

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones AUa et AUt à urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones d'extensions urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle, touristiques ou économique.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par les lois Urbanisme et Habitat, Grenelle II et ALUR. Une fois définies par la commune, elles font partie intégrante du dossier de PLU selon les articles L.1151-1 à 1151-3 du Code de l'urbanisme.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLU tient lieu de PDU ou PLH (ce qui n'est pas le cas à Gresse en Vercors).

“ En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ”

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Gresse en Vercors. Elles font également suite aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU), qu'elles complètent.

Outre l'approche quantitative (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale. Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les uns par rapport aux autres. Les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des secteurs particuliers de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gresse en Vercors sont organisées en 3 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser AUa, principaux secteurs de projet à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. ;
- un troisième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur concernant le quartier du Bourg.

Repérage des 2 secteurs d'OAP sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières sur les 3 secteurs stratégiques suivants :

1. Le secteur de Côte Bellette : (densification et extension urbaine), intégré dans l'espace préférentiel de développement urbain, en lien avec le paysage et l'environnement urbain immédiat concerné par la zone de future urbanisation AUa ;
2. Le secteur du Bourg, représente l'essentiel des possibilités de développement d'accueil touristique de Gresse en Vercors à moyen et long terme, concerné par la présence de la station, des équipements et services. Il constitue le pôle de centralité à la commune.

Ces secteurs intègrent l'ensemble des zones AUa à urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.



Le tableau page suivante recense le potentiel de logements réalisables à Gresse en Vercors sur toute la durée de vie du PLU. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le PADD et le SCoT.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité moyenne que s'est fixée la commune (environ 18 logements / hectare en moyenne de densification du bourg et des secteurs d'extension récents : cet objectif étant un minimum à atteindre). L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé, pour les zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction des projets connus mais également de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, ainsi qu'en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements.

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de Gresse est de l'ordre de 18 logements.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa, une estimation fixe à environ 15 le nombre de logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de l'espace préférentiel de développement de la commune, les zones à urbaniser du secteur de Côte Belette se situent essentiellement en comblement d'une enveloppe urbaine ayant enclavé des terrains qui ne relèvent aujourd'hui plus d'une vocation agricole ni naturelle affirmée.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zone à vocation d'habitat)

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectare)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	<i>Toute la commune</i>			8 logements	Sur la durée de vie du PLU Estimée à 12 ans
Zones à urbaniser	<i>1AUa – Côte Belette</i>	0.3 ha	22 logements / ha	7 logements	moyen/long terme
	<i>2AUa – Côte Belette</i>	0.39 ha	21 logements / ha	8 logements	moyen/long terme
TOTAL	Zones AUa	0.69 ha	22 logements/ hectare en tenant compte des zones à urbaniser uniquement	15 logements	
			commune	23 logements	

L'OAP 1 concerne les zones 1AUa et 2AUa du secteur de Côte Belette.

Contexte et localisation

L'orientation d'aménagement du secteur de Côte Belette concerne l'espace "stratégique" de l'urbanisation de la commune, particulièrement sensible en terme d'urbanisme en raison des enjeux paysager identifiés avec la proximité d'une la ligne de crête. L'objectif est de permettre l'accueil d'une urbanisation organisée autour d'espaces communs nouveaux et de circulations fonctionnelles et sécurisées. L'urbanisation future doit permettre également la prise en compte des enjeux liés au risques naturels. Le maillage de voirie doit assurer une liaison effective au tissus urbains existants périphériques.

Le secteur en frange Nord du quartier se compose de deux zones à urbaniser classée en 1AUa et 2AUa au PLU, d'une surface réellement urbanisable de 0.69 ha environ et dont la maîtrise foncière est communale et privée.

Une zone agricole incluant la ligne de crête, ligne de force du paysage du secteur est localisée au Nord des deux zones.

L'aménagement du futur quartier prendra en compte cet élément à la fois paysager et de biodiversité afin de protéger cette élément de trame verte en périphérie immédiate de secteur urbain.

L'aménagement de cette zone constitue un épaississement du bourg entre deux pôles urbains rassemblant les zones d'équipements (administratif, scolaire et socio éducatif à l'Ouest de la zone avec le village ; touristique à l'Est avec le secteur des Dolomites et la Station.

L'aménagement de ce secteur permet d'effectuer une densification urbaine entre ces deux pôles et de renforcer le lien urbain entre le quartier du village historique et celui de ses extensions plus récentes.

Cette frange urbaine du village se caractérise aujourd'hui par un tissu de bâti mixte, variant du peu dense au collectif. Sont ainsi présents en voisinage immédiat à la fois des lotissements de type pavillonnaire, de l'habitat individuel pur présentant une absence de liens et des immeubles de logement touristique pou permanent. Par ailleurs les vues sur le village avec le clocher et sur les massifs environnants comme repères marquent les perspectives.

