert végétal, utilisation agricole ou potentiel d'exploitation) ainsi que leur appartenance à un ensemble globalement dédié à l'agriculture et plus précisément au pastoralisme. Ces zones présentent des enjeux paysagers, écologiques et même liés aux activités sportives et de loisirs (comme la randonnée ou les activités nordiques), nécessitant ainsi des règles spécifiques.

Leur délimitation a été établie à partir d'un diagnostic agricole, du recensement parcellaire graphique, de la consultation des exploitants existants, et de connaissances de terrain. L'ensemble des règles vise à soutenir le maintien et le développement de l'activité agricole, tout en respectant les enjeux paysagers et environnementaux associés.

Les zones et l'ensemble des règles associées permettent de répondre aux objectifs du PADD visant à pérenniser les activités agricoles existantes en soutenant les activités pastorales existantes, renforçant la synergie entre pastoralisme et tourisme, offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux exploitants agricoles, préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| A | 6,37 |
| Adm | 624,64 |
| Admr 1 | 0,09 |
| Admr 2 | 0,10 |
| Admr 3 | 0,07 |
| Total | 631.27 |

Superficie des zones A

| Article | Justification au regard du PADD |
|---|---|
| Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et la consommation d'espaces, les possibilités d'urbanisation sont réduites.</p> <p>Les destinations autorisées le sont sous une première condition générale fixée par le Code de l'urbanisme : leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain en cause, et l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sous ces conditions, outre les exploitations agricoles et la réfection/adaptation des constructions existantes, les équipements publics techniques sont autorisés dans les zones A et Adm afin de permettre la réalisation d'équipements qui par nature/besoin doivent s'implanter en zone agricole (routes, réseaux de communication, ouvrages de gestion des risques, incompatibilité de voisinage etc.). Il s'agit bien de ne pas obérer la réalisation d'équipements structurants dont la fonctionnalité impose une localisation hors des terres urbanisées en cohérence</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>avec la Loi Montagne. Y sont également autorisées les installations classées pour l'environnement indispensables dans la zone considérée.</p> <p>En zone A, de nouvelles constructions sont autorisées, uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ou si elles constituent l'accessoire des constructions à destination d'exploitation agricole (local de surveillance aux dimensions réduites, local aux dimensions réduites constituant le prolongement de l'activité agricole et permettant la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles).</p> <p>En zone Adm, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont également autorisés afin de permettre le développement des activités sportives dans le domaine de montagne et les équipements liés à la pratique du ski alpin ou nordique sous réserve d'être situés dans le tramage spécifiquement inscrit sur le règlement graphique.</p> <p>Sont également autorisés en zone Adm les travaux de restauration ou de reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée.</p> <p>Au sein des trois zones Admr1, Admr2 et Admr3, le règlement autorise la destination restauration et des extensions limitées de trois bâtiments existants, lesquels font l'objet de STECAL (cf : justification CDPENAF).</p> <p>Enfin, il est rappelé que sont interdits le stockage en extérieur de caravanes, d'habitations légères de loisirs, de conteneurs, de matériaux inorganisés et véhicules hors services, et ce afin de préserver les enjeux paysagers identifiés comme pour préserver l'usage de ces terrains par les activités pastorales.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à pérenniser les activités agricoles existantes en soutenant les activités pastorales existantes, renforçant la synergie entre pastoralisme et tourisme, offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux exploitants agricoles, préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, protéger plusieurs éléments remarquables au titre du patrimoine dont les chalets d'alpage.</i></p> |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | <i>Non réglementé</i> |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions | <p>De manière générale, des règles simples sont prévues dans l'ensemble des zones agricoles où les possibilités de construire sont limitées.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Afin d'octroyer une liberté d'implantation, les constructions doivent respecter un recul de deux mètres qui n'est pas contraignant compte tenu des parcellaires plus importants qu'en zone urbaine. Il est néanmoins prévu des règles plus souples pour les constructions déjà implantées en limite et pour les surélévations des constructions existantes. Par rapport aux limites séparatives, un retrait de deux mètres doit également être respectée outre l'hypothèse de la surélévation des constructions existantes.</p> <p><u>Emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée hormis au sein des zones Admr1, Admr2 et Admr3 correspondant à des STECAL où l'urbanisation est nécessairement limitée (cf : justification CDPENAF).</p> |

| | |
|---|---|
| | <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au sein de la zone A correspondant à une future exploitation agricole. Au sein de la zone Adm et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics la hauteur n'est pas réglementée afin de permettre la réalisation de ces équipements et infrastructures liées au domaine de montagne, tout en rappelant l'obligation de bonne intégration du projet dans le site. La hauteur est en revanche limitée en zone Admr1, Admr2 et Admr3 afin de garantir le caractère limité de ces STECAL (cf : justification CDPENAF).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à s'appuyer sur les points forts du modèle d'économie touristique actuel pour l'adapter et proposer à terme un modèle touristique plus diversifié autour d'un domaine de montagne, adapter les infrastructures du domaine de montagne, prévoir les aménagements nécessaires à cette diversification mais aussi à la modernisation et à l'adaptation des infrastructures hivernales, permettre la modernisation et la restructuration des remontées mécaniques et de leurs gares, permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique, permettre la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude voire d'en créer de nouveaux, pérenniser les activités agricoles existantes en soutenant les activités pastorales existantes, renforçant la synergie entre pastoralisme et tourisme, offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux exploitants agricoles, préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.</i></p> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, il est rappelé que tout projet de construction doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager.</p> <p><u>Toiture et façades :</u></p> <p>L'absence de règle contraignante est justifiée par la spécificité des constructions autorisées en zone A. De ce fait, il est uniquement imposé une bonne insertion dans le site qui devra être dument justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures ne peuvent être installées dans le domaine de montagne que si celles-ci sont nécessaires, pour des motifs de sécurité publique ou en tant qu'elles sont liées à une activité agricole. Dans cette hypothèse, ces dispositifs doivent être de dimensions limitées, être adaptées pour ne pas porter atteinte à la faune, et être amovibles.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Favorisant l'utilisation des ENR, le règlement ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à pérenniser les activités agricoles existantes, préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.</i></p> |
| Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p>Afin de préserver les terres agricoles et les enjeux paysagers associés, le terrain naturel bordant les propriétés privées ne pourra être modifié sur une largeur de 2 mètres.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager. Par ailleurs pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.</i></p> |
| Article 6 : Stationnement | <i>Non réglementé</i> |
| Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées sont fixées par les dispositions générales, il n'y a aucune précision au sein des zones A. |
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |

5. JUSTIFICATION DES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles (N) sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles présentent sur la commune des enjeux très variés croisant préservations des espaces naturels (notamment les zones humides) avec d'autres problématiques et notamment paysagères, économiques avec le domaine skiable ou encore socio-environnementales.

Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, sont délimitées des zones à vocation naturelle, comprenant :

- La zone N, qui correspond de manière générale à des espaces naturels à préserver,
- La zone Ndm, qui correspond au domaine de montagne, aux équipements sportifs et aménagements qui y sont liés,
- Les zones Ndmr1, Ndmr2, Ndmr3 et Ndmr4, qui correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) (cf : justification CDPENAF) ;
- Les zones Nep et Nls, qui correspondent à des zones occupées par des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les zones Nlac, qui traduisent la protection des rives naturelles des lacs.

La délimitation de toutes ces zones et les protections associées reposent sur le recensement des sensibilités exposées dans l'état initial de l'environnement, les enjeux susmentionnés, et les obligations légales de préservation des espaces naturels.

Les zones et l'ensemble des règles associées permettent de répondre aux objectifs du PADD visant à combiner maîtrise de sa capacité d'accueil et préservation de l'environnement et des ressources, protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation, appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants.

| Nom de la Zone | Superficie (en ha) |
|----------------|--------------------|
| N | 309,00 |
| Ndm | 796,41 |
| Nep | 7,87 |
| Nlac | 157,93 |
| Nls | 9,67 |
| Ndmr 1 | 0,09 |
| Ndmr 2 | 0,22 |
| Ndmr 3 | 0,05 |
| Ndmr 4 | 0,18 |
| Total | 1 281.41 |

Superficie des zones N

| Article | Justification au regard du PADD |
|---|---|
| Article 1er : Destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés et interdites et conditions particulières | <p>Afin de limiter le mitage et la consommation d'espaces, les possibilités d'urbanisation sont réduites.</p> <p>Les destinations autorisées le sont sous une première condition générale fixée par le Code de l'urbanisme : leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain en cause, et l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Sous ces conditions, outre les exploitations agricoles nécessaires au pastoralisme et la réfection/adaptation des constructions existantes, les équipements publics techniques sont autorisés dans les zones N et Ndm afin de permettre la réalisation d'équipements qui par nature/besoin doivent s'implanter en zone naturelle (routes, réseaux de communication, ouvrages de gestion des risques, incompatibilité</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>de voisinage etc.). Il s'agit bien de ne pas obérer la réalisation d'équipements structurants dont la fonctionnalité impose une localisation hors des terres urbanisées en cohérence avec la Loi Montagne. Y sont également autorisées les installations classées pour l'environnement indispensables dans la zone considérée.</p> <p>En zone Ndm, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont également autorisés afin de permettre le développement des activités sportives dans le domaine de montagne et les équipements liés à la pratique du ski alpin ou nordique sous réserve d'être situés dans le tramage spécifiquement inscrit sur le règlement graphique.</p> <p>Sont également autorisés en zone Ndm les travaux de restauration ou de reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que leur extension limitée.</p> <p>Au sein des quatre zones Ndmr1, Ndmr2, Ndmr3, et Ndmr4 le règlement autorise la destination restauration et des extensions limitées de quatre bâtiments existants, lesquels font l'objet de STECAL (cf : justification CDPENAF).</p> <p>Pour les zones Nep, seuls sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, conformément à la vocation de ces zones composées d'équipements publics communaux. Leur bonne intégration paysagère est prescrite et l'extension de leur emprise est encadrée.</p> <p>Pour la zone Nls, les équipements de ce secteur de l'île aux loisirs étant achevé, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants à vocation sportive sous réserve d'une bonne intégration dans le site.</p> <p>Pour les zones Nlac, seules sont autorisés les travaux, aménagements et installations nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels, et notamment les installations de protection contre les risques d'avalanche et la réfection et l'adaptation des constructions existantes, afin de protéger les rives des lacs et respecter les enjeux paysagers associés.</p> <p>Enfin, il est rappelé que sont interdits le stockage en extérieur de caravanes, d'habitations légères de loisirs, de conteneurs, de matériaux inorganisés et véhicules hors services, et ce afin de préserver les enjeux paysagers identifiés comme pour préserver l'usage de ces terrains par les activités pastorales.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à s'appuyer sur les points forts du modèle d'économie touristique actuel pour l'adapter et proposer à terme un modèle touristique plus diversifié autour d'un domaine de montagne, adapter les infrastructures du domaine de montagne, prévoir les aménagements nécessaires à cette diversification mais aussi à la modernisation et à l'adaptation des infrastructures hivernales, permettre la modernisation et la restructuration des remontées mécaniques et de leurs gares, permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique, permettre la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude voire d'en créer de nouveaux, combiner maîtrise de sa capacité d'accueil et préservation de l'environnement et des ressources, protéger les espaces nécessaires au maintien de la</i></p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| | <i>biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation, appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants, répondre aux besoins des habitants permanents en matière d'équipements, œuvrer pour une meilleure intégration des installations de sports et loisirs.</i> |
| Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | <i>Non réglementé</i> |
| Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions | <p>De manière générale, des règles simples sont prévues dans l'ensemble des zones naturelles où les possibilités de construire sont limitées.</p> <p><u>Implantation :</u></p> <p>Afin d'octroyer une liberté d'implantation, les constructions doivent respecter un recul de deux mètres qui n'est pas contraignant compte tenu des parcellaires plus importants qu'en zone urbaine. Il est néanmoins prévu des règles plus souples pour les constructions déjà implantées en limite et pour les surélévations des constructions existantes. Par rapport aux limites séparatives, un retrait de deux mètres doit également être respecté outre l'hypothèse de la surélévation des constructions existantes.</p> <p><u>Emprise au sol :</u></p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée hormis au sein des zones Ndmr1, Ndmr2, Ndmr3 et Ndmr4 correspondant à des STECAL où l'urbanisation est nécessairement limitée (cf : justification CDPENAF).</p> <p><u>Hauteur :</u></p> <p>La hauteur des constructions n'est pas réglementée hormis en zone Ndmr1, Ndmr2, Ndmr3 et Admr4 afin de garantir le caractère limité de ces STECAL (cf : justification CDPENAF). Il est néanmoins prescrit que les constructions devront s'intégrer dans leur environnement permettant à la commune d'opérer ce contrôle.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à s'appuyer sur les points forts du modèle d'économie touristique actuel pour l'adapter et proposer à terme un modèle touristique plus diversifié autour d'un domaine de montagne, adapter les infrastructures du domaine de montagne, prévoir les aménagements nécessaires à cette diversification mais aussi à la modernisation et à l'adaptation des infrastructures hivernales, permettre la modernisation et la restructuration des remontées mécaniques et de leurs gares, permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique, permettre la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude voire d'en créer de nouveaux, préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, combiner maîtrise de sa capacité d'accueil et préservation de l'environnement et des ressources, protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation, appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants, répondre aux besoins des</i></p> |

| | |
|---|---|
| | <i>habitants permanents en matière d'équipements, œuvrer pour une meilleure intégration des installations de sports et loisirs.</i> |
| Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>En préambule, il est rappelé que tout projet de construction doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager.</p> <p><u>Toiture et façades :</u></p> <p>L'absence de règle contraignante est justifiée par la spécificité des constructions autorisées en zone N. De ce fait, il est uniquement imposé une bonne insertion dans le site qui devra être dument justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>Les clôtures ne peuvent être installées dans le domaine de montagne que si celles-ci sont nécessaires, pour des motifs de sécurité publique ou en tant qu'elles sont liées à une activité agricole. Dans cette hypothèse, ces dispositifs doivent être de dimensions limitées, être adaptées pour ne pas porter atteinte à la faune, et être amovibles conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><u>Insertion et qualité environnementale :</u></p> <p>Favorisant l'utilisation des ENR, le règlement ne prévoit pas de restrictions concernant l'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques mais uniquement leur bonne insertion sur le bâti.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à préserver les conditions d'exercice de l'activité pastorale, préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers, combiner maîtrise de sa capacité d'accueil et préservation de l'environnement et des ressources, protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, protéger le socle paysager situé entre le village et la station de toute nouvelle forme d'urbanisation, appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants, répondre aux besoins des habitants permanents en matière d'équipements, œuvrer pour une meilleure intégration des installations de sports et loisirs.</i></p> |
| Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des construction | <p><u>Topographie :</u></p> <p>Des règles d'insertion dans la pente sont produites afin d'éviter de casser la topographie et l'harmonie paysagère. Le recours à des ouvrages de soutènement est strictement encadré dans le même but.</p> <p>Afin de préserver les terres agricoles et les enjeux paysagers associés, le terrain naturel bordant les propriétés privées ne pourra être modifié sur une largeur de 2 mètres.</p> <p><u>Espaces verts et perméables :</u></p> <p>Les haies mono-végétales et continues sont interdites en tant qu'elles ne s'intègrent pas dans l'environnement paysager. Par ailleurs pour limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement devront être constituées en matériaux perméables.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs du PADD visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et préserver des grands espaces agropastoraux et forestiers, imposer</i></p> |

| | |
|--|---|
| | <i>dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.</i> |
| Article 6 : Stationnement | <i>Non réglementé</i> |
| Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | Les règles concernant les accès et la desserte par les voies publiques ou privées sont fixées par les dispositions générales, il n'y a aucune précision au sein des zones N. |
| Article 8 : Desserte par les réseaux | <p><u>Eau potable, eaux usées, eaux pluviales :</u></p> <p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, le raccordement des constructions aux différents réseaux et de garantir une bonne utilisation de ceux-ci. Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p><u>Réseaux électriques et communications numériques</u></p> <p>Il est prévu le raccordement aux différents réseaux des constructions en rappelant que celui-ci doit être établi en souterrain.</p> <p>Pour les communications numériques, il s'agit d'anticiper les futurs réseaux, le cas échéant, que ce soit sur la construction ou dans les voiries.</p> <p><u>Collecte des déchets</u></p> <p>S'agissant d'une compétence intercommunale, il est uniquement indiqué que toute opération de construction nouvelle – à l'extension des opérations de faible ampleur – devront tenir compte de la collecte des déchets.</p> <p><i>Cela répond directement à la volonté de développer des communications numériques, de définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales, d'assurer le traitement des eaux usées, d'adapter le développement urbain aux capacités d'alimentation en eau potable afin d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, d'anticiper la gestion des eaux pluviales en milieu urbain.</i></p> |

6. BILAN DES SURFACES AU ZONAGE DU PLU

Le tableau ci-après présente les superficies des zones et sous-zones inscrites au règlement graphique (ou zonage) du PLU.

| Type de zone | Zones | Superficie (ha) | Pourcentage du territoire (%) |
|-------------------------------|-------|-----------------|-------------------------------|
| Zones urbaines (U) | Ua | 5,64 | 0,27 % |
| | Ua1 | 0,36 | 0,017 % |
| | Ub | 19,21 | 0,94 % |
| | Ub1 | 38,43 | 1,89 % |
| | Ub2 | 0,54 | 0,026 % |
| | Ub3 | 0,73 | 0,035 % |
| | Ub4 | 0,17 | 0,008 % |
| | Uc | 5,34 | 0,26 % |
| | Uc1 | 0,75 | 0,036 % |
| | Uc2 | 2,92 | 0,14 % |
| | Ud | 13,61 | 0,67 % |
| | Ud1 | 2,10 | 0,10 % |
| | Ud2 | 1,89 | 0,09 % |
| | Ud3 | 3,90 | 0,19 % |
| | Uep | 12,43 | 0,61 % |
| | Uep1 | 4,44 | 0,21 % |
| Total zones U | | 112,47 | 5,5 % |
| Zones à urbaniser (AU) | 1AUa | 3,62 | 0,17 % |
| Total zones AU | | 3,62 | 0,17 % |
| Zones agricoles (A) | A | 6,37 | 0,31 % |
| | Adm | 624,64 | 30,8 % |
| | Admr1 | 0,09 | 0,004 % |
| | Admr2 | 0,10 | 0,004 % |
| | Admr3 | 0,07 | 0,003 % |
| Total zones A | | 631,27 | 31,12 % |
| Zones naturelles (N) | N | 309 | 15,2 % |
| | Ndm | 796,41 | 39,2 % |
| | Ndmr1 | 0,09 | 0,004 % |
| | Ndmr2 | 0,22 | 0,010 % |
| | Ndmr3 | 0,05 | 0,002 % |
| | Ndmr4 | 0,18 | 0,008 % |
| | Nep | 7,87 | 0,38 % |
| | Nlac | 157,93 | 7,78 % |
| | Nls | 9,67 | 0,47 % |
| Total zones N | | 1281,41 | 63,16 % |
| Total commune | | 2028,77 | 100 % |

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION CDPENAF

La présente partie a pour objectif de présenter le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Huez à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) saisie au titre des articles suivants :

- Article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, pour la délimitation à titre exceptionnel de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans les zones A et N ;
- Article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, compte tenu de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport au Plan d'occupation des sols en vigueur ;
- Article L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme, pour l'ouverture à l'urbanisation engendrée par le projet de PLU ;

1. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) relève de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme qui précise que :

*« Le règlement peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

*Il précise les **conditions de hauteur, d'implantation et de densité** des constructions, **permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***

*Il fixe les **conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité** auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