Orientation n°1 : Côte belette

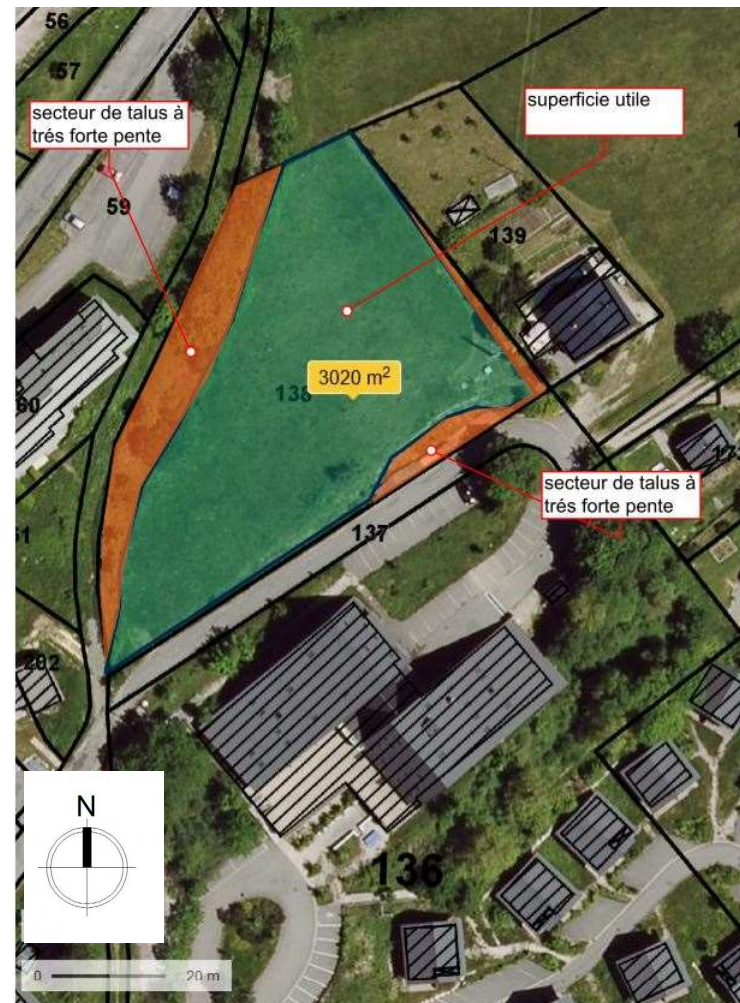
C

ZONAGE PLU / SURFACE	3022m ² en 1AUa effectivement urbanisable (présence d'un talus important en limite Ouest).
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude. On relève néanmoins la présence d'une zone agricole en périphérie Nord du secteur
Agriculture	terrain en prairie de piètre qualité agronomique, enclavé dans des secteurs urbanisés
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
Paysage et patrimoine	Cette zone est une enclave non urbanisée entre des secteurs de développements urbains s'étant implantés de manière linéaire. Elle est entourée d'habitat individuel ou collectif. L'urbanisation existante à la périphérie est hétérogène et présente une densité de faible à forte. Elle est proche du secteur des Dolomites, très fréquenté, qui constitue une barrière physique et visuelle dans le paysage. Il s'agit également d'une parcelle incluse dans la limite Nord du secteur de Côte Belette, situé sous une ligne de crête qu'il conviendra de protéger. L'église et le village historique constituent des repères visuels notables avec une covisibilité à noter.
Risques et nuisances	La zone est concernée par la présence d'un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement sur versant. Des prescriptions spéciales liées aux risques naturels à prendre en compte sont définies par le règlement du PLU. La circulation de la RD8d à l'aval du quartier au Sud est importante mais distante de plus de 150 mètre et de type urbain, avec une limitation de vitesse à 50 km/h.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par : - Par le chemin de Roche Rousse depuis la montée des Dolomites

ZONAGE PLU / SURFACE	3900m ² en 2AUa effectivement urbanisable (présence d'un talus important en limite Sud et surface pour l'accès).
Biodiversité	Aucune zone naturelle protégée n'est localisée dans la zone d'étude. On relève néanmoins la présence d'une zone agricole en périphérie Nord et Est du secteur
Agriculture	terrain en prairie de piètre qualité agronomique, en périphérie immédiate d'une zone urbanisée.
Gestion de l'eau et réseaux	Les réseaux arrivent au droit des terrains concernés par l'urbanisation future
Paysage et patrimoine	Cette zone non urbanisée est située à la limite de secteurs de développements urbains s'étant implantés de manière linéaire. Elle est bordée d'habitat individuel ou collectif. L'urbanisation existante à la périphérie est hétérogène et présente une densité de faible à forte. Elle est proche du secteur des Dolomites, très fréquenté, qui constitue une barrière physique et visuelle dans le paysage. Il s'agit également d'une parcelle à la limite Nord du secteur urbain de Côte Belette, situé sous une ligne de crête qu'il conviendra de protéger. L'église et le village historique constituent des repères visuels notables avec une covisibilité à noter.
Risques et nuisances	La zone est concernée par la présence d'un aléa faible de glissement de terrain et de ruissellement sur versant. Des prescriptions spéciales liées aux risques naturels à prendre en compte sont définies par le règlement du PLU. La circulation de la RD8d à l'aval du quartier au Sud est importante mais distante de plus de 150 mètre et de type urbain, avec une limitation de vitesse à 50 km/h.
Mobilité et Mode doux	Zone accessible par : - Par le chemin de Roche Rousse depuis la montée des Dolomites

Orientation n°1 : Côte belette

C



La zone bénéficie de la proximité avec le pôle scolaire, socio-éducatif et sportif de la commune et de sa position dans le tissu urbain du bourg.

Dans la logique de renforcement du rôle du bourg, objectif fondamental inscrit au PADD, les orientations d'aménagement suivantes sont retenues :

- Densité minimale à atteindre à l'échelle de l'opération à vocation habitat et mixité sociale - Servitudes au titre de l'Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme « Programme de logement » :

Le secteur a comme objectif de favoriser et poursuivre une mixité de l'habitat. Celle-ci devra se traduire par une diversité des formes urbaines (habitat groupé, intermédiaire, collectif) et éventuellement des fonctions (services et/ou commerces de proximité).

La servitude de logement résulte des outils instaurés par la Loi portant Engagement National pour le Logement de juillet 2006, permettant de mettre en œuvre la diversification de l'offre de logements affichée dans les objectifs du P.A.D.D. Cette possibilité a été utilisée dans le cadre du PLU pour les secteurs d'urbanisation future (1AUa et 2AUa), destinés au développement de l'habitat afin d'y permettre une maîtrise des projets qui pourront s'y réaliser conformément avec les objectifs du PADD en termes de densité et de mixité sociale.

Servitude n°1 :

- 1AUa = 22 logements / hectare

Programme de 7 logements minimum dont 4 du nombre de logements en logements aidés et 4 en collectif.

Servitude n°2 :

- 2AUa = 22 logements / hectare

Programme de 8 logements minimum ont 2 du nombre de logements en logements aidés

La densité minimale imposée porte uniquement : sur les parties réellement aménageables de l'opération, c'est-à-dire hors zone inscrite en tant que trame verte de l'opération par exemple, hors voiries et espaces communs inclus dans les périmètres de zones, hors emprises importantes prévues au sein des secteurs pour du stationnement.

- Développer une logique d'intégration paysagère des opérations. Les formes urbaines nouvelles doivent permettre de préserver les caractéristiques paysagères du site global.
- Mettre en œuvre des liaisons douces internes aux opérations. Ces liaisons douces devront également permettre de rattacher le site aux cheminements et espaces publics alentours notamment avec les aménagements déjà réalisés vers les Dolomites.
- Optimiser les apports solaires pour les constructions nouvelles par une orientation préférentielle des constructions (gestion différenciée des reculs par rapport à la voie selon le positionnement au Nord ou au Sud de la voie de la construction projetée).
- Permettre l'accueil d'une urbanisation plus dense dans le secteur aval proche des immeubles existants, structurée par un front bâti marquant l'entrée du quartier et amenant ainsi une offre diversifiée de l'habitat et des formes urbaines ;
- Renforcer la perméabilité du secteur d'implantation par la création de liaisons hiérarchisées selon leur usage et dont la lisibilité sera améliorée

par le traitement ;

- Structurer les espaces communs et leur donner une vraie lisibilité dans le cadre des opérations futures de construction ; ils seront conçus comme des espaces qui devront jouer plusieurs rôles :
 - mutualiser le stationnement,
 - assurer une transition paysagère entre les constructions,
 - faciliter la mobilité notamment douce (piétons / cycles).
- Préserver une véritable trame verte, mêlant espaces naturels et paysagers, le long de la zone A au Nord du secteur.
- Permettre une bonne gestion des eaux pluviales par l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle,

Il s'agit de densifier l'espace urbain et de créer un quartier sans effet de coupure, de maintenir et renforcer la vocation résidentielle tout en structurant les circulations et de proposer une occupation du sol raisonnée, économe de superficie de terrain.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'aménagement intégrant les prescriptions suivantes :

- Typologie de l'habitat :

- groupé, intermédiaire ou collectif dans le secteur identifié sur le schéma joint, avec une hauteur de R+2 maximum.,

- Implantation :

- en front bâti le long des voiries dans le secteur identifié sur le schéma
- implantation préférentielle nord/sud afin de permettre l'utilisation de dispositifs énergétiques solaires
- implantation en limite de parcelle et/ou en limite de voirie et d'espace commun

- Circulation et espaces public :