*Leur **caractère exceptionnel s'apprécie**, entre autres critères, en **fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs** ».*

1.1. Présentation des STECAL

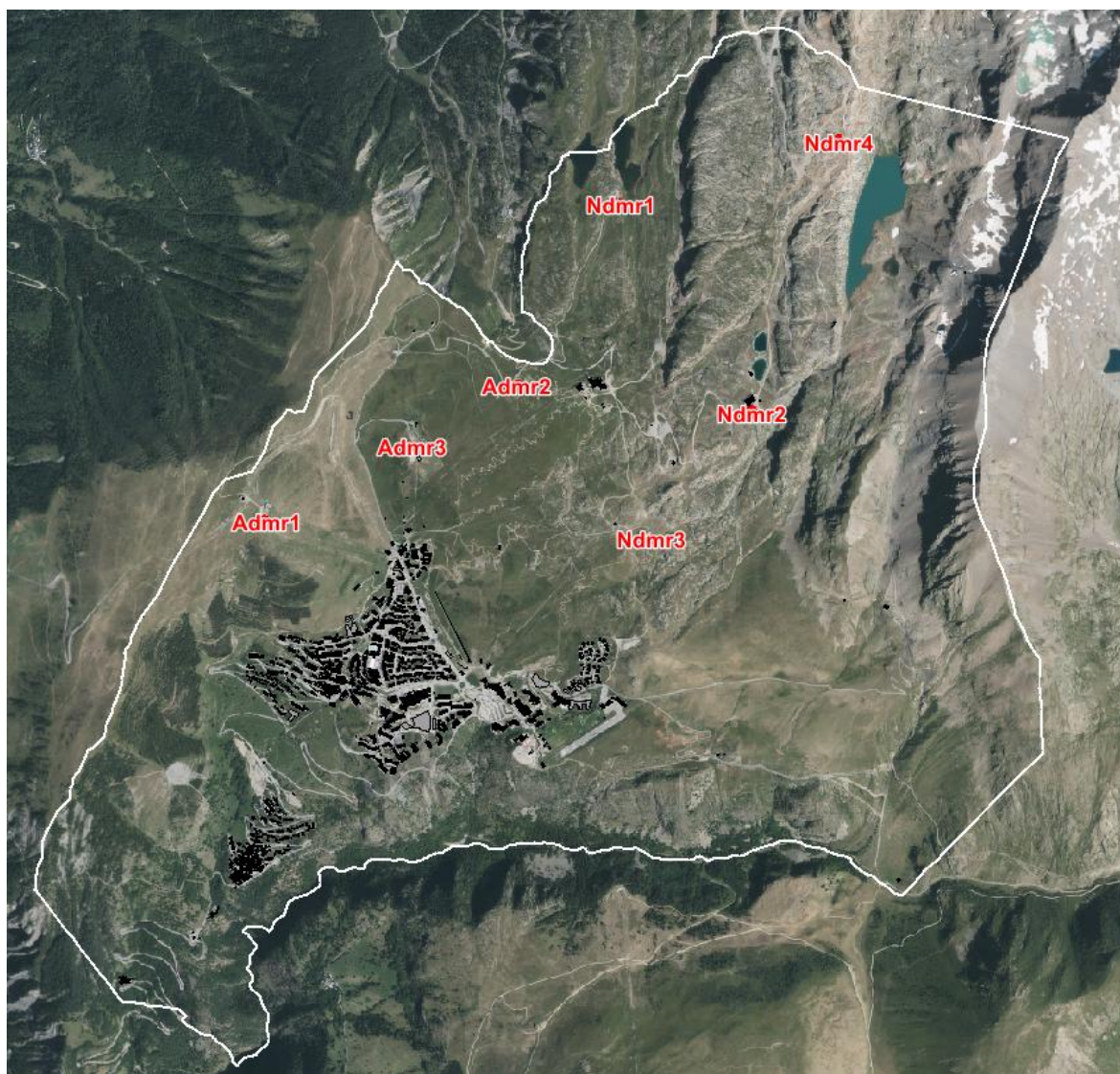
Sept STECAL sont identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Huez :

- Le secteur Admr1 correspondant au restaurant d'altitude existant « Le Signal 2108 » ;
- Le secteur Admr2 correspondant au restaurant d'altitude existant du « La Plage des Neiges » ;
- Le secteur Admr3 correspondant à projet de restaurant d'altitude à créer en lieu et place d'un ancien foyer de ski de fond ;
- Le secteur Ndmr1 correspondant au restaurant d'altitude existant du « Chalet du Lac Besson » ;
- Le secteur Ndmr2 correspondant à un restaurant d'altitude existant « La Folie Douce » ;
- Le secteur Ndmr3 correspondant à un restaurant d'altitude existant « La Cabane » ;
- Le secteur Ndmr4 correspondant à la gare amont de la Télécabine du Pic Blanc.

Dans ces périmètres, sont autorisés les équipements publics tels que prévus par le Code de l'urbanisme, mais également les restaurants d'altitude (pour les secteurs A et N) qui ne sont pas inclus dans les exceptions légales. Il convient donc de créer ces périmètres afin d'autoriser ces équipements.

Au regard de la réglementation, il est proposé de justifier la création de ces STECAL sur les points suivants :

- Leur caractère exceptionnel notamment au regard des éléments listés dans l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme ;
- Leur taille limitée ;
- Leur capacité d'accueil limitée ;
- Les prescriptions règlementaires qui viennent notamment assurer :
 - L'insertion dans l'environnement ;
 - Le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - Les conditions de raccordement, d'hygiène et de sécurité.



Localisation des STECAL sur le territoire communal

1.2. Justification du caractère exceptionnel des 7 STECAL

Le domaine de montagne de la commune accueille d'ores et déjà 7 restaurants d'altitude. Ils participent à l'économie touristique locale hiver comme été et sont nécessaires au confortement des saisons hivernales comme au développement des saisons estivales et ailes de saison. Ces bâtiments sont en tant que tel doté d'un caractère exceptionnel en raison de leur nombre limité et leur spécificité économique.

1.3. Secteur Admr1 « Le Signal 2108 »



Illustration du Signal 2108



Zoom de localisation du STECAL Admr1 au sein du domaine skiable

Le « Signal 2108 » est un restaurant d'altitude construit dans le cadre d'un bail à construction sur un terrain appartenant à la commune d'Huez. Il constitue une offre importante dans le cadre de l'exploitation du domaine de montagne tant pendant la saison hivernale (proximité du stade de slalom) que pendant la saison estivale (proximité de la station et desserte par les remontées mécaniques). L'intégration du projet est garantie par le fait qu'il s'agisse d'un projet minime de couverture de terrasses d'un bâtiment existant.

Cet établissement fait l'objet d'un STECAL afin de couvrir les terrasses actuelles et ce dans le but de garantir son exploitation malgré les intempéries. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'emprise actuelle du restaurant.

1.3.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,09 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces agricole du projet de PLU (631,27 ha). Le STECAL Admr1 autorise uniquement l'extension du restaurant existant et ce secteur couvre uniquement l'emprise du bâtiment existant et ses plus proches abords afin de ne permettre que la couverture des terrasses. Le règlement limite par ailleurs les extensions à 150 m² de surface de plancher maximum et la hauteur à celle du bâtiment existant.

En ce sens le STECAL Admr1 dispose d'une taille limitée.

1.3.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que des extensions limitées à l'emprise au sol du bâtiment existant (environ 380 m²) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale en extension. Seule la couverture des terrasses est possible. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.3.3. Prescriptions réglementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement n'est pas desservi par voie automobile mais uniquement par les remontées mécaniques du domaine de montagne.

1.4. Secteur Admr2 « La Plage des Neiges »



Illustration du restaurant « La Plage des Neiges »



Zoom de localisation du STECAL Admr2 au sein du domaine skiable

La « Plage des Neiges » est un restaurant d'altitude qui contribue à l'offre de restauration du domaine de montagne de la commune tant durant la saison hivernale (il se situe à proximité de la zone débutant) que durant la saison estivale (il se situe sur la route des lacs qui mène au Lac Besson et sur un chemin de randonnée très fréquenté).

Cet établissement fait l'objet d'un STECAL pour deux motifs :

- L'aménagement et l'extension limitée de ses terrasses afin de garantir son exploitation malgré les intempéries ;
- La surélévation du faîtage du bâtiment afin de permettre, d'une part, la rénovation de ce bâti et, d'autre part, l'aménagement d'une toiture à double pan présentant une pente plus importante, adaptée aux conditions météorologiques et en particulier à l'enneigement durant la saison hivernale.

Ce STECAL permettra la rénovation d'un bâtiment existant ancien améliorant ainsi son esthétique et son intégration dans son environnement.

1.4.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,10 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces agricole du projet de PLU (631,27 ha). Le STECAL Admr2 autorise uniquement la surélévation du bâtiment existant et l'extension limitée de ses terrasses ainsi que leur couverture. Le règlement limite donc l'emprise au sol à 100 m² (correspondant à l'extension des terrasses), la surface de plancher à 300 m² (correspondant à la couverture des terrasses) et la hauteur maximale à 2 mètres au-dessus du point le plus haut du bâtiment existant (afin de permettre l'aménagement d'une toiture à deux pans présentant une pente plus importante).

En ce sens le STECAL Admr2 dispose d'une taille limitée.

1.4.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que des extensions limitées du bâtiment existant (environ 295 m² d'emprise au sol et 320 m² de terrasses) dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et 300 m² de surface de plancher totale en extension. Seule la couverture des terrasses et la surélévation du bâtiment sont possibles. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.4.3. Prescriptions règlementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement est desservi par voie automobile et dispose de places de parking en stabilisé.

1.5. Secteur Admr3 « Restaurant du centre équestre »



Illustration de l'ancien foyer de ski de fond objet du STECAL



Zoom de localisation du STECAL Admr3 au sein du domaine skiable

La commune porte un projet de rénovation et d'extension de l'ancien foyer de ski de fond - dont elle est propriétaire - situé à proximité du centre équestre qui fait lui-même l'objet d'importants travaux de rénovation. L'objectif est de proposer une offre de restauration complémentaire et sur l'ensemble de l'année, ce qui sera imposé dans le bail à construction prévu dans le montage de ce projet. Ce restaurant s'inscrit dans le cadre d'une diversification des activités économiques puisque, durant la saison hivernale, il se situe à l'écart du domaine skiable, sur le tracé de chemins de randonnées, et à proximité du centre équestre qui propose des activités hors-ski. Durant le reste de l'année, ce restaurant contribuera à l'attractivité de ce secteur en synergie avec les activités proposées par l'exploitant du centre équestre. L'intégration de ce projet est assurée par le fait qu'il s'agisse de l'extension limitée d'un bâtiment existant dans un secteur d'ores et déjà bâti et aménager.

Ce STECAL vise donc à autoriser l'extension limitée d'un bâtiment existant pour la création d'une offre de restauration supplémentaire, dans le cadre d'un projet porté par la commune.

1.5.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,07 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces agricole du projet de PLU (631,27 ha). Le règlement autorise le changement de destination de ce bâtiment et le STECAL Admr3

permet son extension limitée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 300 m² de surface de plancher au total. Il limite également la hauteur du bâtiment à 9,5 mètres.

En ce sens le STECAL Admr3 dispose d'une taille limitée.

1.5.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que l'extension limitée du bâtiment existant (environ 120 m² d'emprise au sol hors terrasses) dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant et 300 m² de surface de plancher totale. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.5.3. Prescriptions réglementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

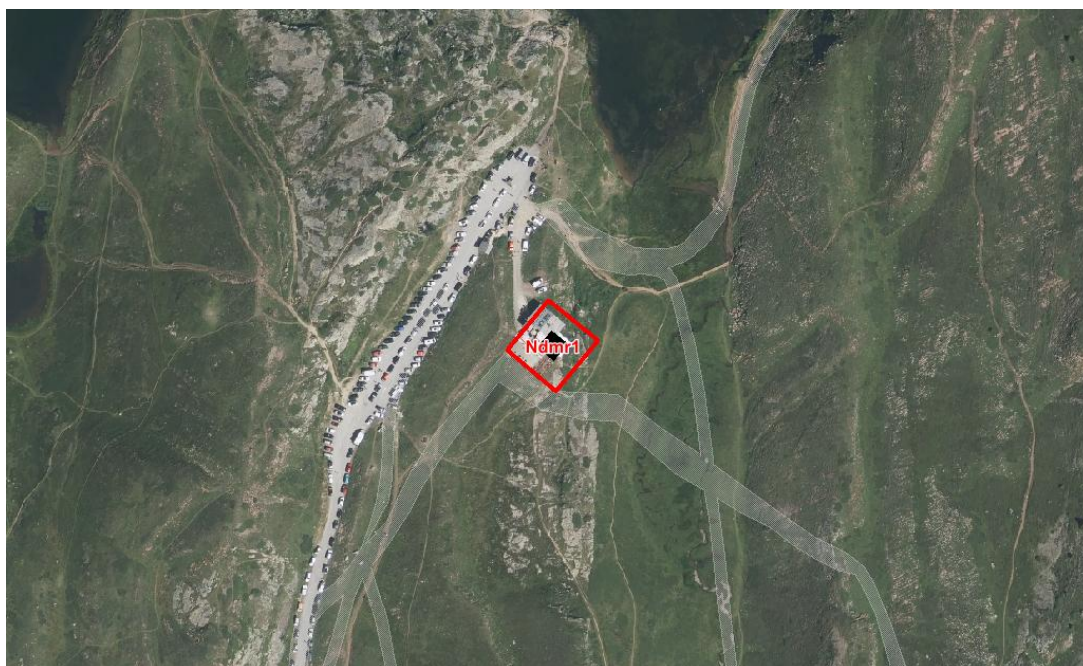
- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement est desservi par voie automobile et dispose de places de parking en stabilisé.

1.6. Secteur Ndmr1 « Chalet du Lac Besson »



Illustration du Chalet du Lac Besson



Zoom de localisation du STECAL Ndmr1 au sein du domaine skiable

La « Chalet du Lac Besson » est un restaurant d'altitude qui contribue à l'offre de restauration du domaine de montagne de la commune qui s'inscrit dans une dynamique de développement des deux saisons touristiques et des ailes de saison. Racheté par la commune en 2014 et mis en exploitation par la SATA, cet établissement est important tant durant la saison hivernale, puisqu'il se situe à proximité du domaine skiable mais également sur le domaine de ski nordique et des chemins de randonnée, que durant la saison estivale, les lacs Bessons, Noir et Rond, attirant nombre de visiteurs.

Cet établissement fait l'objet d'un STECAL afin de couvrir les terrasses actuelles et ce dans le but de garantir son exploitation malgré les intempéries. Aucune extension n'est prévue par rapport à l'emprise actuelle du restaurant de sorte que l'impact paysager du projet est nul.

1.6.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,09 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces naturelles du projet de PLU (1281,41 ha). Le STECAL Ndmr1 autorise uniquement l'extension du restaurant existant et ce secteur couvre uniquement l'emprise du bâtiment existant et ses plus proches abords afin de ne permettre que la

couverture des terrasses dans l'emprise au sol du bâtiment existant. Le règlement limite par ailleurs les extensions à 150 m² de surface de plancher maximum et la hauteur de l'extension à celle du bâtiment existant.

En ce sens le STECAL Ndmr1 dispose d'une taille limitée.

1.6.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que des extensions limitées à l'emprise au sol du bâtiment existant (environ 92 m²) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale en extension. Seule la couverture des terrasses est possible. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.6.3. Prescriptions réglementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement est desservi par voie automobile et un parking est aménagé à ses abords.

1.7. Secteur Ndmr2 « La Folie Douce »



Illustration de la Folie Douce



Zoom de localisation du STECAL Ndmr2 au sein du domaine skiable

La « Folie Douce » est un établissement du domaine skiable qui contribue à l'attractivité de la destination durant la saison hivernale. L'augmentation de la fréquentation de ce domaine nécessite une augmentation de la capacité d'accueil de cet établissement très fréquenté afin de répondre aux besoins des touristes. Cette extension permettra de conforter la structure existante et de palier au risque pour la sécurité du public observé aujourd'hui, tout en minimisant l'impact paysager de ce projet.

Cet établissement fait l'objet d'un STECAL afin de construire l'espace situé sous les terrasses existantes qui n'est pas bâti.

1.7.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,22 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces naturelles du projet de PLU (1281,41 ha). Le STECAL Ndmr2 autorise uniquement l'extension du restaurant existant et ce secteur couvre uniquement l'emprise du bâtiment existant et ses plus proches abords afin de ne permettre que la construction dans l'emprise de l'existant, et en l'occurrence sous les terrasses existantes. Le règlement limite par ailleurs les extensions à 400 m² de surface de plancher maximum et limite la hauteur de l'extension à celle du bâtiment existant.

En ce sens le STECAL Ndmr2 dispose d'une taille limitée.

1.7.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que des extensions limitées à l'emprise au sol du bâtiment existant (environ 1020 m²) dans la limite de 400 m² de surface de plancher totale en extension au sein de cette emprise, sous les terrasses existantes. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.7.3. Prescriptions règlementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

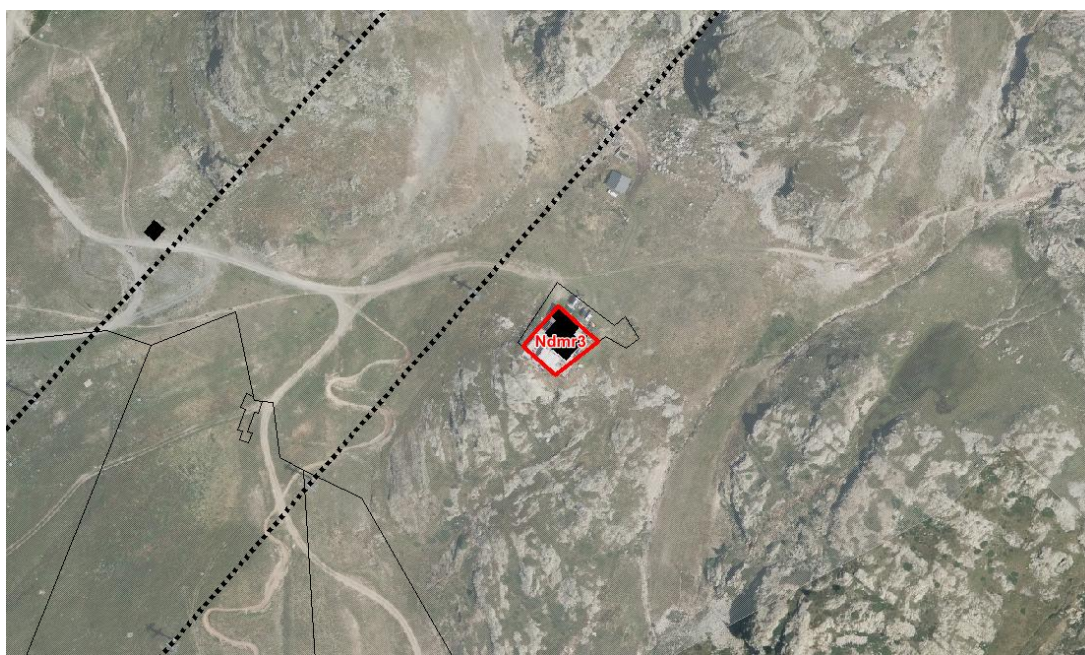
- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement n'est pas desservi par voie automobile mais uniquement par les remontées mécaniques du domaine de montagne.