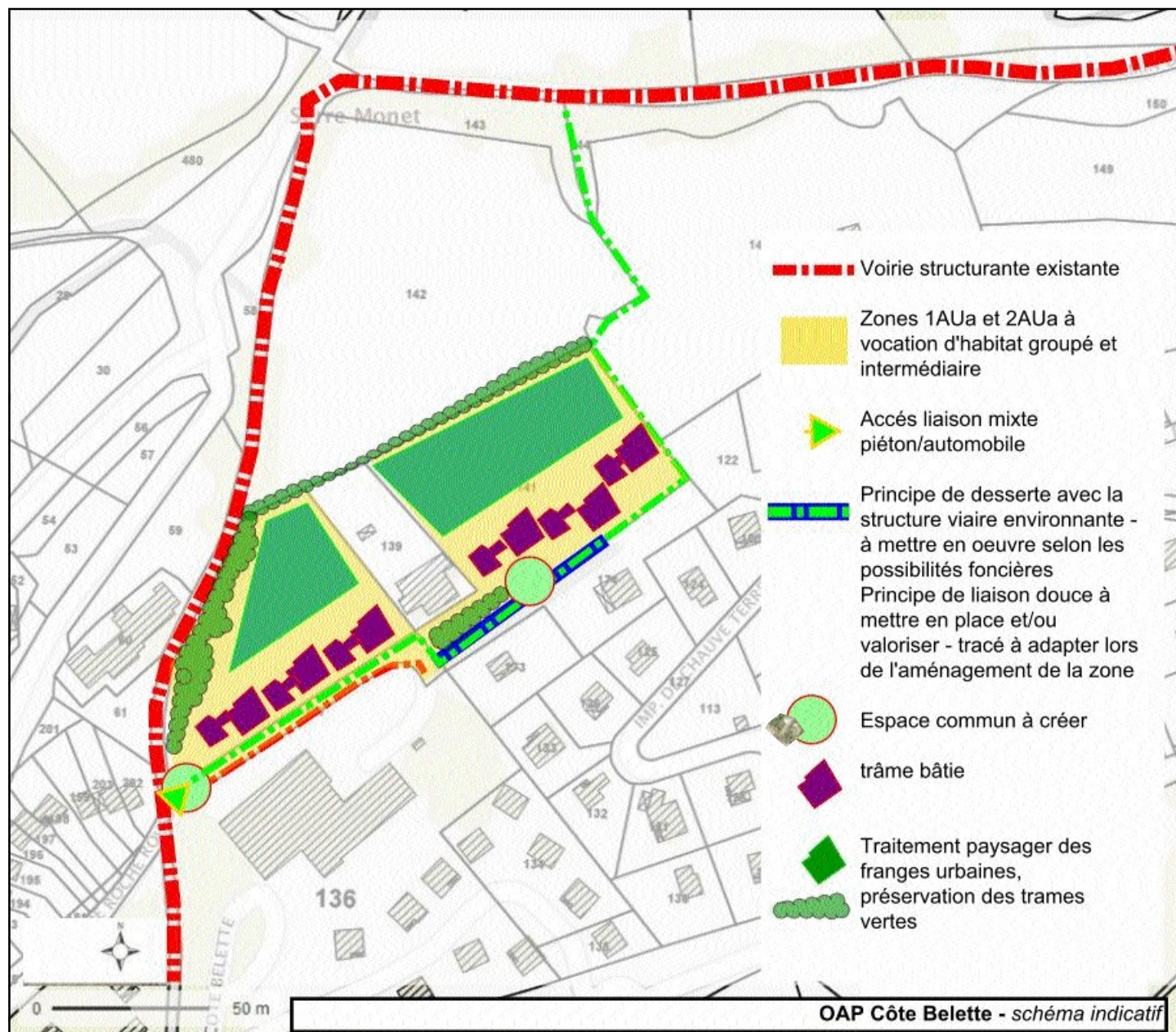
- Voirie structurante assurant la desserte sécurisée, et intégrant les liaisons douces.
- Espaces communs pouvant grouper la fonction d'aires de jeu et de placettes.
- Les circulations devront être organisées pour créer une liaison fonctionnelle incluant la circulation des piétons avec l'urbanisation et les espaces publics et équipements existant. Les voiries internes d'accès aux îlots de logements inclueront des circulations douces et des espaces de stationnements paysagés. Elle seront conçues afin de limiter au maximum les circulations automobiles dans les quartiers de logements.
- Les aires de stationnements seront paysagées
- création de jardins urbains

Equipement public préalable :

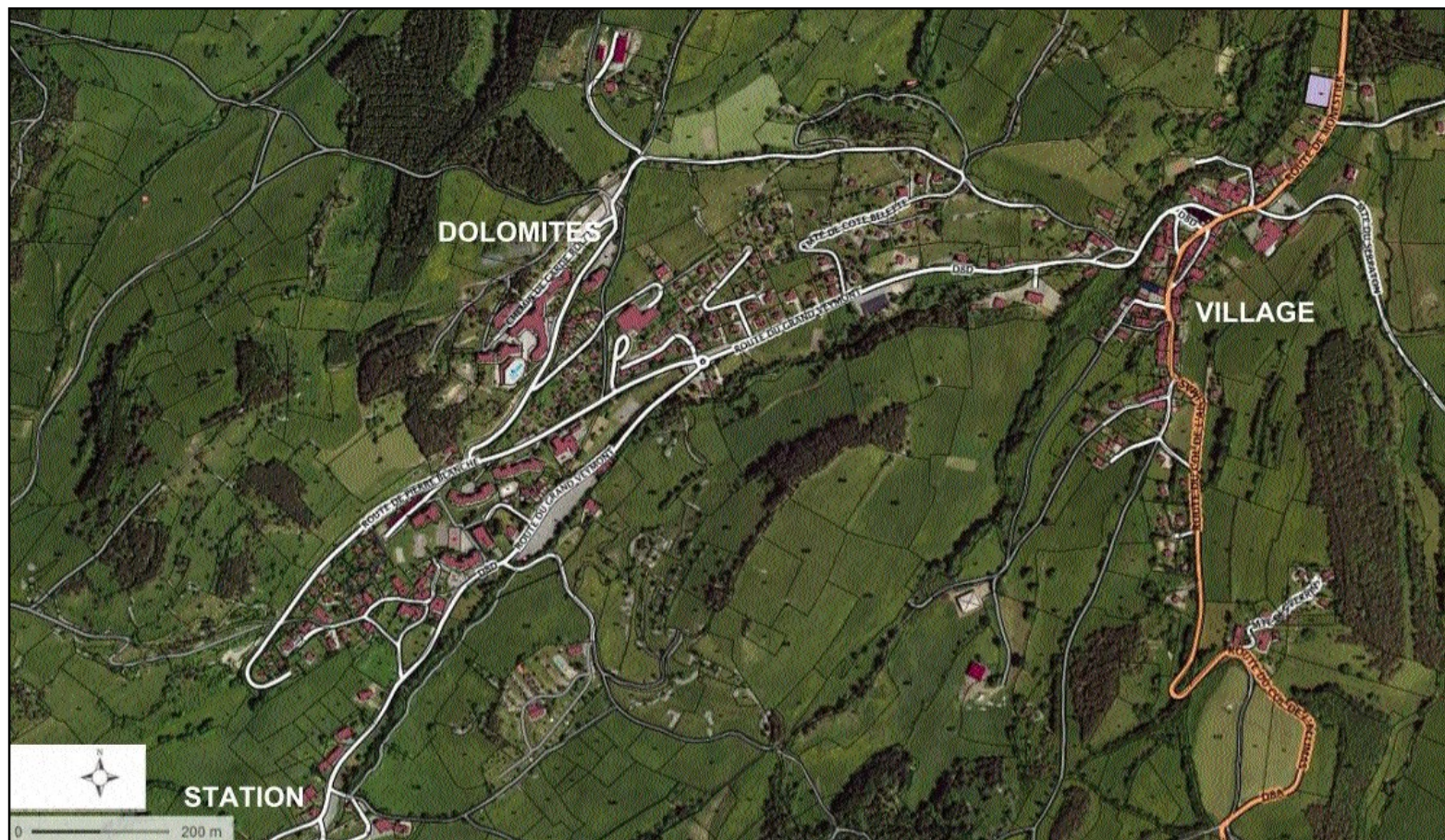
la mise en oeuvre de l'évolution programmée de la STEP est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones.