1.8. Secteur Ndmr3 « La Cabane »



Illustration de La Cabane



Zoom de localisation du STECAL Ndmr3 au sein du domaine skiable

La « Cabane » est un établissement du domaine skiable qui contribue à l'attractivité de la destination durant la saison hivernale. L'augmentation de la fréquentation de ce domaine nécessite une augmentation de la capacité d'accueil de cet établissement très fréquenté afin de répondre aux besoins des touristes. Cette extension limitée s'inscrit dans la continuité du bâti existant dont les abords sont d'ores et déjà aménagés.

Cet établissement fait l'objet d'un STECAL afin d'autoriser son extension limitée.

1.8.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,06 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces naturelles du projet de PLU (1281,41 ha). Le STECAL Ndmr3 porte uniquement sur l'établissement existant et son extension limitée. Ce secteur couvre donc uniquement l'emprise du bâtiment existant et ses plus proches abords afin de ne permettre que la construction d'une extension de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire au maximum. Le règlement limite par ailleurs l'extension à 100 m² de surface de plancher maximum et limite la hauteur de l'extension à celle du bâtiment existant.

En ce sens le STECAL Ndmr3 dispose d'une taille limitée.

1.8.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser que des extensions limitées à l'emprise au sol du bâtiment existant (environ 258 m²) dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale en extension sur une emprise au sol supplémentaire de 100 m² maximum. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.8.3. Prescriptions réglementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

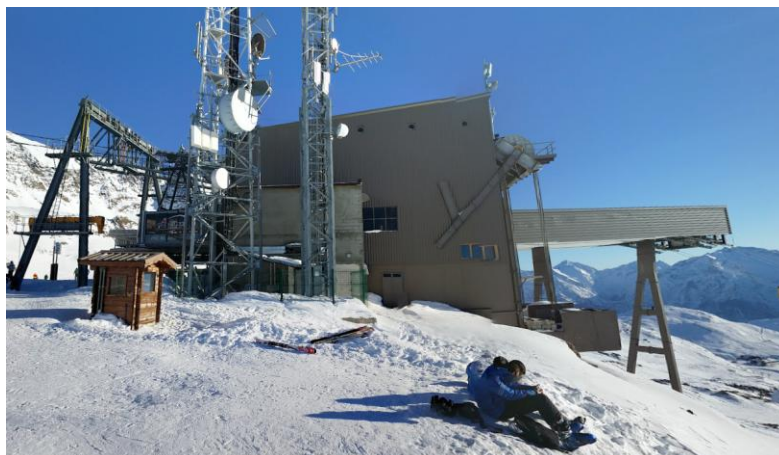
- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

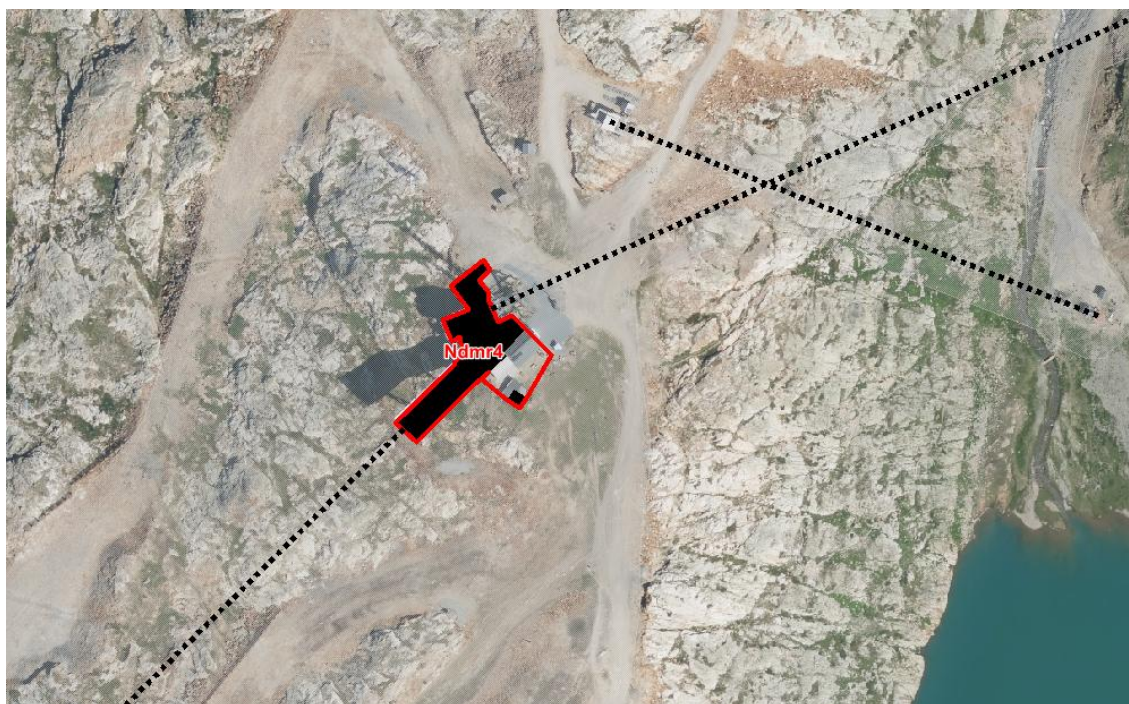
- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement n'est pas desservi par voie automobile mais uniquement par les remontées mécaniques du domaine de montagne.

1.9. Secteur Ndmr4 « Gare amont de la Télécabine du Pic Blanc »



Zoom de localisation du STECAL Ndmr4 au sein du domaine skiable



Zoom de localisation du STECAL Ndmr4 au sein du domaine skiable

La gare intermédiaire de la télécabine du Pic Blanc, située à 2700 m doit faire l'objet d'une restructuration afin de moderniser cette infrastructure ancienne, et d'améliorer l'accueil du public. Dans le cadre de ce projet de restructuration, porté par SATA Group, un projet d'extension de ce bâtiment est porté par la commune afin d'y créer un restaurant d'altitude complétant l'offre existante. Cette emprise en extension du bâtiment fera l'objet d'un appel à projet organisé par la commune afin d'imposer à l'exploitant une ouverture *a minima* sur l'intégralité des saisons estivale et hivernale voire sur les ailes de saison. Ce restaurant permettrait de compléter l'offre sur le domaine de montagne sans nuire aux paysages environnants puisque celui-ci s'insérera dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant.

Ce STECAL a par conséquent pour objet d'autoriser l'extension limitée de la gare intermédiaire à 2700 m afin de permettre la création d'un restaurant d'altitude communal supplémentaire.

1.9.1. Taille limitée

Le secteur représente 0,06 ha soit une infime partie par rapport aux surfaces naturelles du projet de PLU (1281,41 ha). Le STECAL Ndmr4 porte uniquement sur l'établissement existant et son extension limitée. Ce secteur couvre donc uniquement l'emprise du bâtiment existant et ses plus proches abords afin de ne permettre que la construction d'une extension de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire au maximum. Le règlement limite par ailleurs l'extension à 100 m² de surface de plancher maximum et limite la hauteur de l'extension à celle du bâtiment existant.

En ce sens le STECAL Ndmr4 dispose d'une taille limitée.

1.9.2. Capacité d'accueil limitée

Le STECAL ne vise à autoriser qu'une extension limitée du bâtiment existant (environ 1300 m²) dans la limite de 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante, avec un maximum de 600 m² d'emprise au sol et 400 m² de surface de plancher supplémentaires. Il sera rappelé que seules sont autorisées les extensions limitées du bâtiment existant correspondant au maximum à 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher existantes.

La capacité d'accueil future est ainsi limitée, *a minima* proportionnellement à l'existant.

1.9.3. Prescriptions réglementaires

Le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A :

- Par une condition générique s'appliquant à toutes les constructions en toutes zones A, indiquant qu'elles ne sont autorisées qu'à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Par le choix des destinations, visant à permettre uniquement les extensions limitées du restaurant existant ;
- Par les règles relatives à la gestion des eaux usées et pluviales qui permettent d'éviter de polluer les sols et milieux environnants et donc d'en limiter les potentiels naturels, agricoles et forestiers.

L'insertion dans l'environnement

- Par les règles de qualité urbaine, qui imposent le respect de l'architecture environnante, imposent le respect de la topographie, imposent des toitures et orientation de toitures homogènes, des finitions et matériaux qui permettent une insertion dans le site, une architecture durable respectueuse de son environnement et du paysage ;
- Une règle de hauteur limitant celle des extensions à la hauteur de la construction principale existante, permettant d'assurer leur insertion dans leur environnement.

Les conditions saines relatives aux réseaux, à l'hygiène et à la sécurité

- Par les règles relatives aux réseaux garantissant la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettant ainsi de garantir à la fois hygiène et sécurité, et en évitant toute pollution des milieux. Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle.
- Par les règles (des dispositions générales ou des dispositions applicables à la zone) concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, avec des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines.

Il sera précisé que l'établissement est déjà raccordé au réseau d'eau usé et d'AEP et gère les eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle. L'établissement n'est pas desservi par voie automobile mais uniquement par les remontées mécaniques du domaine de montagne.

2. DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Aux termes de l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme [...] »

Toutefois, l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme permet de solliciter une demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

La règle de l'urbanisation limitée vise à interdire l'ouverture à l'urbanisation de zones considérées comme non constructibles dans les documents d'urbanisme, dès lors qu'une commune n'est pas couverte par un SCoT, ce qui est le cas de la commune d'Huez puisque le SCoT de l'Oisans est en cours d'élaboration mais n'est pas en vigueur à ce jour. Ainsi, toute ouverture à l'urbanisation d'une surface non constructible au POS en vigueur sur le territoire de la commune d'Huez doit faire l'objet d'un avis simple de la CDPENAF.

Il sera donc démontré que l'urbanisation envisagée :

- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace ;
- Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

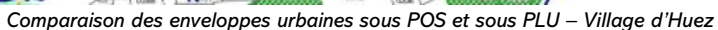
2.1. Sur la délimitation de l'enveloppe urbaine du village d'Huez

Certains terrains aujourd'hui classés en zone urbaine ont été déclassés et intégrés au sein des zones A et N dès lors que la délimitation de l'enveloppe urbaine n'était pas assez resserrée autour du bâti existant.

Ainsi, l'enveloppe urbaine autour du village d'Huez a été resserrée (hormis la zone Uep traitée *infra*), la zone Ud au Nord-Est du village étant moins consommatrice d'espaces que la zone UA actuelle. De même, les zones Ud et Ud1 correspondant respectivement au lotissement du « Grand Broue » et au « Maona » ont été délimitées au plus près du bâti contrairement à l'actuelle zone UD. Enfin, la zone Ua exclut de la zone constructible des terrains aujourd'hui classés en zone UA.

Par ailleurs, plusieurs zones identifiées comme « à urbaniser » (NA) sous le POS en vigueur ont été simplement supprimées.

A titre d'exemple, les zones NAaLc1 des Chances et des Passeaux ne sont ni en zone urbaine, ni en zone à urbaniser dans le PLU. Au contraire, ces terrains sont classés en zone agricole (A) et font l'objet d'une surprotection au titre des protections « secteurs d'intérêt écologique » et « protections paysagères » édictées en l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.



La délimitation de l'enveloppe urbaine du village d'Huez a donc un effet positif sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, limite la consommation de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2.2. Sur la délimitation de l'enveloppe urbaine de la station de l'Alpe d'Huez

Il ressort de la comparaison entre la délimitation des enveloppes urbaines identifiées par le POS en vigueur et celle figurant dans le règlement graphique du PLU différent peu et que les espaces actuellement classés en zone naturelle ND ou en zone à urbaniser NA et classées en zone constructibles au PLU correspondent majoritairement à des terrains déjà urbanisés.

Ainsi,

- Les zones NAacs au virage 2 la zone NAac au Sud des « chalets delta » sont déjà bâties, de sorte que leur classement en zone Ub1 et Uc par le PLU ne fait que traduire une urbanisation déjà réalisée ;
- Les constructions classées en zone ND au POS après le virage 1 ont été reclassées en zone Ub en délimitant strictement la zone urbaine au droit des bâtiments marquant la limite de l'enveloppe urbaine ;
- Les terrains et constructions situées le long de la route du Signal et au Nord de la station actuellement classées en tout ou partie en zone NCs ont été reclassées en zone Ub en suivant la limite des fronts bâtis ;

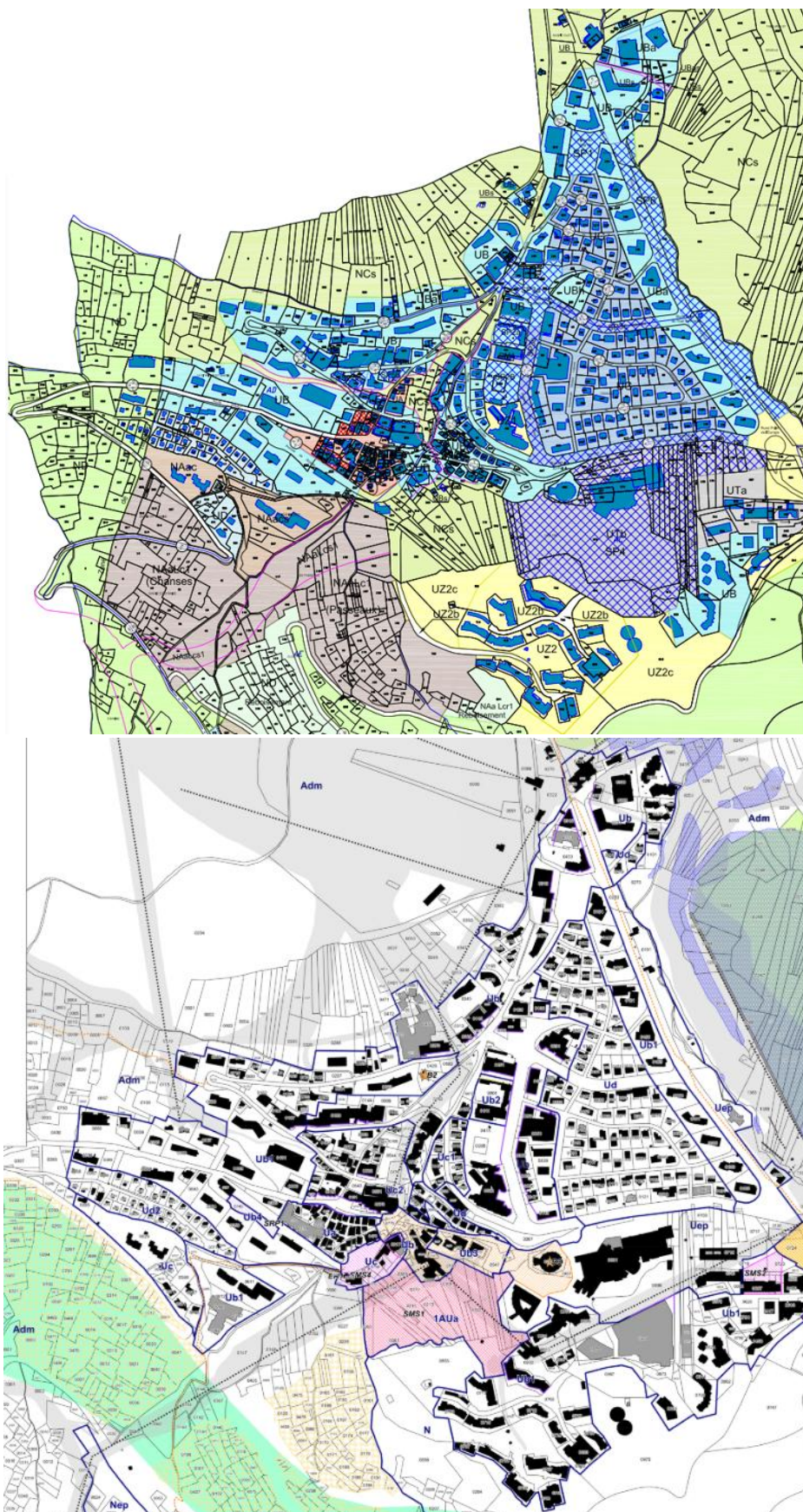
A l'inverse, plusieurs zones classées constructibles ou à urbaniser au POS en vigueur sont déclassées dans le cadre du PLU à venir :

- La zone urbaine le long de l'avenue du Rif Nel classée en zone UB et faisant l'objet d'un emplacement réservé n° 6 a été réduite en partie Est et reclassée en zone agricole ;
- La zone UZ de l'Eclosé-Est a été largement réduite, toute la partie Sud et Ouest étant reclassée en zone naturelle (N), de même que la zone UB des Outaris plus à l'Est.
- La zone urbaines correspondant à la ZAC des Bergers a été reprise et réajustée afin que les zones Ub, Ub1, et Uep1 correspondent strictement au bâti existant ;
- Les zones à urbaniser (NA) dans le secteur de l'altiport ont quant à elles été supprimées, les zones Ud et Ud3 suivant l'enveloppe urbaine existante (hormis l'emprise de la SRP2 : cf *infra*) ;

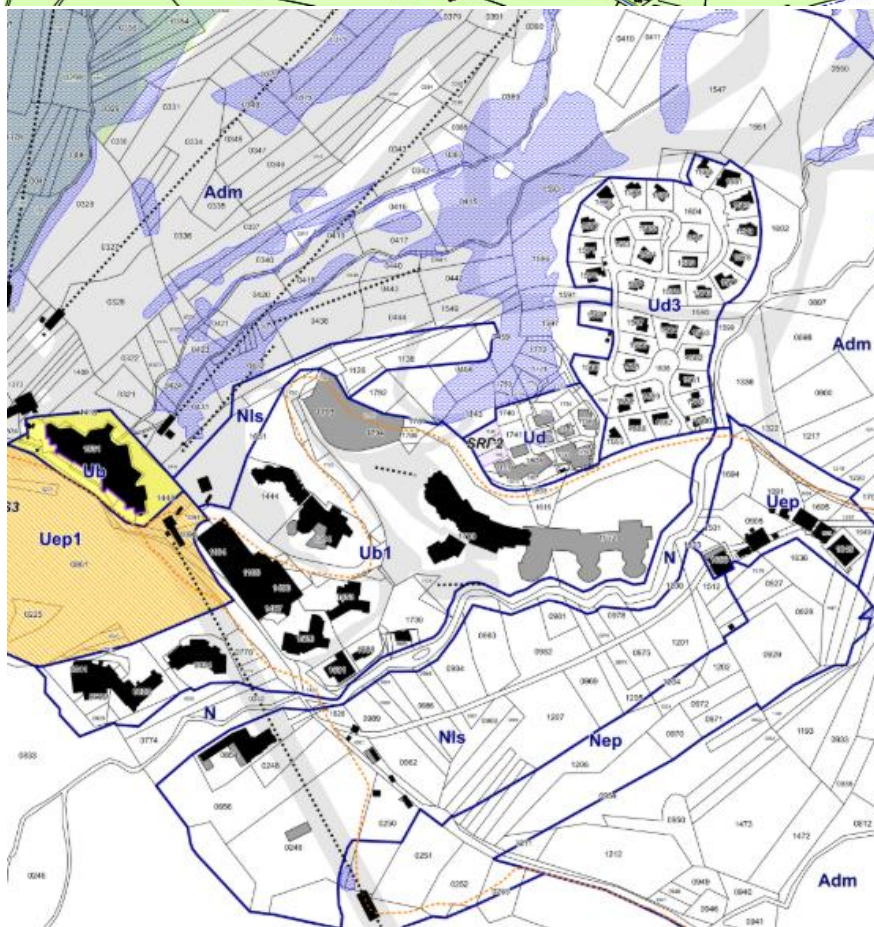
De manière générale, les zones urbaines délimitées par le PLU correspondent donc à des zones déjà urbanisées et ne génèrent aucune extension de l'urbanisation (hormis le secteur de l'Eclosé-Ouest : cf *infra*), et au contraire la nouvelle délimitation de l'enveloppe urbaine permet un déclassement d'espaces actuellement constructibles.

Seule une zone NCs en cœur de station est non bâtie et intégralement classée en zone urbaine au PLU. Elle correspond à un retour skieur tramé en conséquence et inconstructible hormis l'emprise d'un « coup parti » ayant fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité. Cet espace est donc reclassé en zone U en tant qu'il se situe dans l'enveloppe urbaine et ne sera urbanisé qu'en partie, conformément à cette autorisation d'urbanisme.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que la délibération de l'enveloppe urbaine de la station de l'Alpe d'Huez a de manière général un effet positif sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, limite la consommation de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.



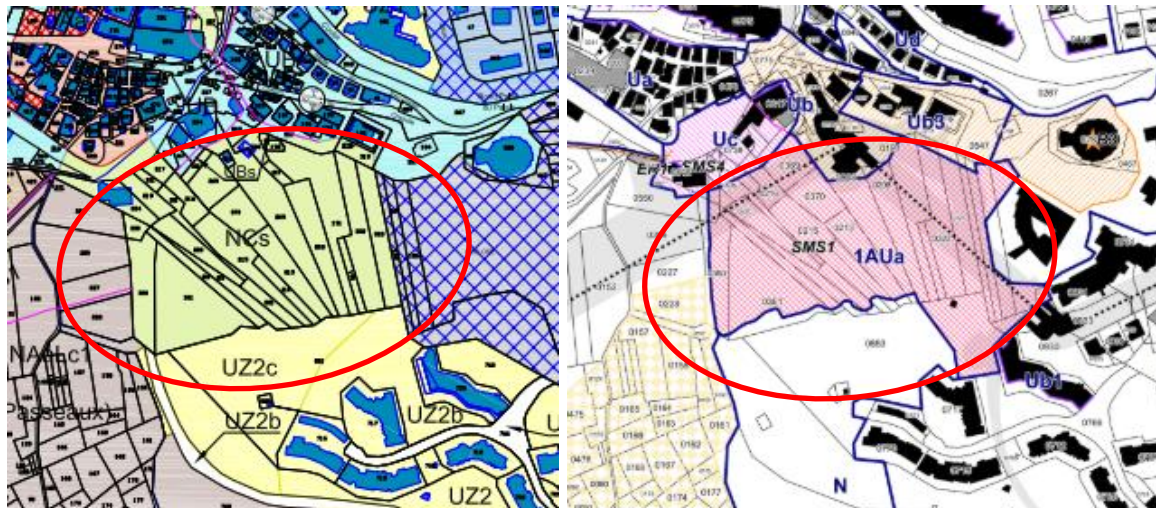
Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU – Station de l'Alpe d'Huez



Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU – Station de l'Alpe d'Huez

2.3. Sur le secteur de l'Ecluse-Ouest

Le secteur de l'Ecluse-Ouest est classé en zone naturelle NCs par le POS en vigueur et ouvert à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU, cette zone étant la seule zone « à urbaniser » (AU) du plan.



Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU – Station de l'Alpe d'Huez

Le projet de l'Ecluse Ouest s'étend sur environ 3,7 ha, mais uniquement 2 ha sont aménageables. Il est situé entre les quartiers existants de l'Ecluse Est et du Vieil Alpe. A noter que certains des terrains concernés sont sous maîtrise foncière communale. 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 naturel d'intérêt paysager et écologique majeur identifié au PLU,
- à l'Est par le quartier de l'Ecluse Est, le groupe scolaire, ainsi que l'église Notre Dame des Neiges,
- au Nord par les constructions existantes du quartier du Vieil Alpe avec la place Paganon et celles en bordure du chemin de la Chapelle au Nord-Est,
- à l'Ouest par la Route des Passeaux.

Il est traversé par les deux tronçons du Transport en Commun en Site Propre (TSCP), dont les gares intermédiaires se situent en limite du site de l'OAP





Illustrations du secteur concerné par le projet d'aménagement de l'Ecluse-Ouest

Pour rappel, ce projet d'aménagement a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – soumise à évaluation environnementale – approuvée le 4 mai 2022. A la suite de cette procédure, un permis d'aménager a été déposé sur ce secteur et est aujourd'hui définitif et purgé des délais de recours et de retrait.

Le plan local d'urbanisme se borne donc à prendre acte de ce projet d'aménagement qui sera exécuté au cours de l'année 2025.

En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU :

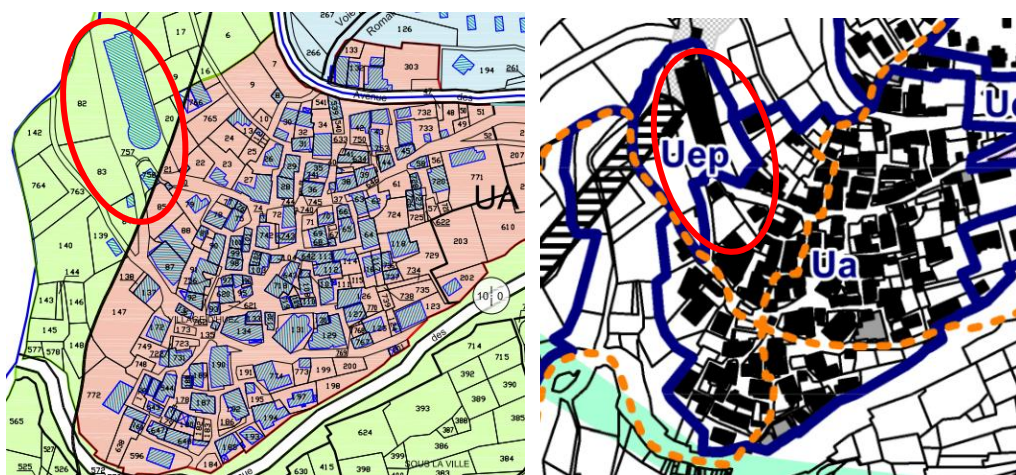
- n'a pas d'incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers dès lors que cette zone ne représente qu'une infime partie des espaces naturels du territoire (1 281.41 ha) et que, comme rappelé dans l'évaluation environnementale, l'effet du projet sur l'environnement après mise en place des mesures ERC est jugé faible. Par ailleurs, aucun espace agricole ou forestier n'est concerné ;
- n'a pas d'incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques puisque celle-ci est située en continuité du bâti existant et n'impacte pas les corridors écologiques de la trame verte au demeurant protégés par le règlement du PLU et l'OAP « TVB ». En outre, comme rappelé dans l'évaluation environnementale, l'effet du projet après mise en place des mesures ERC est jugé faible ;
- n'a pas d'incidences excessives sur la consommation d'espace dans la mesure où ce « coup parti », s'il représente 2ha a été intégré dans la consommation d'espace future du territoire et s'inscrit dans la trajectoire ZAN du territoire ;
- n'a pas d'incidence sur les flux et déplacement dans la mesure où ce secteur est destiné principalement des habitants et travailleurs saisonniers qui sont aujourd'hui amenés à quitter le territoire communal faute de logement adapté à leur besoin, ce qui les conduit à effectuer des trajets pendulaires entre leur lieu de travail et la vallée où ils trouvent des logements plus abordables. Par ailleurs, l'OAP sectorielle de l'Ecluse-Ouest prévoit le développement de liaisons douces et piétonnes avec le reste du territoire communal et un accès aisé au transport en commun en site propre situé à proximité immédiate de ce secteur ;
- n'a pas d'incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services puisqu'au contraire ce projet permet au territoire de trouver cet équilibre en répondant à la demande de logements abordables pour loger les habitants et travailleurs de la commune.

Au regard de ce qui précède, le projet d'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2.4. Sur l'emprise de la gare amont du futur ascenseur valléen

L'emprise de la gare amont du projet d'ascenseur valléen reliant le Bourg d'Oisans à la commune d'Huez est classée en zone naturelle ND par le POS en vigueur et en zone Uep dans le cadre du PLU dans l'attente de l'approbation du SCoT de l'Oisans (une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet).

Cette zone supporte aujourd'hui déjà la gare aval de l'« Huez Express », un terrain de football, et un parking. Elle marque l'extrémité Ouest de l'enveloppe urbaine du village d'Huez, de sorte que cette zone représentant 4,4 ha est déjà largement urbanisée.



Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU



Vue aérienne du secteur concerné par la zone Uep1 (source : googlemaps)

Le classement de cette zone Uep1 :

- n'a pas d'incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers dès lors que cette zone ne représente qu'une infime partie des espaces naturels du territoire (1 281.41 ha) et qu'il est situé dans un secteur déjà urbanisé. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est donc pas de nature à avoir un impact significatif sur ces habitats naturels. En outre, ces parcelles ne sont pas utilisées, compte tenu de leur situation, dans le cadre des activités pastorales du territoire ;
- n'a pas d'incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologique puisque celle-ci est située en continuité du bâti existant et n'impacte pas les corridors écologiques de la trame verte au demeurant protégés par le règlement du PLU et l'OAP « TVB ». Aucune autre sensibilité n'est relevée dans l'état initial de l'environnement dans ce secteur ;
- n'a pas d'incidences excessive sur la consommation d'espace dans la mesure où ce projet a été pris en compte dans l'hectare de la consommation future prévue dans le PLU dédiée à notamment aux équipements publics. Cette consommation d'espace est donc intégrée dans la trajectoire ZAN du territoire ;
- a une incidence positive sur les flux et déplacement dans la mesure cet équipement permettra de limiter la circulation pour accéder au territoire communal ;
- n'a pas d'incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services puisque ce type d'infrastructure ne permet pas d'influencer cet équilibre.

Au regard de ce qui précède, le projet d'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2.5. Sur l'emprise de la servitude de logements à usage exclusif de résidence principale n° 2

Trois parcelles représentant 0.12 ha et situées en continuité d'un lotissement en cours de réalisation sont classées en zone naturelle NCs par le POS en vigueur et en zone Ud et SRP2 au PLU.



Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU

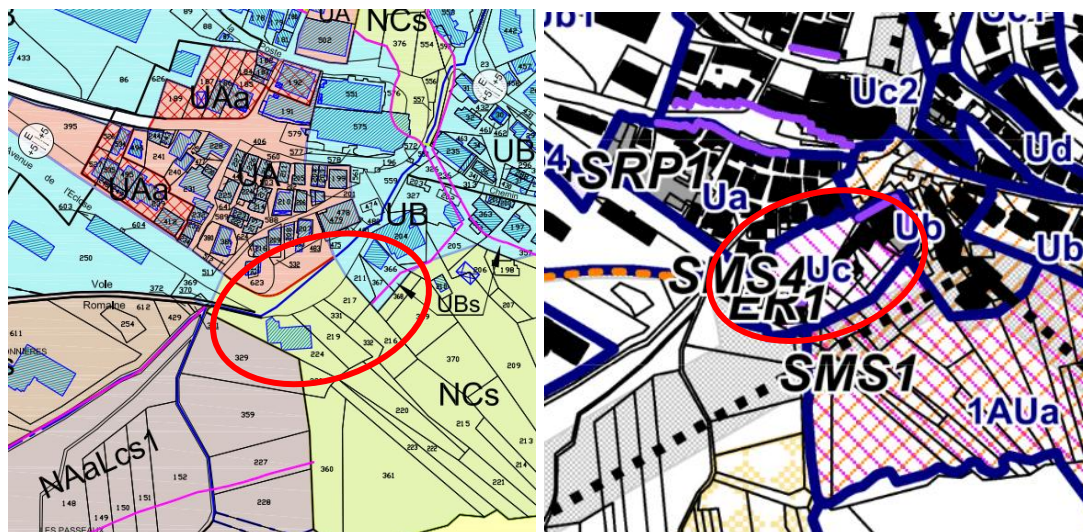
Le classement de ce secteur en zone constructible :

- n'a pas d'incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers dès lors que cette zone ne représente qu'une infime partie des espaces naturels du territoire (1 281.41 ha) et qu'il est situé dans un secteur déjà urbanisé. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est donc pas de nature à avoir un impact significatif sur ces habitats naturels. En outre, ces parcelles ne constituent pas des espaces forestiers et ne sont pas utilisées, compte tenu de leur situation dans le cadre des activités pastorales du territoire ;
- n'a pas d'incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologique puisque celui-ci est situé en continuité du bâti existant, bordé par des constructions à l'Est, au Sud et à l'Ouest, et n'impacte pas les corridors écologiques de la trame verte au demeurant protégés par le règlement du PLU et l'OAP « TVB ». Une zone humide est identifiée au Nord de ces parcelles mais celle-ci se situe 40 mètres en amont de sorte que l'urbanisation de ces terrains n'aura pas d'impact écologique sur son fonctionnement ;
- n'a pas d'incidences excessive sur la consommation d'espace dans la mesure où ce secteur représente seulement 0.12 et a été intégré dans la consommation d'espace future du territoire. Cette consommation d'espace s'inscrit dans la trajectoire ZAN du territoire ;
- n'a pas d'incidence sur les flux et déplacement dans la mesure où ce secteur est destinés à créer 6 logements seulement de sorte que l'impact sur les déplacements sera infime. Au contraire il pourrait être positif dans la mesure où cette zone permet de produire une offre de logements à des ménages travaillant sur la station mais effectuant des trajets pendulaires depuis la vallée où ils logent ;
- n'a pas d'incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services puisque le faible dimensionnement de cette zone ne permet pas d'influencer ces équilibres.

Au regard de ce qui précède, le projet d'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

2.6. Sur l'emprise de la servitude de mixité sociale n° 4

Plusieurs tènements représentant 0.12 ha, partiellement bâtis et situés entre le quartier du Vieil Alpe, à l'Ouest, et le projet d'aménagement de l'« Eclosé-Ouest » (cf : *supra*), à l'Est, sont classés en zone NCs par le POS en vigueur et en zone UC et SMS4 au PLU.



Comparaison des enveloppes urbaines sous POS et sous PLU

Le classement de ce secteur en zone constructible :

- n'a pas d'incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers dès lors que cette zone ne représente qu'une infime partie des espaces naturels du territoire (1 281.41 ha) et qu'il est situé dans un secteur déjà urbanisé. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est donc pas de nature à avoir un impact significatif sur ces habitats naturels ;
- n'a pas d'incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologique puisque celui-ci est situé en continuité du bâti existant, bordé par des constructions à l'Est, au Sud et à l'Ouest, et n'impacte pas les corridors écologiques de la trame verte au demeurant protégés par le règlement du PLU et l'OAP « TVB ». Aucune autre sensibilité n'est relevée dans l'état initial de l'environnement dans ce secteur ;
- n'a pas d'incidences excessive sur la consommation d'espace dans la mesure où ce secteur représente seulement 0.12 et a été intégré dans la consommation d'espace future du territoire. Cette consommation d'espace s'inscrit dans la trajectoire ZAN du territoire ;
- n'a pas d'incidence sur les flux et déplacement dans la mesure où ce secteur est destinés à créer 15 logements seulement de sorte que l'impact sur les déplacements sera infime. Au contraire il pourrait être positif dans la mesure où cette zone permet de produire une offre de logements à des ménages travaillant sur la station mais effectuant des trajets pendulaires depuis la vallée où ils logent ;
- n'a pas d'incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services puisque le faible dimensionnement de cette zone ne permet pas d'influencer ces équilibres.

Au regard de ce qui précède, le projet d'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements, et ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article R. 151-2 du Code de l'urbanisme prévoit que « *le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; [...] 3° La complémentarité de ces dispositions [éditées par le règlement] avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6* ».

Ce chapitre fera donc l'objet de ces justifications.

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Trois sont « thématiques » qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal :

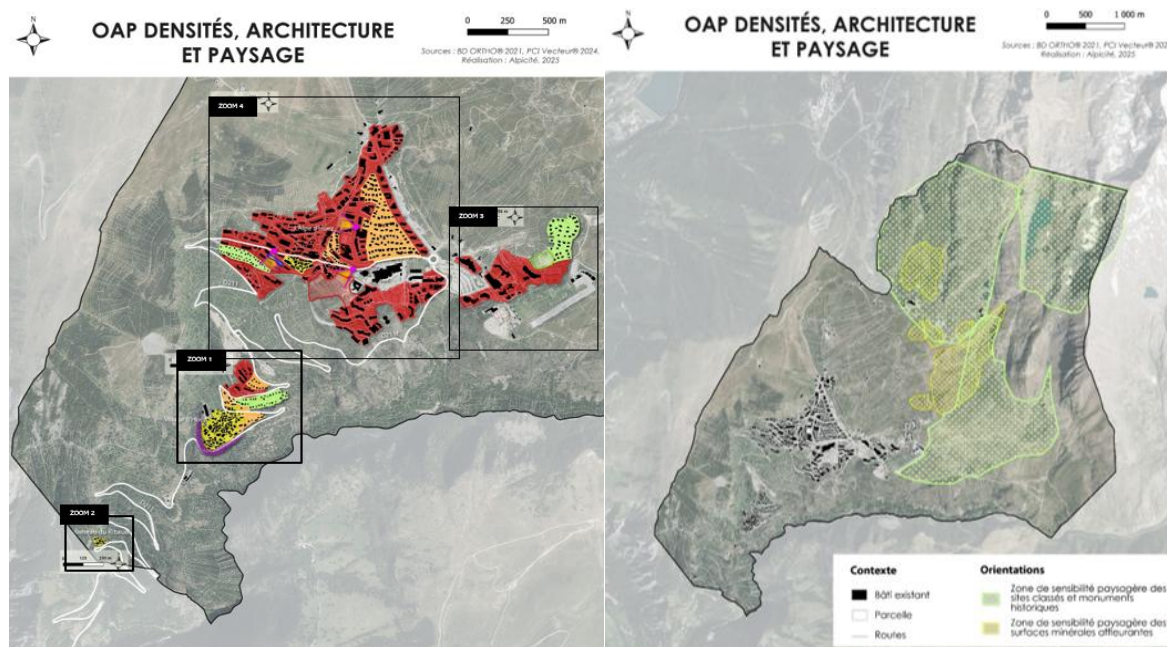
- N°1 – OAP Densités, architecture et paysage. Cette OAP permet de garantir une urbanisation harmonieuse des secteurs urbanisés tout en proposant des densités appropriées. Elle poursuit à la fois un objectif de compacité mais aussi de qualité en termes d'intégration urbaine. Elle permet en outre de répondre aux exigences du code de l'urbanisme en matière de densification mais aussi par anticipation aux futures exigences du SCoT de l'Oisans.
- N°2 – OAP Mobilités. Cette OAP est un élément de réponses aux enjeux et problématiques soulevés dans le diagnostic en matière de mobilité (stationnement, mobilités douces, transports en commun). Elle vise à proposer un schéma directeur de mobilité dans le prolongement des orientations et objectifs du PADD et en complément des dispositions réglementaires présentes au zonage et règlement écrit. Elle impacte notamment l'aménagement des espaces publics qui sont bien souvent sous réglementés par le règlement et le zonage.
- N° 3 – OAP Trame verte et bleue. Obligation réglementaire issue de la loi Climat et Résilience, cette OAP vient renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU notamment en matière de préservation des réservoirs de biodiversité et de continuité écologiques y compris en matière de trame noire.

Deux sont « sectorielles » en lien avec des projets spécifiques :

- N°1 – OAP Vieil Alpe qui vise à travailler sur la prise en compte de la topographie et des vues sur le grand paysage.
- N° 2 – Eclos-ouest qui reprend strictement l'OAP du PLU annulé qui a fait l'objet d'un permis d'aménager purgé de recours et en cours d'exécution. Le maintien de cette OAP assure la cohérence dans le temps de ce projet.