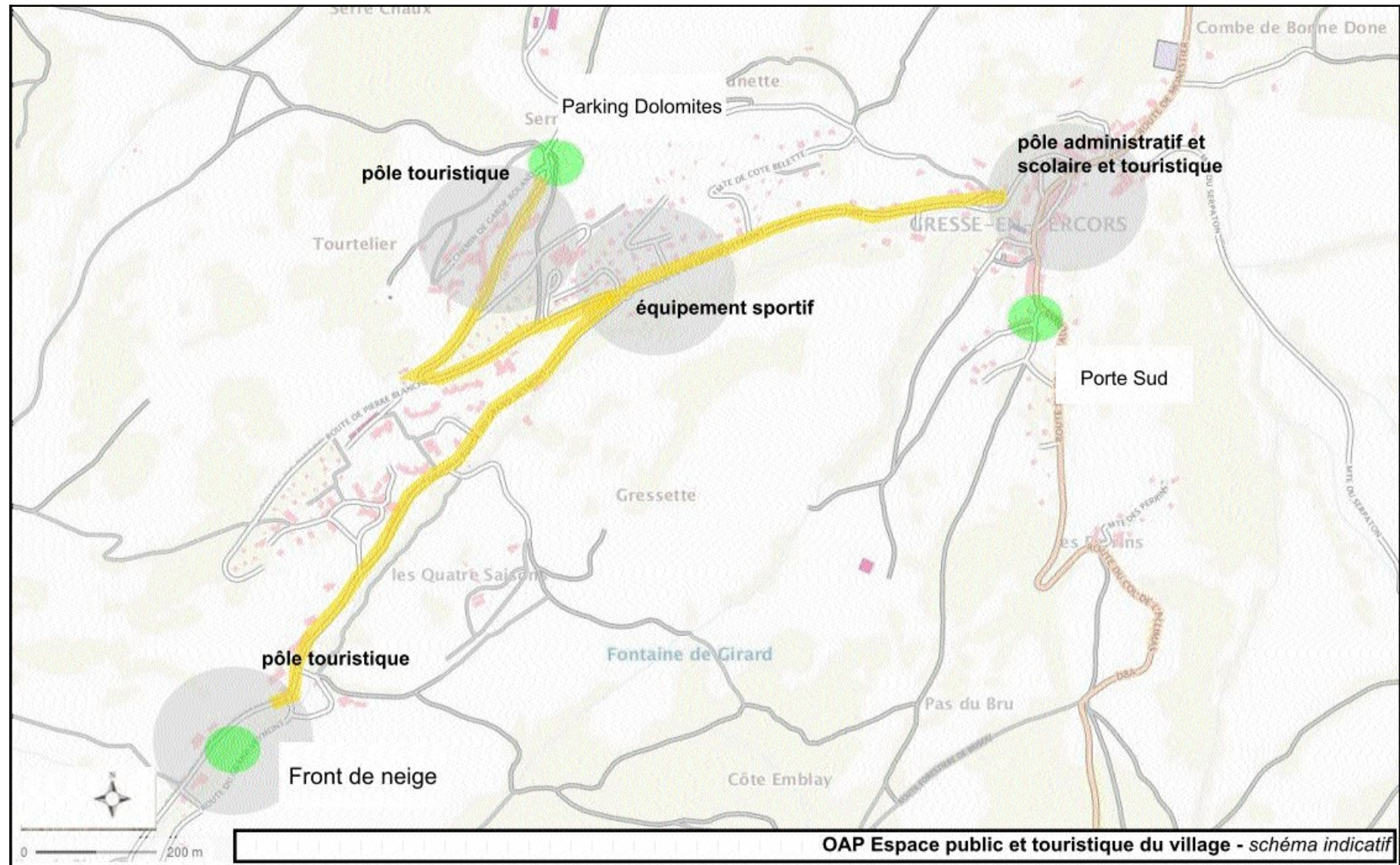
Schéma d'aménagement secteur Côte Belette

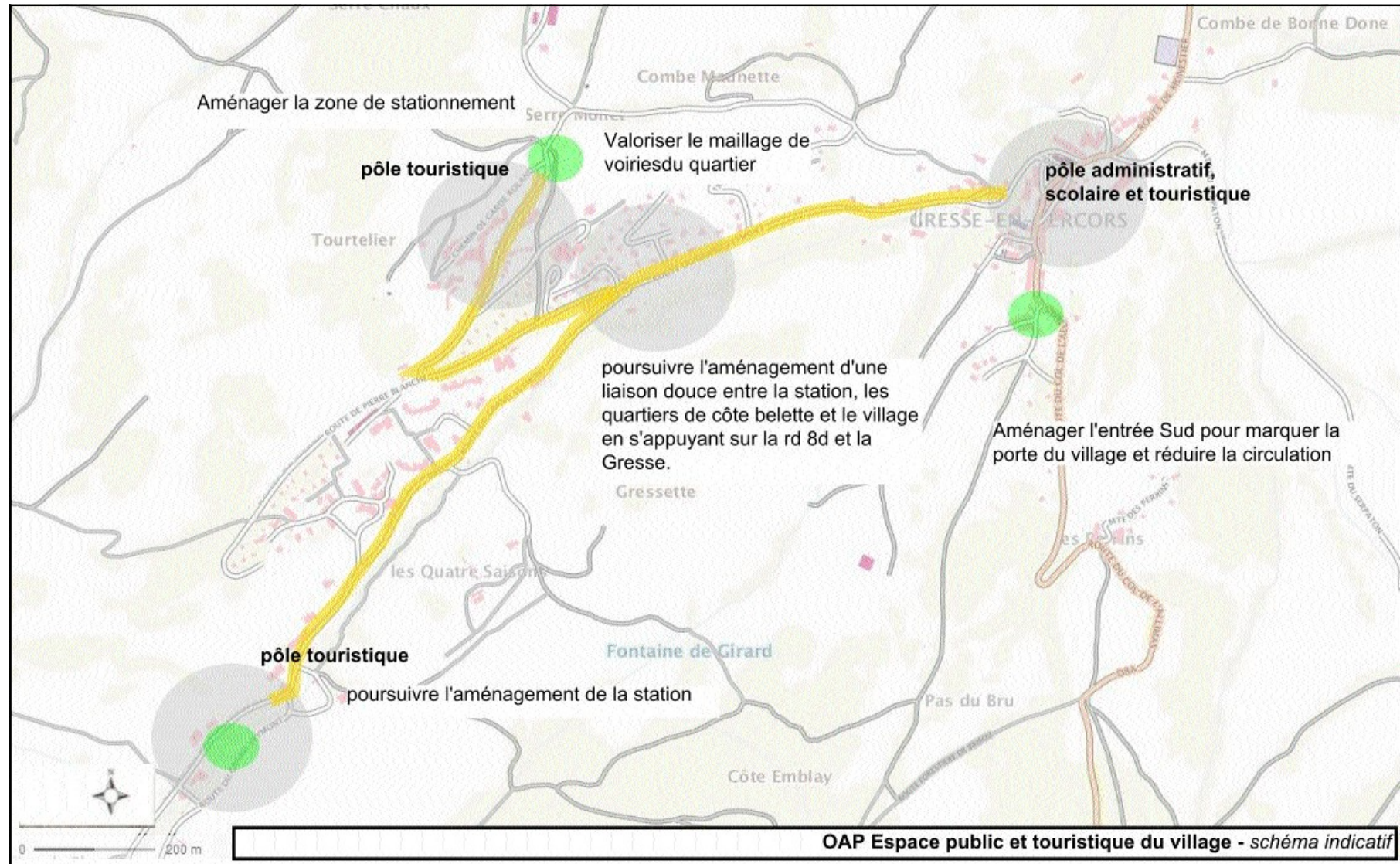
C



La commune a lancé notamment avec l'aide du CAUE une réflexion avec pour objectif la requalification des espaces publics du village, la mise en valeur des entrées dans l'espace urbain, du secteur du front de neige et une mise en place de continuités piétonnes entre les différents pôles du bourg. A ce jour, si les moyens de financement n'ont pas été définis, des principes de base ont été validés qui rejoignent ainsi des éléments mis en place dans l'étude du PLU et à ce titre, font l'objet d'orientations d'aménagement.







L'orientation d'aménagement du secteur d'entrée sud du village a pour objectif de marquer l'entrée dans l'espace urbain par la création d'une aire de stationnement et d'accueil touristique afin de limiter la circulation automobile dans le village. La liaison vers la rue du village et le coeur du village s'appuie sur les aménagements existants. Le secteur concerné est impacté par un risque naturel d'aléa faible d'inondation en pied de versant, la réglementation "risques" devra être prise en compte lors de l'aménagement.