2. LES OAP « THEMATIQUES »

2.1. OAP thématique n° 1 - Densités, architecture et paysage



Localisation des secteurs d'OAP - Densités, architecture et paysage

2.1.1. Objectifs de l'OAP

Pour préserver le caractère paysager et architectural d'Huez, la commune souhaite également garantir que les futures constructions s'intègrent harmonieusement à leur environnement urbain. L'OAP thématique « densités, architecture et paysage » vient compléter le règlement écrit en s'appliquant à toutes les zones urbaines ou destinées à l'urbanisation, assurant ainsi la cohérence des projets avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par la commune.

L'OAP poursuit plusieurs objectifs majeurs :

- Assurer une densité minimale pour toutes les opérations de logements tout en tenant compte du contexte urbain existant ;
- 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.

2.1.2. Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Cette OAP répond aux orientations et objectifs du PADD suivants :

AXE 1 – Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- Promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année, en faveur de l'animation des pôles de vie (Vieil Alpe, le village, avenue des jeux, etc.) en [...] densifiant les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités ;
- Encourager la réhabilitation et la mise en tourisme des lits non marchands en proposant par exemple des bonus de construction en cas de réhabilitation thermique intégrale des bâtiments et de remise en tourisme (conventionnement « loi montagne » associé). L'objectif est de travailler prioritairement sur les grandes copropriétés particulièrement énergivores ;

- *Seules des opérations en renouvellement urbain sont envisagées pour l'hébergement touristique. Dans ce cadre, la volonté est d'offrir des règles favorables à la densification du tissu urbain tout en tenant compte des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier.*

AXE 2 – S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

- *Limiter la consommation d'espaces et de la conditionner à la satisfaction de besoins spécifiques et notamment à la production de logements pour les actifs et la population permanente, la construction d'équipements et services publics et l'aménagement d'équipements sportifs ;*
- *Modérer la consommation d'espace et de la limiter aux « coups partis » et à des projets ciblés ;*
- *Limiter les capacités en renouvellement urbain à quelques opérations majeures identifiées à savoir le site des Bergers [...], l'avenue de l'Eclose, [...] le centre technique municipal ;*
- *Favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existantes tout en encadrant les règles de constructibilité pour respecter les caractéristiques du tissu urbain existant (perspectives monumentales, gabarit des constructions, etc.) ou les anciennes règles de compositions de l'urbanisation dans d'anciens lotissements (Grand Broue, Sagnes, Chalets de l'altiport, etc.) ;*
- *Prévoir une consommation d'espaces de l'ordre de 3.50 ha pour la période 2026/2040 (soit 0.23 ha/an – correspondant à une division par 5 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années).*

AXE 3 – Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- *Favoriser la pénétration de la nature en ville.*
- *Assurer une insertion qualitative des opérations d'aménagement dans ce grand paysage tout en travaillant à la qualité du paysage urbain.*
- *Imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers.*
- *Mettre en valeur et de préserver dans leur caractéristique architecturale traditionnelle : le Ribot, le village et le Vieil Alpe. Il s'agit notamment de veiller à la cohérence des perceptions architecturales (notamment entre bâti contemporain et bâti traditionnel) et d'exiger une qualité de construction de l'habitat pour une insertion réussie dans le bâti environnant.*
- *Définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Elles pourront être différenciées en fonction des secteurs de la Commune et de la nature des constructions.*

2.1.3. Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement

Cette OAP vient compléter le règlement écrit qui pose des règles spécifiques à chaque zone U et AU et notamment des règles de hauteur, d'implantation des constructions, de coefficient d'emprise au sol, d'utilisation de la pente du terrain, etc. qui ont été déterminées en fonction de la morphologie urbaine des différents quartiers et secteurs de la station.

Si ces règles permettent indirectement d'agir sur les densités des différentes zones (nombre d'étages, positionnement sur la parcelle etc.), elles sont relativement « génériques » et ne permettent un contrôle réel de la densité de l'urbanisation sur le terrain, ni de l'adapter en fonction des particularités de chaque secteur : le territoire communal est constitué de différents quartiers qui sont caractérisés par des densités de constructions différentes à conserver.

Aussi, afin d'être en cohérence avec la réalité urbaine, l'OAP vient permettre de viser des densités spécifiques pour chaque secteur. Ainsi des logiques dominantes de bâtis sont présentées pour chaque secteur, et pour chacun d'eux l'OAP déterminent des orientations en termes d'implantation, de choix des matériaux, d'architectures, etc. qui dépassent les règles génériques du règlement écrit et qui contribuent à adapter chaque construction à son environnement bâti afin d'en améliorer l'insertion.

L'objectif de cette OAP est d'apporter, dans un rapport de compatibilité, des orientations qualitatives sur les projets urbains.

Par ailleurs, des objectifs de densité sont posés pour chacun d'eux, densité minimale qui devra être contrôlée en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme dans le cadre de tout projet de construction neuves, aucune obligation n'étant prévue en cas de réhabilitation de l'existant.

Ces densités ont été déterminées sur l'ensemble de la commune en fonction de celle observée dans les différents secteurs concernés. Trois secteurs sont néanmoins traités individuellement :

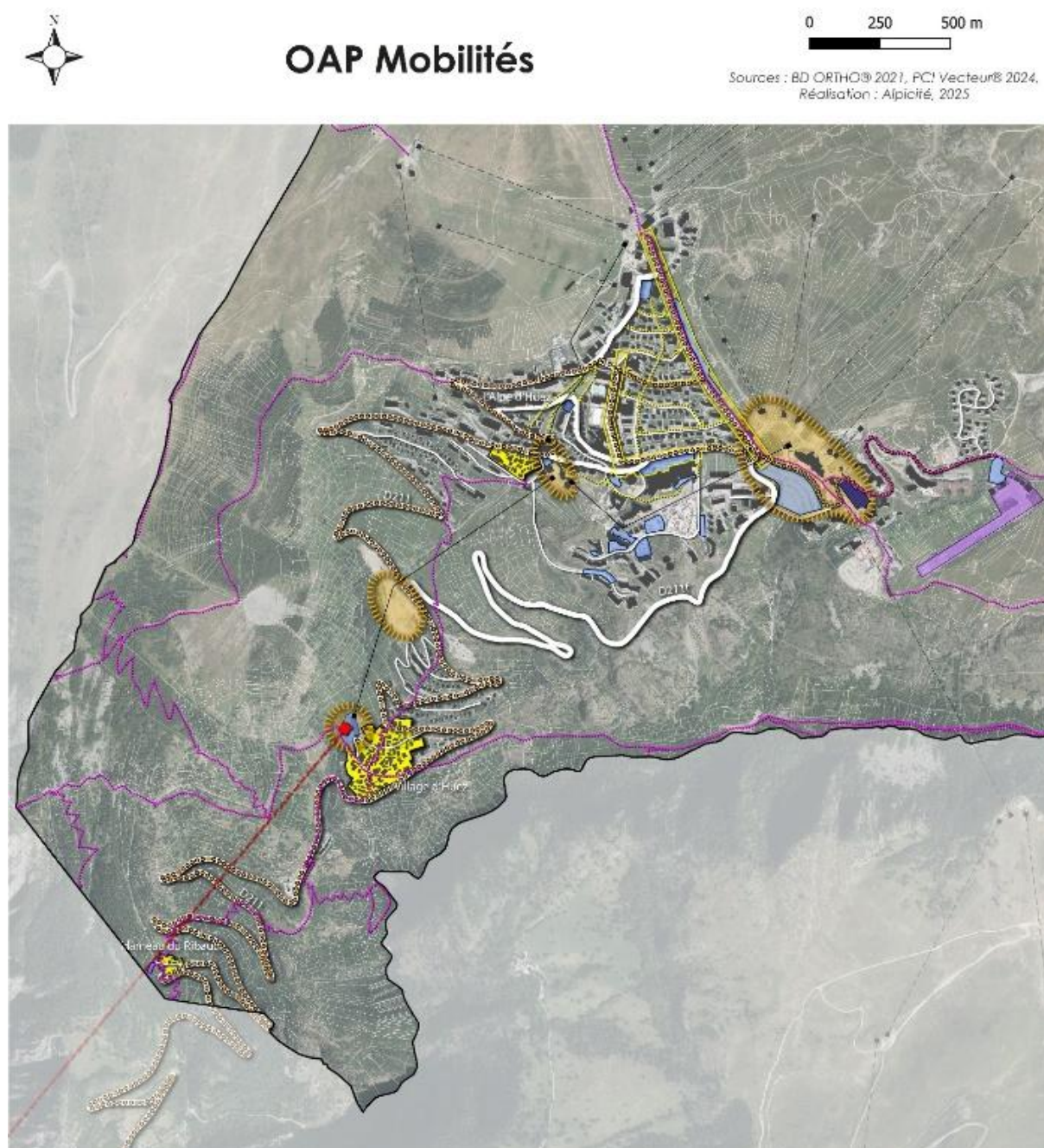
- Le secteur de l'Eclosé-Ouest qui fait l'objet d'un permis d'aménager dans le cadre duquel 149 logements vont être construits de sorte que l'OAP s'aligne sur cette densité d'ores et déjà prévue par une autorisation d'urbanisme définitive ;
- Le secteur des Chances, sur lequel il est attendu 9 logements au total sur un terrain d'environ 1 800 m², répartis en 3 chalets. Cette sous-densité a été arrêtée afin de permettre l'insertion du projet dans son environnement bâti en préservant les vues des avoisinants ;
- Le secteur des Bergers, sur lequel il est attendu 6 logements sur un terrain d'environ 1 150 m². Cette légère sous-densité s'explique par la nécessité d'assurer une bonne insertion du projet par rapport aux constructions situées à l'Est et au Sud qui exigeront de prévoir une hauteur moins importante que celle autorisée et des retraits par rapport à ce bâti environnant.

L'OAP reprend ensuite certains items du règlement écrit pour en préciser l'application :

- L'inscription des constructions dans la pente est rappelée et précisée en rappelant l'objectif visant à encastrer au maximum les constructions dans le terrain naturel et à accompagner la pente, tout en limitant les terrassements en dehors de l'espace bâti. Ces prescriptions ont pour but d'améliorer l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager ;
- L'approche bioclimatique évoquée dans le règlement écrit est rappelée dans l'OAP et détaillée afin d'en rappeler les principes essentiels (sans être limitatifs). Chaque autorisation d'urbanisme devra dument exposer la manière dont cette architecture bioclimatique a été prise en compte et la manière dont elle a influencé la conception du bâti ;
- Le traitement de la limite avec l'espace public et des espaces libres fait l'objet de prescriptions spécifiques dans le but d'améliorer l'esthétique des abords des constructions, notamment par leur végétalisation qualitative, leur désimperméabilisation, la diminution des espaces liés à la circulation automobile, etc. ;
- Dans le but de préserver l'environnement bâti et paysager des prescriptions complémentaires concernent le maintien des points de vue remarquables. Tout projet de construction situé aux abords de ces points de vue remarquables devra les prendre en compte, conserver les vues sur le paysage, et toute autorisation d'urbanisme devra clairement exposer la manière dont ces enjeux paysagers ont été intégrés et ont orienté la conception du projet ;
- Une prescription concerne plus spécifiquement la silhouette du village d'Huez, secteur au sein duquel la morphologie urbaine doit être conservée afin d'en préserver l'unité. Les gabarits existants devront donc être conservés et les terrains environnants devront demeurer à l'état naturel ;
- Enfin, les zones de sensibilités paysagères sur le domaine de montagne sont rappelés et il est exigé une prise en compte de ces sensibilités dans le cadre de toute installation, aménagement et construction au sein des zones de covisibilité.

Ainsi, les dispositions du règlement et de l'OAP sont complémentaires et viennent préciser des éléments qui leur sont spécifiques.

2.2. OAP thématique n° 2 – Mobilités



2.2.1. Objectifs de l'OAP

Les principaux défis en matière de mobilité concernent l'accessibilité de la station, la circulation en son sein et l'omniprésence de la voiture dans l'espace public. Bien que des transports en commun en site propre et une offre de navettes gratuites existent, persiste un usage individuel de la voiture, au détriment des circulations piétonnes et cyclables. L'OAP mobilités vise ainsi à développer des alternatives à la voiture, à améliorer la qualité des espaces publics et à intégrer de manière harmonieuse les stationnements, tout en préservant la possibilité d'installer un ascenseur valléen pour réduire le trafic.

L'OAP poursuit plusieurs objectifs majeurs :

- 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.

2.2.2. Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Cette OAP répond aux orientations et objectifs du PADD suivants :

AXE 1 – Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- *Promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année, en améliorant les mobilités du quotidien (transports en commun, cycle et piétons) pour stopper l'usage de la voiture au sein du territoire communal*
- *Poursuivre la sécurisation, la modernisation et le développement maîtrisé des infrastructures liées aux différentes pratiques cyclistes sur la Commune (pistes cyclables, cyclotourisme, VTT, gravel, etc.) tout en limitant leur impact sur l'environnement (concilier les enjeux environnementaux et les contraintes liées à l'entretien/aménagement du domaine de VTT)*
- *Développer des itinéraires de randonnée pédestre, de trail et équestre permettant de mettre en valeur les espaces naturels via un maillage des chemins, une accessibilité maîtrisée et une signalétique appropriée*

AXE 2 – S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

- *Développer des modalités d'accès décarbonées à partir de la vallée vers la Commune. Pour ce faire, il est envisagé, en coordination avec les autorités organisatrices des mobilités, de conforter et de développer l'offre de transports en commun mise en place par la région, le département et la communauté de communes de l'Oisans (lignes de cars gérées par la région et le département, navettes Oisans, ascenseurs valléens existants, etc.) à destination de la Commune*
- *Sous réserve de l'approbation du SCOT de l'Oisans, cette offre sera complétée par la mise en œuvre d'un ascenseur valléen entre la gare routière du Bourg d'Oisans et le village d'Huez pour ensuite « s'accrocher » au réseau de transport urbain par câbles de la commune d'Huez. Cet ascenseur aura pour but de limiter l'usage de la voiture à la fois pour les populations permanentes et touristiques*
- *Proposer des infrastructures de recharge électrique pour véhicule sur le domaine public et dans les constructions neuves ou subissant une réhabilitation lourde pour accompagner l'électrification rapide du parc automobile*
- *S'inscrire dans la démarche portée par l'intercommunalité de développement des outils de covoiturage, d'autopartage et d'offre de mobilité en libre-service*
- *Intégrer l'utilité de la voiture individuelle tout en soignant la qualité des espaces publics afin d'améliorer ce cadre de vie sur la Commune*
- *Œuvrer pour une organisation du territoire communal plus propice à la limitation des déplacements motorisés et n'accentuant pas la dépendance envers l'automobile en recherchant une répartition de la capacité d'accueil favorisant la vie de proximité*
- *Mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique*
- *Proposer une station avec un usage interne de la voiture limité*

AXE 3 – Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- *Inscrire pleinement le territoire dans la transition environnementale et énergétique en intégrant les enjeux liés à la ressource en eau, aux effets du changement climatique, aux risques naturels et à l'impérative évolution du modèle énergétique tant en consommation qu'en production*
- *Améliorer la qualité paysagère des espaces publics, en particulier les vastes nappes de stationnement*

2.2.3. Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement

Cette OAP vient compléter le règlement écrit qui pose des règles spécifiques en matière de stationnement automobiles et cycles. Ces règles permettent d'imposer des obligations dans le cadre de constructions nouvelles ou d'extension, sans toutefois répondre aux enjeux précités en matière de mobilités.

Aussi, afin de compléter le règlement, l'OAP impose des orientations complémentaires s'agissant du réaménagement/requalification des aires de stationnement aériennes en prescrivant :

- la mise en place de revêtements perméables et en précisant la nature de ces revêtements, contribuant ainsi à la limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- la recherche d'ombrage d'un traitement paysager spécifique permettant d'améliorer l'insertion paysagère de ces espaces liés au stationnement ;
- la prise en compte des différents types de véhicule et formes de mobilités, dont les mobilités douces et décarbonées, favorisant ainsi le développement de ces modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme ;

Elle prescrit également une amélioration de la signalétique des aires de covoiturage et l'aménagement de leurs abords pour améliorer l'intermodalité et limiter l'autosolisme. Dans le cadre de toute opération d'aménagement, la mise en valeur de ces aires de covoiturage devra être prévue en termes de signalétique mais également en termes d'aménagement des abords et de cheminement pour les relier au cœur de la commune et/ou de la station.

Afin de développer les transports en commun, l'OAP prévoit également d'imposer son confortement dans le cadre de tout réaménagement de l'espace public. L'aménagement de l'espace public de même que tout projet de construction situé sur le tracé du schéma de principe de l'OAP devront donc être pensés et aménagés pour permettre l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun avec notamment des arrêts identifiés et mis en valeur. Des pôles d'échanges multimodaux devront par ailleurs être aménagés aux différents points d'accès aux transports en commun, avec notamment la création de parkings souterrains au niveau des gares des TCSP. L'OAP rappelle enfin, sans compléter le règlement, que la possibilité de réaliser un ascenseur valléen ne pourra être obérée par aucuns travaux et aménagements.

Afin de développer les mobilités douces, elle prescrit le maintien ou la création de cheminements piétons identifiés sur le schéma de principe, mais également l'aménagement de ces voies piétonnes et cycles le long des voies et des espaces publics afin de diminuer la place de la voiture. Dans le cadre de tout projet de réaménagement de l'espace public ces mobilités douces devront être pleinement intégrées et priorité devra leur être donnée par rapport à la voiture. Plusieurs secteurs sont cités de manière non limitative (avenue des Jeux, avenue de Brandes, avenue du Rif Nel). Un maillage de liaisons douces internes à la station est ainsi matérialisé et devra être conforté dans le cadre des projets d'aménagement de l'espace public notamment dans les centres anciens.

Toujours dans le cadre de l'aménagement de l'espace public, des équipements facilitant le stationnement des vélos et leur utilisation devront être intégrés. Cette prescription contribue à favoriser ce mode de déplacement doux et à minimiser la place de la voiture dans l'espace public au profit du vélo.

Enfin, dans une démarche de mise en accessibilité des voies et espaces publics et l'adaptation du réseau de mobilités aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées et dépendantes est prévue. Celle-ci s'imposera dans le cadre de tout réaménagement de l'espace public et tout nouveau projet de construction devra intégrer cet enjeu au niveau de ses espaces privés et de ses abords.

Ainsi, les dispositions du règlement et de l'OAP sont complémentaires et viennent préciser des éléments qui leur sont spécifiques.