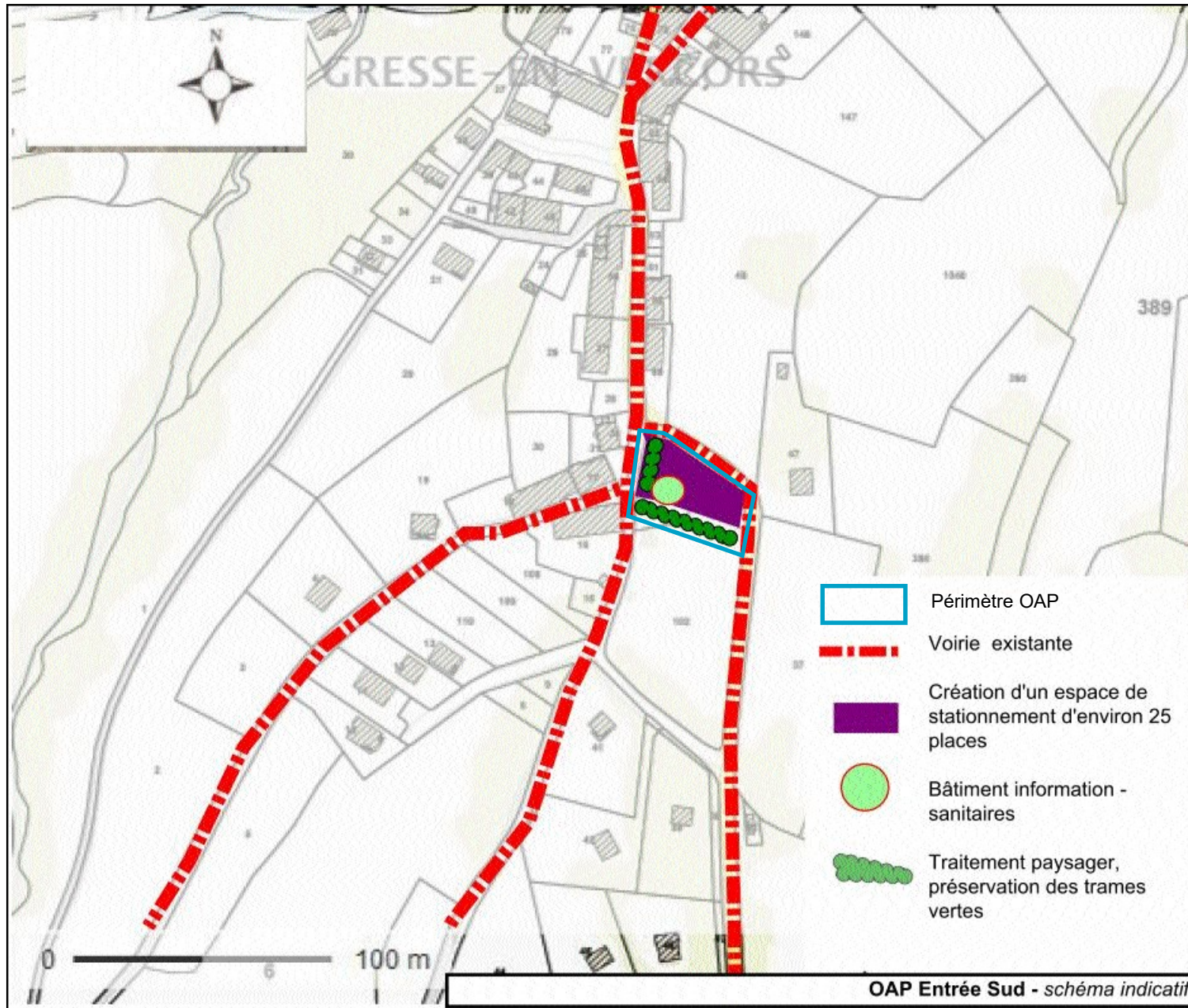
Objectifs, vocation des espaces et justification des choix

- Structurer l'espace public et l'identité de l'entrée du village par la création d'un espace aménagé ;
- Assurer une offre de stationnement de l'ordre de 25 véhicules ;
- Permettre l'accueil d'un espace sanitaire et d'information touristiques et communales ;
- Implanter des trames plantées afin de masquer l'espace de stationnement ;
- Assurer des liaisons fluides vers le village.

Le montage opérationnel est non encore défini.