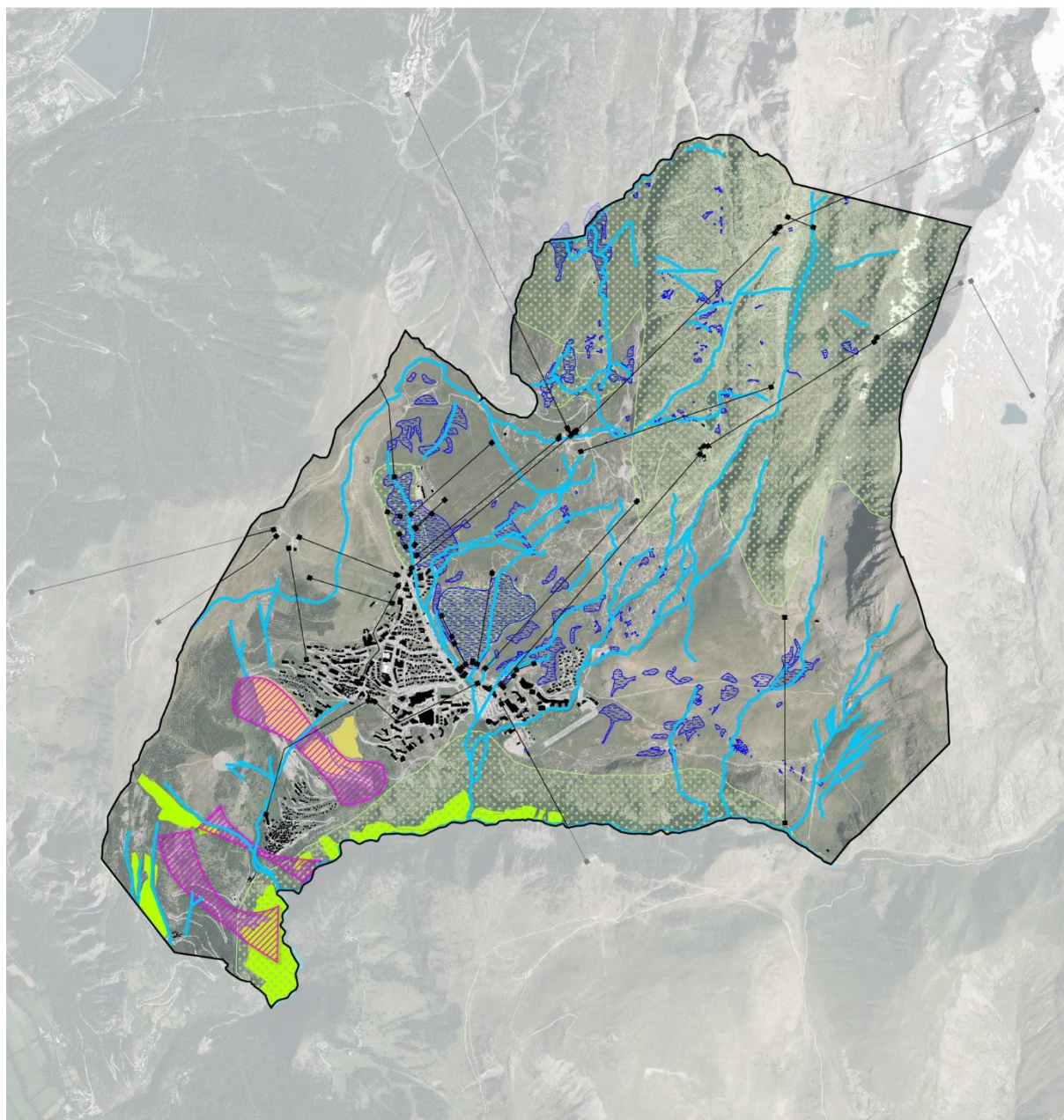
2.3. OAP thématique n° 3 – Trame verte et bleue



OAP TRAME VERTE ET BLEUE

0 500 1 000 m

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



Contexte

- Bâti existant
- Remontée mécanique

Paysage

- Secteur d'intérêt paysager

Trame verte

- Réservoir de biodiversité
- Boisement à préserver
- Corridor écologique

Trame bleue

- Cours d'eau
- Zone humide

2.3.1. Objectifs de l'OAP

Les enjeux écologiques sont cruciaux sur le territoire communal et se concentrent dans la trame verte, bleue et noire (nocturne) de la commune. Le réseau des réservoirs de biodiversité – des espaces où la richesse biologique est maximale et où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie et se disperser – associé aux corridors écologiques, véritables voies de déplacement pour la faune et la flore, constitue l'ensemble des continuités écologiques.

De façon plus précise, l'OAP adopte des principes visant à préserver la trame verte à travers plusieurs objectifs :

- Sauvegarder les réservoirs de biodiversité ;
- Protéger les principaux corridors écologiques ;
- Conserver les fonctionnalités au sein du domaine skiable.

Pour la trame bleue, les objectifs définis sont les suivants :

- Préserver les cours d'eau et les milieux rivulaires associés ;
- Conserver les réservoirs de milieux humides.

Enfin, concernant la trame noire, l'OAP vise à :

- Protéger et améliorer cette trame.

Ainsi, toutes les constructions, aménagements et travaux doivent s'inscrire dans le cadre du schéma de principe de l'OAP, sans provoquer de dégradation de la fonction ou de la structure des milieux concernés, ni perturber les déplacements des espèces.

2.3.2. Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Cette OAP répond aux orientations et objectifs du PADD suivants :

AXE 1 – Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- *S'appuyer sur le patrimoine naturel et culturel communal pour déployer une offre visant à la découverte des richesses du territoire*

AXE 2 – S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

- *Modérer la consommation d'espace et de la limiter aux « coups partis » et à des projets ciblés*

AXE 3 – Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- *Proposer un développement équilibré combinant maîtrise de sa capacité d'accueil et préservation de l'environnement et des ressources*
- *Concernant le cycle de l'eau, les objectifs sont de : Protéger les différents milieux humides de la Commune ; D'assurer le traitement des eaux usées de la Commune en lien avec les capacités de traitement de la station d'épuration intercommunale ; Définir des stratégies locales de gestion des eaux pluviales pour les infiltrer autant que possible sur site lorsque la nature du sol le permet en cohérence avec les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales et de son zonage associé ; Prévoir, au sein des futures opérations d'aménagement, de construction, de rénovation et d'extension, des mesures concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols et la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement (avec notamment le maintien d'espaces verts de pleine terre), en faveur du cycle naturel de l'eau ; Favoriser la désimperméabilisation des sols au sein des espaces urbanisés et intégrer des îlots végétalisés dans le cadre des opérations d'aménagement à venir*
- *Protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des milieux naturels et aux grandes continuités écologiques, notamment : Les réservoirs de biodiversité identifiés par les documents cadre et précisés à l'échelle communale des trames verte et bleue, en particulier les zones humides, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les zones potentielles de reproduction du Tétrás lyre et les tourbières ; Le réseau hydrographique principal et les ripisylves associées ; Les grandes continuités écologiques du territoire (entre le village et la station, gorge de la Sarenne, etc.)*

- *Cette politique de protection s'accompagne de la préservation des grands espaces agropastoraux et forestiers, comme relais des réservoirs de biodiversité. Il s'agira notamment d'y limiter les possibilités de constructions dans le respect des dispositions de la « loi montagne » et des nécessités de fonctionnement du territoire*
- *Travailler sur une meilleure prise en compte de la trame noire par la mise en œuvre de mesures venant réduire l'impact des nuisances lumineuses sur la biodiversité*

Ainsi l'OAP est-elle bien cohérente avec les orientations et objectifs du PADD, car elle poursuit les objectifs de préservation écologique sans empêcher la réalisation des autres objectifs, mais en les encadrant.

2.3.3. Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement

Le règlement écrit protège certains secteurs à forts enjeux environnementaux comme les secteurs d'intérêt écologique, les boisements à préserver, les zones humides, etc. en s'appuyant sur des dispositions générales fondées sur des prescriptions graphiques particulières et ciblées. Ce règlement graphique identifie précisément ces secteurs et classe, en zone A et N, les principaux secteurs et corridors écologiques de la commune.

Toutefois, la trame verte, bleue et noire de la commune ne se limite pas aux espaces identifiés par le règlement graphique, même si leur identification permet une protection renforcée. Elle constitue un cadre d'action englobant un ensemble interdépendant de milieux qui nécessitent une attention particulière.

Ainsi, alors que le règlement aborde ces espaces sous un angle urbanistique en limitant les destinations autorisées et de manière spatialement définie, l'OAP vient préciser de façon globale les caractéristiques des milieux à préserver et les écueils à éviter.

Ainsi, concernant les zones humides, l'OAP rappelle leur fonctionnement qui nécessite une protection dépassant leur emprise tramée sur le règlement graphique. Elle rappelle, de manière générale et au-delà de ce tramage, qu'aucun travaux ou aménagement ne doit perturber ce fonctionnement et va au-delà de la protection imposée par le règlement écrit en exigeant le respect d'une marge de recul de 5 mètres autour des zones inventoriées, sauf étude dument argumentée justifiant une réduction de cette marge. Dans le même sens, il est rappelé que la couverture végétale en bordure des zones identifiées doit être préservée et entretenue. Toujours aux abords de ces zones, il est imposé que les aménagements du domaine de montagne soient évités et le cas échéant évalués, hormis les projets de drainage, captage ou de création de retenues d'eau qui sont interdits. Il est enfin rappelé que pour la gestion écologique et la valorisation de ces zones humides des aménagements légers liés au guidage, à l'information et au confort des usagers sont autorisés en tant qu'ils n'impactent pas le fonctionnement de ces milieux.

Concernant les corridors écologiques, si le règlement en identifie trois permettant le déplacement de la faune, l'OAP prévoit des prescriptions complémentaires concernant les cours d'eau qui constituent également des corridors écologiques. Au sein et aux alentours de ces cours d'eau, aucun travaux ne doit avoir d'impact sur le système écologique de ces cours d'eau, ces abords doivent être préservés (perméabilité maintenue, éléments naturels préexistants conservés, renaturation des berges, etc.), les travaux doivent être limités au maximum et, à titre préventif, être conduits en dehors des périodes les plus sensibles. Seuls les aménagements liés à la gestion des risques naturels sont autorisés, tout autre aménagement situé à proximité d'un cours d'eau devant être soumis à évaluation de ses effets sur leur fonctionnement pour pouvoir être admis. Par exception, sont autorisés les aménagements de sentiers le long des berges dans une bande de 5 mètres sous réserve de faire l'objet d'études préalables, d'être perméables et de respecter le caractère naturel des berges. Sous réserve d'études préalables, sont également autorisés les aménagements hydroélectriques.

L'OAP prévoit également des dispositions complémentaires par rapport aux prescriptions relatives aux corridors écologiques liés au déplacement de la faune. En toute hypothèse, aucun tous les travaux, aménagements, constructions autorisés devront prendre en compte la valeur de la dynamique écologique et prévoir les dispositifs nécessaires à leur préservation (ouvrages de franchissement, perméabilité des clôtures, etc.).

Concernant les secteurs d'intérêt paysager, en complément des prescriptions du règlement écrit, l'OAP impose une prise en compte de l'équilibre des panneaux paysager considéré et de la composition des unités du grand paysage afin que les plantations s'insèrent dans leur environnement et que les déblais/remblais soient limités et ne laisse pas de cicatrice dans ce paysage à protéger.

Au-delà des secteurs d'intérêt écologique identifiés par le règlement graphique, l'OAP prescrit que tout aménagement, travaux, construction et installation, doit prendre en compte la sensibilité écologique et

paysagère des réservoirs de biodiversité qu'ils soient principaux ou complémentaire. Ainsi, tout aménagement du domaine de montagne doit respecter ces continuités écologiques et limiter l'impact sur les milieux naturels concernés. En particulier, des dispositifs spéciaux devront être mis en place dans chaque projet de remontée mécanique pour limiter l'impact de ces installations sur l'avifaune. En outre, il est rappelé qu'un effort est attendu pour garantir l'insertion paysagère des installations liées au domaine de montagne.

L'OAP précise également la manière dont doivent être appliquées les exceptions à la protection des boisements identifiés par le règlement graphique. La manière dont les coupes et abattages sont réalisés ne doivent pas créer de perturbations écologique et paysagère et doivent garantir une conservation de l'ambiance et du caractère végétalisé du site avec une attention particulière concernant la gestion des lisières forestières.

Enfin, si le règlement prévoit différentes dérogations concernant les plantes envahissantes, l'OAP précise cette notion et la manière dont ces dérogations peuvent être accordées et doivent être appliquées.

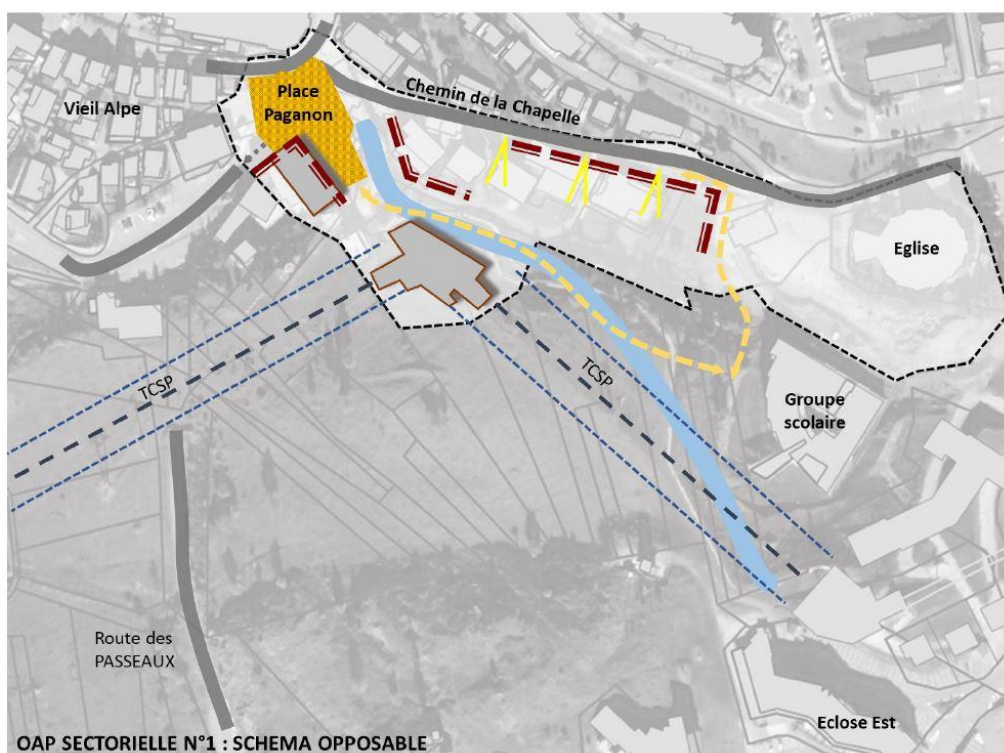
S'agissant enfin de la trame noire, le règlement ne comportant aucune disposition, l'OAP précise la manière dont il convient de limiter les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé et prescrit différents usages et recommandations permettant d'éviter et de réduire l'impact sur la faune.

L'OAP appréhende donc les contours et les incidences de chaque destination autorisée dans les différentes zones protégées et leurs abords, en tenant compte de leurs conséquences directes ou indirectes sur la fonctionnalité du milieu naturel. Elle apporte des outils de protection supplémentaires, d'ordre fonctionnel, qui viennent compléter et enrichir les dispositions du règlement.

Ainsi, les dispositions du règlement et de l'OAP sont complémentaires et viennent préciser des éléments qui leur sont spécifiques.

3. LES OAP « SECTORIELLES »

3.1. OAP sectorielle n° 1 – Vieil Alpe



Localisation des secteurs d'OAP – OAP du Vieil Alpe

3.1.1. Objectifs de l'OAP

Le secteur du Vieil Alpe est situé au centre de la station de l'Alpe d'Huez et est déjà densément urbanisé. Ce quartier, central dans le projet de développement d'une vie à l'année sur le territoire communal, présente plusieurs enjeux en termes paysager avec la préservation de vues sur le grand paysage à conserver, de mobilités – étant situé à l'intersection de 3 TCSP (« Télécentre », « Huez Express » et « Alpe Express ») – et de stationnement avec une carence observée en la matière aujourd'hui.

L'OAP « sectorielle » n°1 poursuit donc les objectifs suivants :

- 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'Écluse-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.

3.1.2. Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Cette OAP répond aux orientations et objectifs du PADD suivants :

AXE 1 – Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- *Repensant les aménagements urbains pour améliorer les continuités entre les différents lieux de vie de la Commune (affirmation de la centralité de l'avenue des jeux, articulation entre la place Paganon et le Vieil Alpe, aménagement du Forum des Ancolies, du parvis de l'AgoraAlp et du parvis du centre commercial des Bergers, etc.)*
- *Travailler à la qualification des espaces publics (signalétique, appropriation esthétique et ludique, réversibilité saisonnière, etc.), à leur potentiel de structuration du tissu urbain dans une logique de reconquête des espaces extérieurs et d'adaptation à la pluralité des usages prenant en compte les besoins de chaque usager, notamment les personnes à mobilité réduite*
- *Conforter les commerces et services de proximité nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens, notamment dans les centralités que constituent les secteurs du Vieil Alpe, de l'Avenue des Jeux et des Bergers*
- *Offrir des règles favorables à la densification du tissu urbain tout en tenant compte des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier*

AXE 2 – S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

- *Mettre en place une gestion optimisée du stationnement adaptée aux besoins actuels et futurs de la population locale et touristique en réduisant la place de la voiture en stationnement aérien par le renforcement des parkings publics souterrains en lien notamment avec les points d'arrêt des transports en commun en site propre existants (Alpe Express, Huez Express, Télécentre)*
- *Poursuivre les efforts relatifs à l'utilisation des transports en commun sur des périodes élargies en visant une offre de mobilité collective à l'année (navettes communales, Alpe Express, Huez Express, Télécentre, etc.) ;*
- *Renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux" (piétonnisation et circulations partagées,*

aménagement des trottoirs, sécurisation des carrefours et traversées piétonnes, création de cheminements piétons, bornes vélos, etc.) ;

AXE 3 – Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- *Imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers et, le cas échéant, des obligations en termes de percées visuelles permettant de respecter les vues sur le grand paysage (avenue des Jeux, chemin de la Chapelle, etc.)*
- *Améliorer la qualité paysagère des espaces publics, en particulier les vastes nappes de stationnement*
- *Mettre en valeur et de préserver dans les caractéristiques architecturales traditionnelles des 3 noyaux urbains historiques : le Ribot, le village et le Vieil Alpe*

Ainsi l'OAP est-elle bien cohérente avec les orientations et objectifs du PADD, car elle poursuit les objectifs de préservation écologique sans empêcher la réalisation des autres objectifs, mais en les encadrant.

3.1.3. Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement

Le périmètre de l'OAP sectorielle du Vieil Alpe intègre un zonage Uep (Eglise Notre-Dame des Neiges et ses abords), Ub3 (partie amont et Sud du Chemin de la Chapelle), Ub (place Paganon et emprise du TCSP), et Uc (nouvelle réalisation en partie Sud de la place Pagnon). Le règlement applicable au sein de chacune de ces zones ne permet pas de traiter de manière satisfaisante les enjeux paysagers identifiés sur ce secteur (vues sur le grand paysage), ni de respecter la morphologie urbaine existante, ni de répondre au besoin en stationnement identifié dans ce quartier.

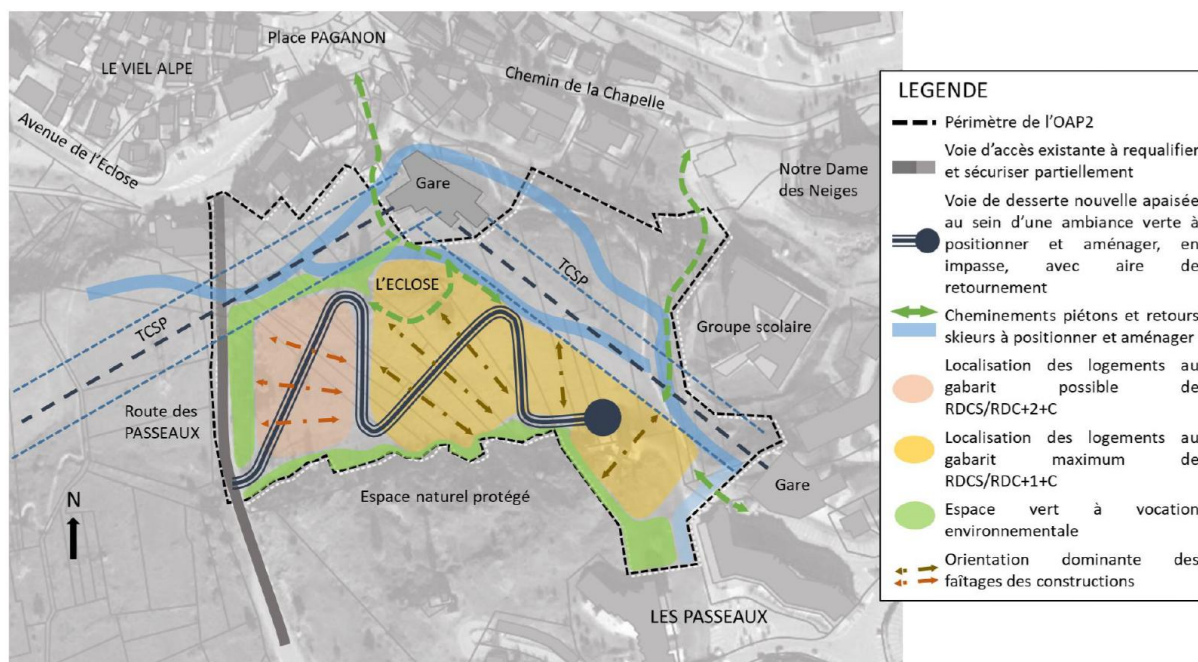
Aussi, l'OAP sectorielle du Vieil Alpe fixe les principes d'aménagement de la zone et complète le règlement avec des éléments plus précis concernant notamment :

- Des prescriptions en matière d'insertion urbaine et paysagère ;
- L'aménagement de la place Paganon comme espace public faisant la jonction entre le Vieil Alpe et l'Eclosé-Ouest, accompagné de liaisons douces et vertes ;
- La création d'un parking souterrain dans le cadre du réaménagement de ce quartier et une connexion avec les transports en commun en site propre ;
- Une mise en valeur des abords de l'église Notre Dame des Neiges ;
- Une règle de hauteur spécifique aux abords avals du chemin de la Chapelle afin de préserver les vues sur le paysage ;
- Des prescriptions concernant la qualité d'usage des logements et hébergements touristiques, les toitures et les façades, les espaces collectifs/privatifs, la qualité environnementale, et les risques, afin d'assurer la qualité architecturale et l'insertion des éventuelles futures constructions ;
- La création de commerces en bordure de la place Paganon œuvrant pour un dynamisme de ce quartier ;

L'OAP vient ainsi ici :

- Rappeler les prescriptions du règlement sur certains points : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives ;
- Compléter le règlement sur l'ensemble des points précités en allant plus loin dans le niveau de précision, et notamment en dessinant un schéma de principe d'aménagement auquel le projet devra démontrer sa compatibilité.

3.2. OAP sectorielle n° 2 – Eclose-Ouest



Localisation des secteurs d'OAP – OAP de l'Eclose Ouest

3.2.1. Objectifs de l'OAP

Le secteur de l'Eclose-Ouest se situe en continuité du quartier du Vieil Alpe, au centre de la station de l'Alpe d'Huez et constitue le principal projet en extension de l'urbanisation. Ce secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager – aujourd'hui définitif – dont l'objet porte principalement sur la création de logements sociaux, permanents et saisonniers. L'objectif est de créer un quartier animé à l'année, lequel est central dans le projet de développement d'une vie à l'année sur le territoire communal. Ce secteur est concerné par plusieurs enjeux paysagers et environnementaux qui doivent être pris en considération.

L'OAP « sectorielle » n° 2 poursuit donc les objectifs suivants :

- Œuvrer pour la mise en œuvre d'une offre en logement diversifiée, en réponse à l'attente d'habitants et/ou propriétaires souhaitant construire et/ou s'installer à l'Alpe d'Huez, ainsi qu'au besoin de logements pour les jeunes ménages, les personnes travaillant sur la station à l'année et à destination des travailleurs saisonniers ;
- Permettre et sécuriser l'accessibilité tous modes au site, par la mise en œuvre de solutions fonctionnelles adaptées à la topographie du site ;
- Créer une continuité urbaine du futur quartier de l'Eclose Ouest avec ceux de l'Eclose Est et du Vieil Alpe, en termes de paysage et de fonctionnement ;
- Acheter le front bâti de la station en belvédère sur la vallée de Sarenne en appuyant les limites de l'urbanisation sur la route des Passeaux ;
- Œuvrer pour la réalisation de projets architecturaux de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques, paysagères et environnementales du site, et réinterprétant les caractéristiques de l'architecture montagnarde de l'Oisans ;
- Préserver et mettre en valeur l'espace naturel situé sur la crête de l'affleurement rocheux en partie Est du site ;
- Offrir un ensoleillement et une vue dégagée à la plus grande part des constructions dans les limites de l'organisation du plan de masse.

Cette OAP reprend les dispositions applicables lors de la délivrance du permis d'aménager sur cette zone afin que le projet autorisé soit bien réalisé.

3.2.2. Cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Cette OAP répond aux orientations et objectifs du PADD suivants :

AXE 1 – Renforcer l'attractivité et la vie locale d'un territoire actif toute l'année

- *Stabiliser voire d'augmenter d'une façon modérée le nombre d'habitants permanents et de stopper la légère baisse de population observée ces dernières années*
- *Produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante qui rencontre des difficultés d'accès à un logement correspondant à leur attente, mais également aux besoins des actifs du territoire*
- *Diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents ; environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers ; environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable*
- *L'offre en logement permanent et pour les actifs doit être garantie en développant notamment des projets [...] des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers, notamment dans le quartier de l'Eclosé, des Bergers et sur le site des ateliers des services techniques*
- *Garantir une mixité sociale et générationnelle en facilitant le parcours résidentiel des ménages et notamment l'installation des jeunes. Pour ce faire, il s'agit de mettre en œuvre les moyens permettant de répondre à la pluralité des attentes, en renforçant la diversité des formes d'habitats, de l'individuel au collectif*
- *Promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année,*

AXE 2 – S'inscrire dans une démarche de maîtrise de l'aménagement du territoire communal

- *Limiter la consommation d'espaces et de la conditionner à la satisfaction de besoins spécifiques et notamment à la production de logements pour les actifs et la population permanente, la construction d'équipements et services publics et l'aménagement d'équipements sportifs*
- *Modérer la consommation d'espace et de la limiter aux « coups partis » et à des projets ciblés*
- *Prévoir une consommation d'espaces de l'ordre de 3.50 ha pour la période 2026/2040 (soit 0.23 ha/an – correspondant à une division par 5 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années) se décomposant de la façon suivante : 2 ha pour l'aménagement du secteur de l'Eclosé-Ouest qui est « un coup parti » bénéficiant d'un permis d'aménager purgé de recours à la date d'arrêt du PLU et qui consiste à produire aux 2/3 des logements permanents et des logements pour les travailleurs saisonniers [...]*
- *Renforcer le maillage et la sécurité du réseau de déplacements pour un usage mieux partagé entre les déplacements motorisés et les modes "doux" (piétonnisation et circulations partagées, aménagement des trottoirs, sécurisation des carrefours et traversées piétonnes, création de cheminements piétons, bornes vélos, etc.)*

AXE 3 – Accélérer le virage vers un mode de fonctionnement collectif responsable

- *Assurer une insertion qualitative des opérations d'aménagement dans ce grand paysage tout en travaillant à la qualité du paysage urbain*
- *Imposer dans les projets de construction et d'aménagement la prise en compte des enjeux paysagers et, le cas échéant, des obligations en termes de percées visuelles permettant de respecter les vues sur le grand paysage [...]*
- *définir des règles d'insertion, d'implantation et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Elles pourront être différenciées en fonction des secteurs de la Commune et de la nature des constructions [...]*

3.2.3. Complémentarité des dispositions de l'OAP avec celles du règlement

Le zonage 1AU correspond au périmètre de l'OAP sectorielle de l'Eclosé-Ouest. Le règlement écrit encadre la programmation de l'opération d'aménagement d'ensemble qui doit être réalisée sur ce secteur et fixe les règles de constructibilité générales concernant l'implantation des constructions, la hauteur, les toitures,

façades, les équipements techniques, les clôtures, les espaces verts et perméables, ainsi que les obligations en matière de stationnement et de raccordement aux réseaux.

Ces règles ne permettant pas de cadrer l'aménagement de l'ensemble du secteur dans le but d'y aménager un nouveau quartier, prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers et la volonté d'assurer des liaisons douces avec le quartier du Vieil Alpe, l'OAP sectorielle précise les principes d'aménagement de la zone et complète le règlement avec des éléments plus précis concernant notamment :

- Des prescriptions précises en matière d'insertion urbaine et paysagère, notamment des gabarits de constructions différents selon la situation de celles-ci dans la pente ;
- Des précisions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété qui est libre afin de favoriser rapport espace collectif/privé de qualité, l'optimisation de l'usage du sol et une organisation urbaine de qualité ;
- Des prescriptions concernant les espaces publics à réaliser, les circulations douces et automobiles à aménager, ainsi que l'organisation urbaine du secteur ;
- Une obligation de réaliser du stationnement en souterrain afin de limiter l'impact paysager ;
- Des prescriptions concernant la qualité d'usage des logements, les toitures et les façades, les espaces collectifs/privatifs, la qualité environnementale, et les risques, afin d'assurer la qualité architecturale et l'insertion des éventuelles futures constructions ;
- Des précisions concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone (opération d'aménagement d'ensemble) et l'adaptation des périodes de travaux au regard des enjeux environnementaux.

L'OAP vient ainsi ici :

- Rappeler les prescriptions du règlement sur certains points : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives ;
- Compléter le règlement sur l'ensemble des points précités en allant plus loin dans le niveau de précision, et notamment en dessinant un schéma de principe d'aménagement auquel le projet devra démontrer sa compatibilité.

ADEQUATION ENTRE LES SURFACES DISPONIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRIT DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les objectifs/actions de production de logements ou d'hébergements inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- Produire au moins 280 logements sur la période 2026/2040 correspondant aux besoins pour maintenir la population existante qui rencontre des difficultés d'accès à un logement correspondant à leur attente, mais également aux besoins des actifs du territoire ;
- Diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents ; environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers ; environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable ;
- L'offre en logement permanent et pour les actifs doit être garantie en développant notamment des projets : En mixité sociale et logements abordables à destination des habitants permanents en particulier en accession socialement aidée sur le site de l'Eclosé et au niveau du Vieil Alpe ; Des secteurs dédiés à des logements permanents en entrée de ville du Vieil Alpe et dans le quartier des Bergers ; Des secteurs dédiés à des hébergements pour les travailleurs saisonniers, notamment dans le quartier de l'Eclosé, des Bergers et sur le site des ateliers des services techniques.

Les objectifs/actions en matière d'hébergements touristiques inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- S'inscrire dans une politique de modernisation, de mise aux normes et d'amélioration de la qualité des hébergements. L'objectif est de travailler uniquement sur des opérations de renouvellement urbain pour consolider l'offre d'hébergements et maintenir un volume de lits suffisant pour l'équilibre économique et financier de la Commune ;
- D'encourager la réhabilitation et la mise en tourisme des lits non marchands en proposant par exemple des bonus de construction en cas de réhabilitation thermique intégrale des bâtiments et de remise en tourisme (conventionnement « loi montagne » associé). L'objectif est de travailler prioritairement sur les grandes copropriétés particulièrement énergivores ;
- D'œuvrer pour le développement d'une offre d'hébergement permettant l'accueil des classes vertes, de neige et de montagne (hébergements agréés Education Nationale et/ou Jeunesse et Sports par exemple) ;
- Seules des opérations en renouvellement urbain sont envisagées pour l'hébergement touristique. Dans ce cadre, la volonté est d'offrir des règles favorables à la densification du tissu urbain tout en tenant compte des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de chaque quartier ;
- Afin de garantir le potentiel en lit marchand existant, aucun changement de destination des hôtels et autres hébergements touristiques marchands ne sera autorisé. Il s'agit ainsi de garantir à long terme la vocation touristique et marchande de ces hébergements existants tout en poursuivant la mise en œuvre systématique de conventions d'aménagement touristique dites « Loi Montagne » en dehors du cadre du PLU.

Les objectifs/actions en matière de renforcement des activités économiques et des équipements publics inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- Promouvoir une organisation du territoire communal plus favorable à une vie de proximité et à l'année, en faveur de l'animation des pôles de vie (Vieil Alpe, le village, avenue des jeux, etc.) en : repensant les aménagements urbains, densifiant les fonctions urbaines de commerces, d'équipements et de services autour de ces polarités, travaillant à la qualification des espaces publics ;
- Répondre aux besoins des habitants permanents en matière d'équipements et services nécessaires à la qualité de vie de tous les jours, en veillant à conforter : les commerces et services de proximité nécessaires ; les équipements et services publics ; les pôles d'équipements sportifs, culturels et de loisirs ; le développement des communications numériques ;

- S'appuyer sur les points forts du modèle d'économie touristique actuel pour l'adapter et proposer à terme un modèle touristique plus diversifié autour d'un domaine de montagne ;
- Adapter les infrastructures du domaine de montagne aux nouvelles activités notamment celles à développer en dehors de la période hivernale. Cela nécessite de prévoir les aménagements nécessaires à cette diversification mais aussi à la modernisation et à l'adaptation des infrastructures hivernales, stopper l'extension du domaine skiable et le limiter, délimiter les emprises du domaine skiable, permettre la modernisation et la restructuration des remontées mécaniques et de leurs gares, interdire la construction de nouvelles retenues d'eau exclusivement dédiées à la neige de culture et encadrer l'aménagement des retenues d'eau multiusages, permettre le développement des infrastructures sportives et de loisirs au sein du domaine de montagne nécessaire à la diversification et à la désaisonnalisation de l'économie touristique, permettre la gestion et l'extension mesurée des restaurants d'altitude ;
- Proposer des activités complémentaires et différentes de celle du ski en période hivernale. Cette volonté s'appuie sur : une diversification de l'offre commerciale et d'activités, l'aménagement du front de neige et du centre commercial des Bergers, le confortement de l'offre d'activités et de services proposée dans le cadre des équipements existants en travaillant sur une annualisation de leur utilisation, l'aménagement ou le réaménagement des espaces aptes à accueillir des manifestations et animations ;
- D'une façon générale, la volonté est d'inscrire le territoire dans une démarche de diversification économique intégrant les nouvelles formes de tourisme ;
- Poursuivre la sécurisation, la modernisation et le développement maîtrisé des infrastructures liées aux différentes pratiques cyclistes sur la Commune ;
- S'appuyer sur le patrimoine naturel et culturel communal pour déployer une offre visant à la découverte des richesses du territoire, et notamment : le développement des itinéraires de randonnée pédestre, de trail et équestre, la poursuite de l'émergence d'activités de pleine nature, la valorisation des richesses culturelles, le développement d'un projet global autour du centre équestre ;
- Permettre et de faciliter à travers les dispositions du PLU les conditions d'installation des activités économiques ;
- Pérenniser les activités agricoles existantes en soutenant les activités pastorales existantes, renforçant la synergie entre pastoralisme et tourisme, offrant des possibilités d'installation pour de nouveaux exploitants agricoles.

Les objectifs/actions en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PADD sont les suivants :

- L'ambition est de limiter la consommation d'espaces et de la conditionner à la satisfaction de besoins spécifiques et notamment à la production de logements pour les actifs et la population permanente, la construction d'équipements et services publics et l'aménagement d'équipements sportifs ;
- Modérer la consommation d'espace et de la limiter aux « coups partis » et à des projets ciblés ;
- Les capacités en renouvellement urbain se limitent à quelques opérations majeures : le site des Bergers, l'avenue de l'Eclos, le centre technique municipal ;
- Favoriser le renouvellement urbain par la densification/rénovation/réhabilitation des constructions existante
- Le présent PLU prévoit une consommation d'espaces de l'ordre de 3.50 ha pour la période 2026/2040 (soit 0.23 ha/an – correspondant à une division par 5 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années).

CHAPITRE 2 : ADEQUATION ENTRE LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE LA POPULATION ET LE POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DESTINE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Rappel des objectifs communaux directement chiffrés :

- Construire *a minima* 280 logements pour maintenir la population existante qui rencontre des difficultés d'accès à un logement correspondant à leurs attentes mais également aux besoins des actifs du territoire ;
- Diviser la production de logement selon une règle de 3 tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents ; environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers ; environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable ;
- Limiter la consommation d'espaces à 3.50 ha pour la période 2026/2040 (soit 0.23 ha/an – correspondant à une division par 5 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années) se décomposant de la façon suivante : 2 ha pour l'aménagement du secteur de l'Ecluse-Ouest qui est « un coup parti » bénéficiant d'un permis d'aménager purgé de recours à la date d'arrêt du PLU et qui consiste à produire aux 2/3 des logements permanents et des logements pour les travailleurs saisonniers ; 0.15 ha dans le quartier des Bergers pour produire des résidences permanentes ; 0.20 ha au village d'Huez pour produire des résidences permanentes ; 0.15 ha avenue de l'Ecluse pour produire en partie des logements sociaux ; 1 ha pour des infrastructures liées aux activités touristiques (gares de remontées mécaniques, etc.), agricoles, et aux équipements publics.

La commune souhaite maintenir sa population actuelle ce qui, selon la taille des ménages envisagée, représente un besoin de 178 logements principaux.

Pour rappel, 89 % des logements présents sur la commune sont des résidences secondaires.

De même, en tant que station de montagne, le besoin en logements pour les travailleurs saisonniers a été estimé à 200 lits pour répondre à la demande actuelle, le plan local d'urbanisme prévoyant par ailleurs que tout nouveau projet prévoit les logements saisonniers correspondant à leurs besoins.

La réhabilitation de logements vacants n'est pas pertinente sur la commune en raison du très faible taux présent sur la commune (0,6 % en 2021 soit 37 logements). Aucune action spécifique n'est prévue concernant les logements vacants afin de ne pas accentuer la tension déjà très marquée dans le parc de logements.

Pour rappel, le potentiel de densification brute destiné à l'accueil de population permanente et secondaire, est estimé à 160 logements (résidences principales, résidences secondaires, logements saisonniers).