Schéma d'aménagement Entrée sud du village

D1



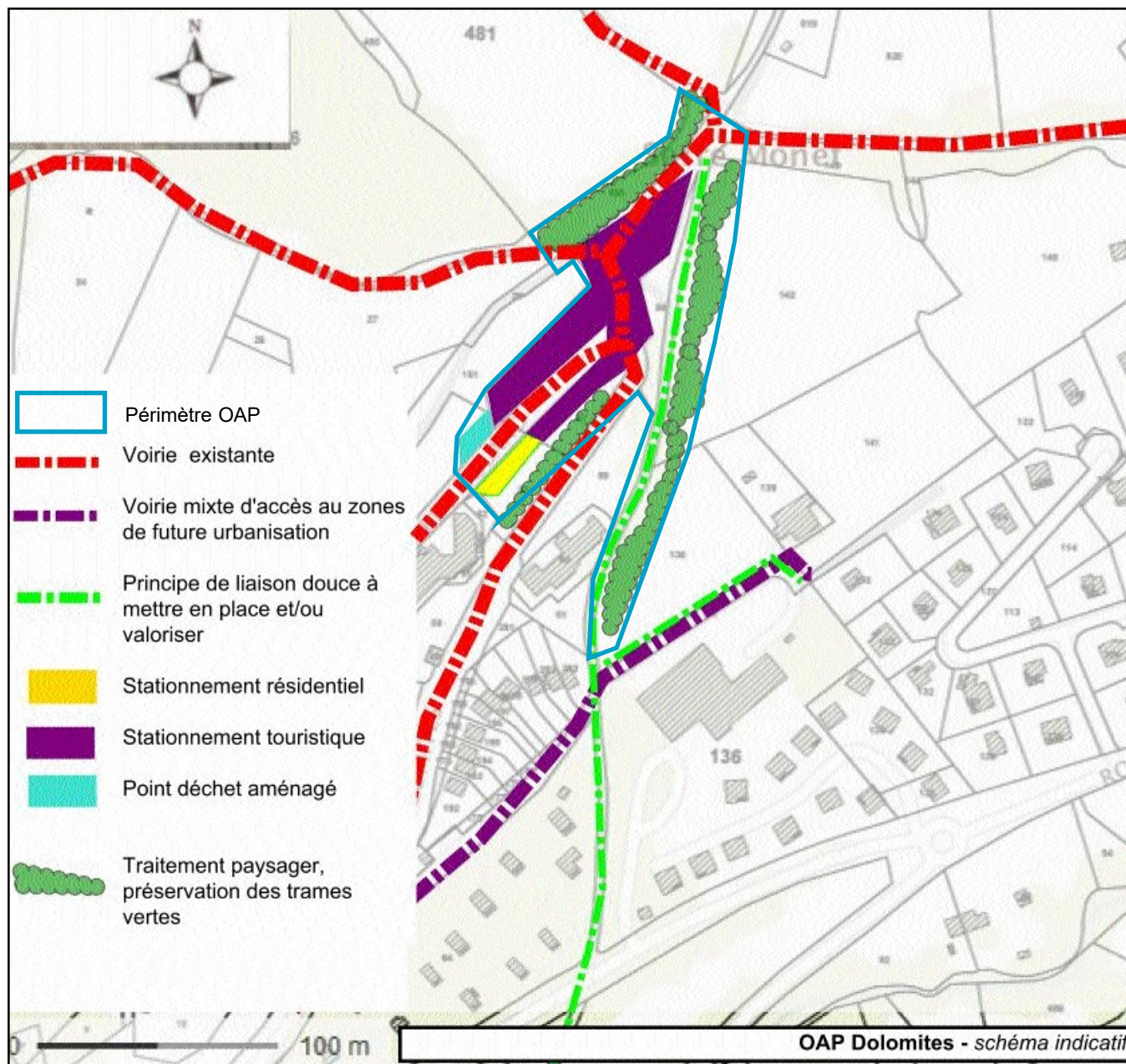
L'orientation d'aménagement du secteur du parking du secteur des dolomites a pour objectif l'aménagement d'un secteur stratégique en termes d'images de la zone d'accueil touristique majeure de la commune. L'objectif est la création d'un espace urbain cohérent, mixant et valorisant les fonctions et les cheminements avec un traitement homogène.

Le secteur concerné est impacté par les risques naturels, la réglementation "risques" devra être prise en compte lors de l'aménagement.

Objectifs, vocation des espaces et justification des choix

- Structurer l'espace public par la création d'un espace aménagé ;
- Assurer une offre de stationnement adaptée aux besoins notamment pour les résidents à l'année ;
- Aménager l'espace de collecte des déchets ;
- Implanter des trames plantées afin de masquer l'espace de stationnement et protéger les espaces urbanisés voisins ;
- Assurer des liaisons fluides vers le village et vers les zones de future urbanisation.

Le montage opérationnel est non encore défini.



L'orientation d'aménagement du secteur du front de neige concerne l'espace "stratégique" de l'activité touristique de la commune, particulièrement sensible en termes d'urbanisme en raison des enjeux identifiés. L'objectif est de permettre la gestion organisée de la station autour d'espaces communs nouveaux et de circulations fonctionnelles et sécurisées. L'organisation future doit permettre la prise en compte des enjeux liés aux risques naturels. Le maillage de voirie doit assurer une fonctionnalité effective en toute saison.

Objectifs, vocation des espaces et justification des choix

- Assurer une circulation fonctionnelle ;
- Renforcer la perméabilité du secteur par la création de liaisons douces, hiérarchiser le traitement des voies en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité ;
- Structurer l'espace touristique et lui donner à terme une vraie lisibilité dans le cadre des opérations d'aménagement ;
- Assurer des liaisons fluides vers les espaces périphériques et les espaces de détente ;
- Création d'une aire de pique-nique le long de la Gresse ;
- Organisation des circulations automobiles pour préserver une espace piéton face au pistes ;
- Trame verte paysagée pour masquer les aires de stationnement depuis les vues lointaines ;
- Assurer des liaisons piétonnes vers la ville et le village ;
- permettre une liaison vers l'espace de la retenue collinaire.

Le montage opérationnel est non encore défini.