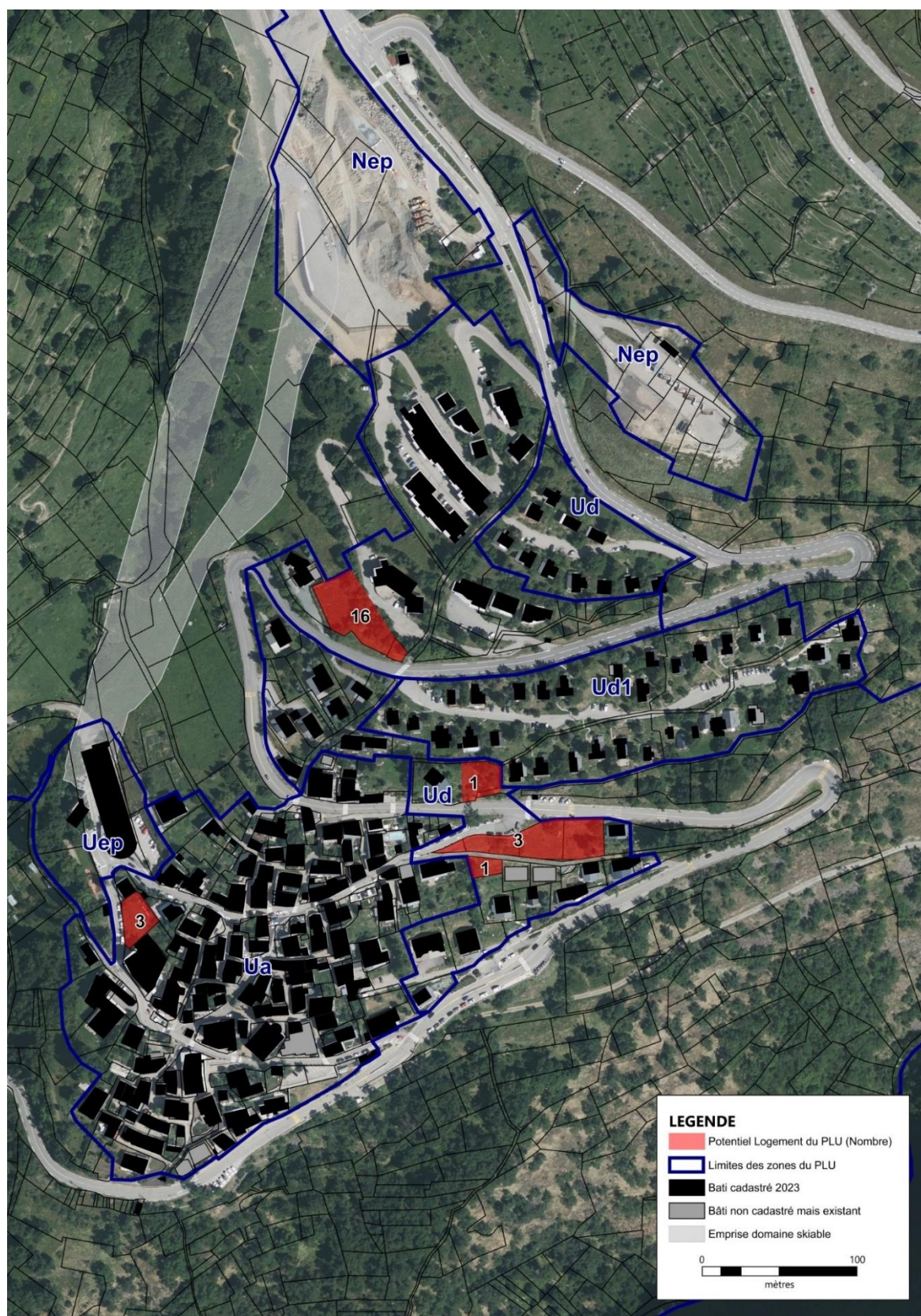
Ainsi, les logements sont répartis de la manière suivante :

| | Résidence principale garantie | Logements pour les travailleurs saisonniers | Marché libre dont résidences secondaires | TOTAL |
|---|-------------------------------|---|--|------------|
| Potentiel non encadré en densification | | | 71 | 71 |
| Projet encadré en densification (zone SRP1) | 9 | | | 9 |
| Projet encadré en densification (zone SMS2) | | 20 | | 20 |
| Projet encadré en densification (zone SMS3) | | 50 | | 50 |
| Projet encadré en densification (zone SMS4) | 15 | | 5 | 20 |
| Projet en extension (zone 1AUa – SMS1 – Ecloso-Ouest) | 62 | 61 | 26 | 149 |
| Projet en extension (zone SRP2) | 6 | | | 6 |
| Projet en extension (zone SRP3) | 4 | | | 4 |
| Potentiel brut en logement | 96 | 131 | 102 | 329 |
| <i>Taux de rétention de 15%</i> | <i>14</i> | <i>20</i> | <i>15</i> | <i>49</i> |
| Potentiel net en logement | 82 | 111 | 87 | 280 |

Estimation du nombre de logements brut produits par le PLU (Pour les autorisations d'urbanisme délivrées après la Loi Climat et Résilience, les logements décomptés sont ceux déclarés dans les autorisations d'urbanisme)



Potentiel en logement du PLU sur le secteur de la station



Potentiel en logement du PLU sur le secteur du village

Le potentiel brut en logement doit être adapté en tenant compte d'un taux de rétention foncière moyen de l'ordre de 15 % dont au moins 20% sur le potentiel de densification. Ce taux de rétention tient compte

des recours, difficulté de maîtrise foncière, etc. Ainsi, le volume total de logement de 280 logements prévu au PADD est respecté par le projet de zonage au moyen d'une mobilisation modérée de projets en extension de l'urbanisation.

Concernant les résidences principales, celles-ci se réaliseront selon 2 prismes :

- La mobilisation d'opérations dédiées (SMS et SRP) pour un total de 82 logements en potentiel net (tenant compte que 2 des 3 projets en SRP pourraient ne pas se réaliser en raison soit des potentiels recours soit par choix des propriétaires, bien que toutefois ces projets soient nécessaires pour assurer le confortement de la population permanente) ;
- L'application du taux courant de répartition des résidences principales et secondaires sur la commune au regard du recensement INSEE en 2021 (90% de résidences secondaires et 10% de résidences principales), soit environ 8 logements permanents dans le marché libre.

Ainsi, c'est environ 90 logements permanents qui sont escomptés par l'application du PLU, soit 1/3 du volume total de logements.

Concernant la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PADD prévoit de la limiter à 3,50 hectares, soit une division par 5 de la consommation d'espaces par rapport à la décennie écoulée, l'artificialisation des sols intégrant d'une part, les projets en cours (autorisations d'urbanisme délivrées) et, d'autre part, les secteurs identifiés sur le règlement graphique permettant la production de logements sociaux, permanents et saisonniers, en application de l'orientation n°1 de l'axe 2 du PADD (*« encadrer l'urbanisation pour un développement raisonné et maîtrisé »*).

Ainsi, en conclusion, le projet de PLU prévoit bien la réalisation d'au moins 280 logements divisés selon une règle de trois tiers : environ 1/3 dédiés à des logements permanents, environ 1/3 dédiés à des logements pour les actifs notamment les travailleurs saisonniers, environ 1/3 correspondant au marché libre et non maîtrisable, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les objectifs communaux sont donc bien respectés et le PLU offre un dimensionnement adapté pour leur atteinte.

CHAPITRE 3 : MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DANS LE PLU

Pour rappel, le bilan de la consommation d'espaces au titre de :

- la loi Climat et résilience (2011/2021) est de 9 ha soit un rythme de 0.9 ha par an ;
- la loi ALUR (2015/2024) précédant l'arrêt du PLU est de 9.63 ha dont 0.73 ha de réalisé depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience le 24 août 2021.

1. CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PROJETEE AU PLU

La notion de consommation d'espace diffère de celle du potentiel mobilisable.

En effet, le premier fait état de toutes les disponibilités foncières qui vont permettre au projet de développement de se réaliser après mise en œuvre du projet.

La deuxième fait état des espaces naturels, agricoles et forestiers concernés par ce potentiel mobilisable et engendrant donc une consommation d'espaces notamment depuis la Loi Climat et Résilience.

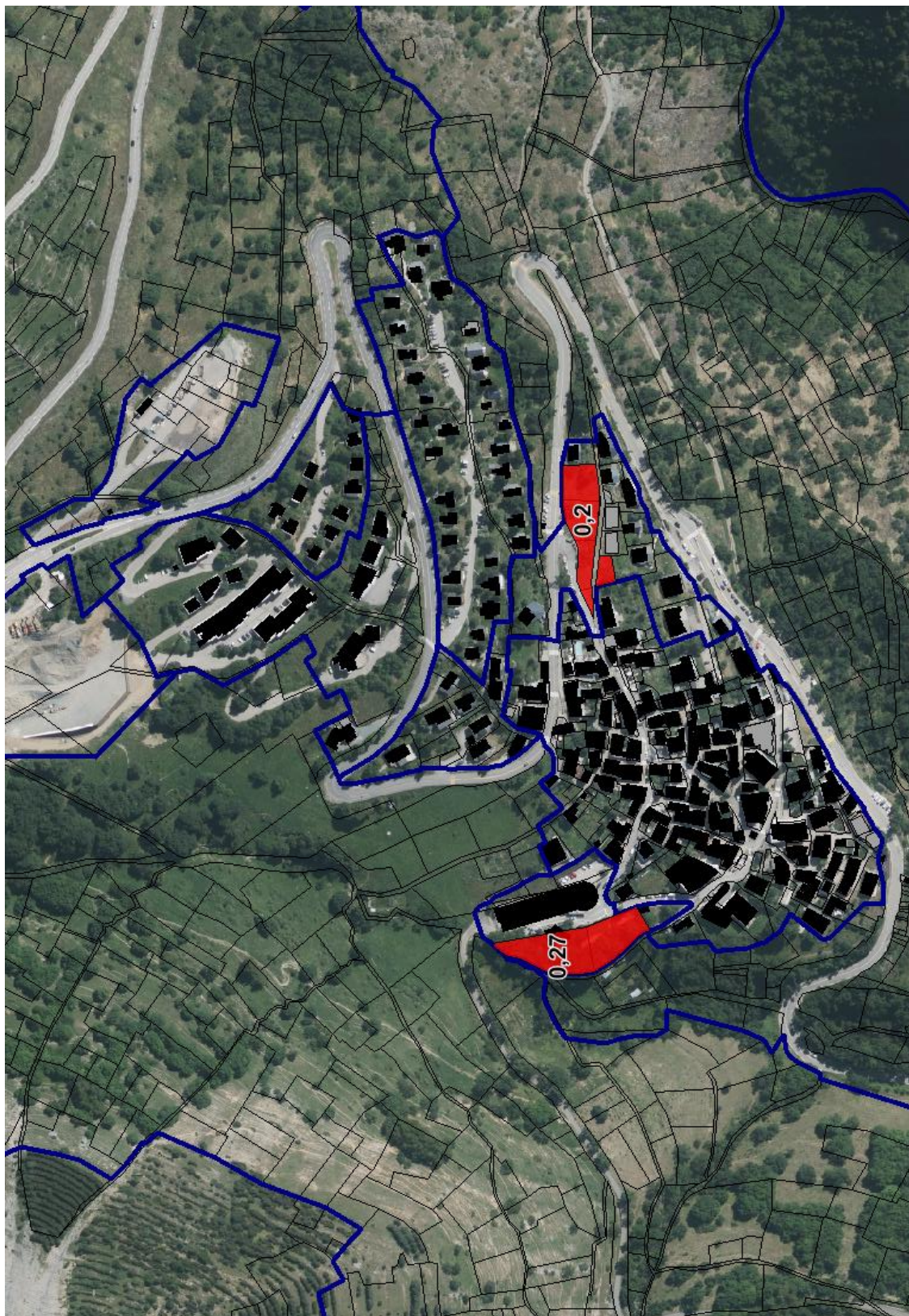
Il s'agit donc d'identifier sur ce potentiel mobilisable quels sont les espaces qui sont naturels, agricoles ou forestiers.

Dans cette analyse, la méthodologie mise en œuvre par le SCoT recense l'ensemble de l'enveloppe urbaine d'Huez comme des espaces urbanisés. C'est-à-dire que tous les espaces situés dans cette enveloppe urbaine ne constituent des espaces ni naturels, ni agricoles, ni forestiers. Le potentiel mobilisable identifié en enveloppe urbaine ne constitue pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

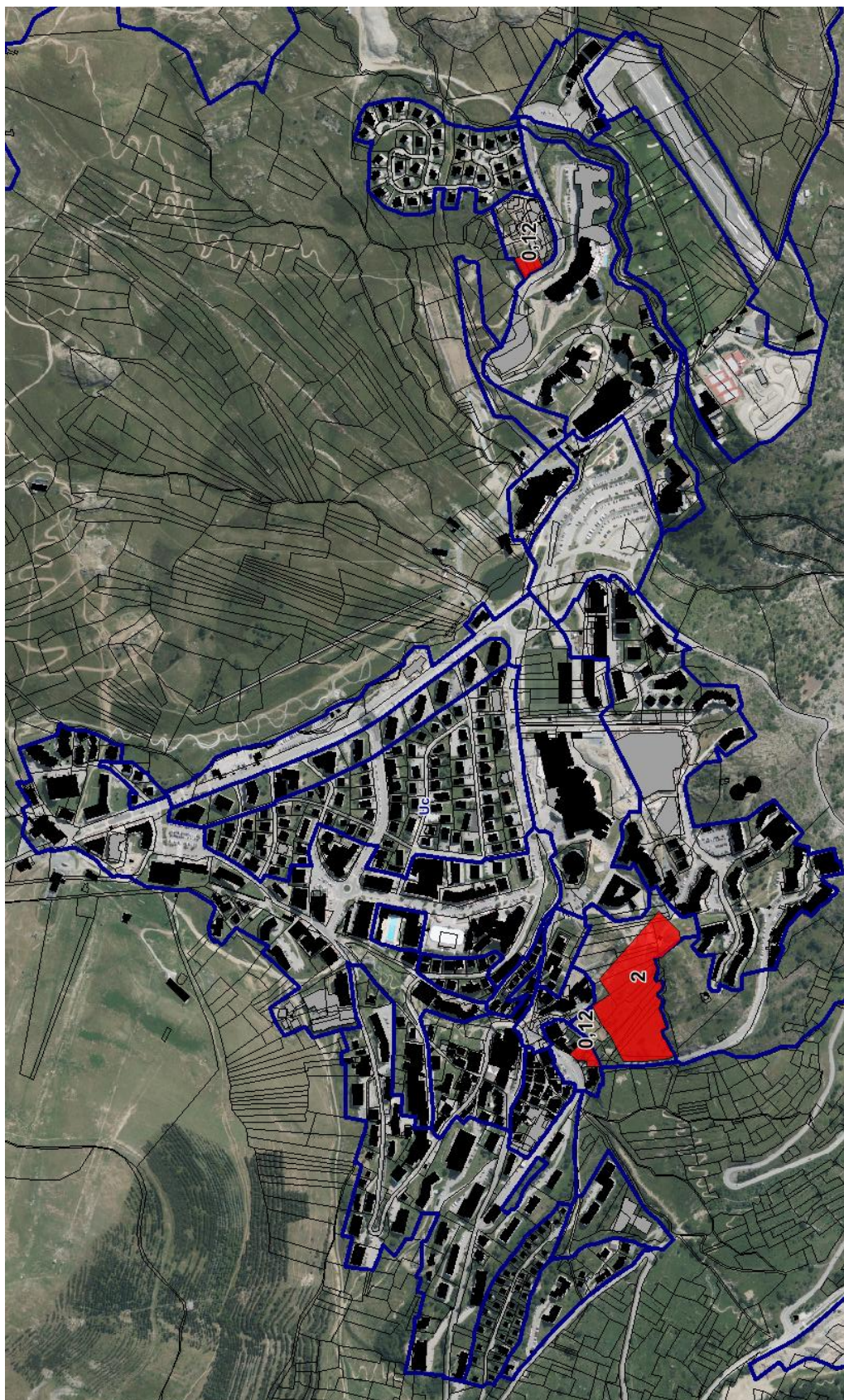
Par conséquent, le potentiel mobilisable restant, identifié en dehors de l'enveloppe urbaine et susceptible d'engendrer une consommation d'espace est de 3.5 ha (soit les coups partis mais non réalisé à cette heure, les zones SRP2, SRP3, SMS4, et la zone Uep correspondant à l'emprise de la gare amont du projet d'ascenseur valléen, en extension de l'enveloppe urbaine).

| | Surface |
|--|---------------|
| Autorisation d'urbanisme délivrée après la Loi Climat et Résilience mais non réalisée et générant de la consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines | 2 ha |
| Projet en extension (zone SRP2) – Station secteur des Bergers | 0.12 ha |
| Projet en extension (zone SRP3) – Extension au village | 0.2 ha |
| Projet en extension (zone SMS4) – Station secteur de l'Eclose | 0.12 ha |
| Projet en extension (zone Uep – gare amont ascenseur valléen au village) | 0.27 ha |
| Projet non déterminé d'équipements publics (gares de remontées mécaniques, remontées mécaniques de type tapis, etc.) et de bâtiments agricoles | 0.79 ha |
| Total | 3.5 ha |

Ce volume mobilisable est parfaitement compatible avec le PADD qui prévoyait 3.5 ha dont 1ha d'équipements publics divers.



Localisation de la consommation d'espace prévue au PLU - Secteur du village d'Huez



Localisation de la consommation d'espace prévue au PLU -Secteur de la station de l'Alpe d'Huez

2. MODERATION PAR RAPPORT AUX DIX DERNIERES ANNEES (LOI ALUR)

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée sur les dix dernières années (2014-2024) s'élève à 9.63 hectares, soit en moyenne 0.96 ha d'espaces consommés par an en extension de l'enveloppe urbaine. La consommation d'espaces sur les dix prochaines années est considérablement réduite puisque la consommation d'espace globale entre 2025 et 2040 est estimée à 3,50 hectares soit une consommation moyenne annuelle de 0.23 ha/an correspondant à une division par 4 de la consommation d'espaces du rythme des 10 dernières années.

Le projet de PLU s'inscrit dans une diminution de la consommation d'espace et dans une logique d'optimisation foncière. Pour rappel, le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes est un document intégrateur de la loi ALUR. Le PLU doit être compatible avec les SRADDET. Ainsi, si cette compatibilité est démontrée, le PLU doit être considéré également compatible avec la loi ALUR.

3. INSCRIPTION DANS LES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE ET DES OBJECTIFS ZAN

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a intégré la **lutte contre l'artificialisation des sols**. Plus précisément, l'article 191 prévoit que : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ».

La loi Climat et Résilience met en place à l'échelle régionale l'obligation de réduire de 55% (au minimum) la consommation d'espaces future (2021-2031) par rapport à celle de 2011-2021, pour tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée sur la période 2011-2021 en extension de l'enveloppe urbaine d'Huez s'élève à 9 hectares, soit une consommation annuelle de 0,9 ha par an. L'application stricte de la Loi Climat et Résilience impliquerait une réduction de 55% de cette consommation, soit un rythme de 0.4 ha/an.

Synthétiquement, l'application directe de la loi Climat et résilience conduirait aux volumes maximums suivants sur la commune en appliquant une réduction de 55 % par période de 10 ans par rapport aux 10 années précédentes :

| Période | Consommation d'espaces théoriques par application directe de la loi | | Consommation d'espaces envisagée par le projet de SCoT de l'Oisans arrêté le 28/01/25 | | Total période PLU |
|-----------|---|---|---|---------|-------------------|
| 2011/2021 | 9 ha | | / | | / |
| 2021/2024 | 1.21 ha (-55% annuel par rapport à la décennie précédente) | | 0.68 ha (selon un calcul au prorata annuel) | | 0.73 ha |
| 2025/2031 | 2.84 ha (-55% annuel par rapport à la décennie précédente) | Soit un total de 4.66 ha pour la période du PLU | 1.57 ha (selon un calcul au prorata annuel) | 3.32 ha | 3.5 ha |
| 2031/2041 | 1.82 ha (-55% par rapport à la décennie précédente) | | 1.75 ha | | |
| 2041/2050 | 0.82 ha (-55% par rapport à la décennie précédente) | | 0.4 ha | | / |

Le PLU s'inscrit parfaitement dans la trajectoire ZAN au regard de l'application des dispositions de la loi Climat et Résilience avec un volume de 3.5 ha envisagé au lieu de 4.66 ha maximum au titre d'une déclinaison directe des dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le détail, en l'absence de SCoT et au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières passée (9 ha pour la période 2011/2021), le PLU pourrait mobiliser 4.05 ha pour la période 2021/2031. Or, le PLU prévoit 3.5 ha + 0.73 ha de constructions réalisées entre 2021 et 2024, soit un total de 4.23 ha, soit une réduction de 53% si on ne devait réaliser le PLU que jusqu'en 2031. Le PLU est donc compatible avec les dispositions de la loi Climat Et Résilience y compris pour la première période d'application alors même que le PLU prévoit un dimensionnement jusqu'en 2041.

Enfin, il est à noter que le PLU s'inscrit en compatibilité avec les futures dispositions du SCoT de l'Oisans qui prévoient pour la commune d'Huez 4 ha pour la période 2021/2041 là où le PLU permet 3.5 ha + 0.73 ha de constructions réalisées entre 2021 et 2024, soit un total de 4.23 ha. Ce volume s'inscrit dans un rapport de compatibilité au regard des jurisprudences en vigueur.