

PLAN LOCAL D'URBANISME



4- Orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur

A jour de la mise en compatibilité et de la modification n°4 approuvées le 17 mai 2017

Les orientations d'aménagement

Les options inscrites dans cette partie précisent les options d'aménagement retenues sur certains secteurs.

Aux termes de l'article L123-1 du code de l'urbanisme:

"Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur :

Secteurs à urbaniser (zones AU fermés ou indicés)

La commune de La Chapelle en Vercors souhaite organiser le développement de plusieurs secteurs stratégiques, en indiquant des orientations d'aménagement :

- 1- Au Nord Ouest du bourg, l'ensemble des zones AUa.
- 2- Au Nord Est du bourg, confirmation de zones AU et AU2 existantes dans le POS précédent
- 3- Au Sud Ouest du bourg, sur la colline de Serre Beau, une zone AU2 permettant de densifier le bâti actuel.
- 4- Au Sud du bourg en continuité de la zone NI du golf, création d'une zone AUI permettant le développement de résidences touristiques.
- 5- Hameau de Gagnaire, organisation du développement sur une zone AU
- 6- Hameau des Poudreaux, Réduction d'une zone AU2 existante au POS.

1- Développement au Nord Ouest du Bourg :

Dans le cadre de l'orientation n°2 du PADD, « Favoriser la croissance démographique de manière réfléchie » et n°3 du PADD, « Accompagner un développement urbain maîtrisé », la commune souhaite développer une offre de logements proche des infrastructures, des équipements et des services existants, qui viennent conforter l'attractivité du bourg par rapport au reste de la commune.

D'autre part, dans le cadre de l'orientation n°4 du PADD, « Renforcer la position de chef lieu de canton », la commune souhaite étendre la zone d'activité en améliorant son accessibilité.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

1.1- Des infrastructures en boucles, évitant le centre bourg

Pour développer la zone AUa prévue au Nord Ouest de la commune, il est nécessaire de prévoir une route d'accès nouvelle évitant le centre du bourg, pour permettre un accès adapté aux camions de la zone d'activité et au nouveau flux de véhicules lié au développement de cette zone.

Un emplacement a été réservé (ER8) pour permettre de relier ce nouveau quartier avec la voirie départementale existante. Cette nouvelle voirie permet de développer deux nouveaux secteurs au Sud, où les accès se feront par un bouclage de circulation haute, évitant ainsi des décaissements importants en partie basse.

Dans le secteur AUa1, un bouclage avec la voirie communale, permet de desservir tous les lots de la zone d'activité.

Pour la zone AU située au Sud Ouest, le même système de bouclage sera réalisé à partir de la nouvelle voirie créée.

Les voiries seront conçues de manière à permettre la mixité des usages (piétons et voitures), soit par des aménagements de type zone 30, soit par la création d'espaces spécifiques pour les piétons et pour les voitures.

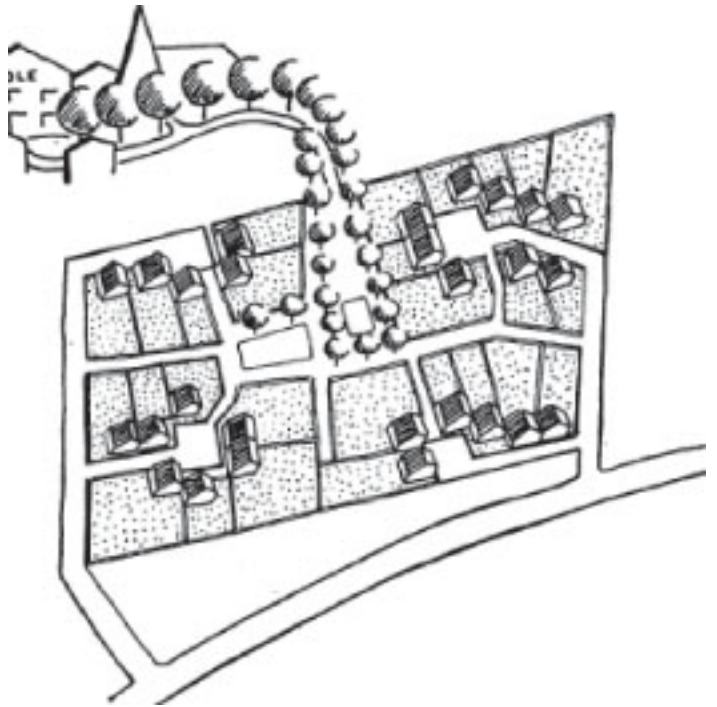
1.2 - Une organisation du bâti en hameaux

A proximité des nouvelles infrastructures, le bâti sera organisé en hameaux.

Les poches d'urbanisation ont été volontairement pensées par petites unités, séparées par des zones naturelles ou en limite de terrains agricoles.

Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible.

Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants (majoritairement perpendiculaire aux courbes de niveaux).



Réf 1 : Exemple d'organisation
en hameau
(Extrait de la Charte Paysagère de
La Communauté des Communes du Vercors)

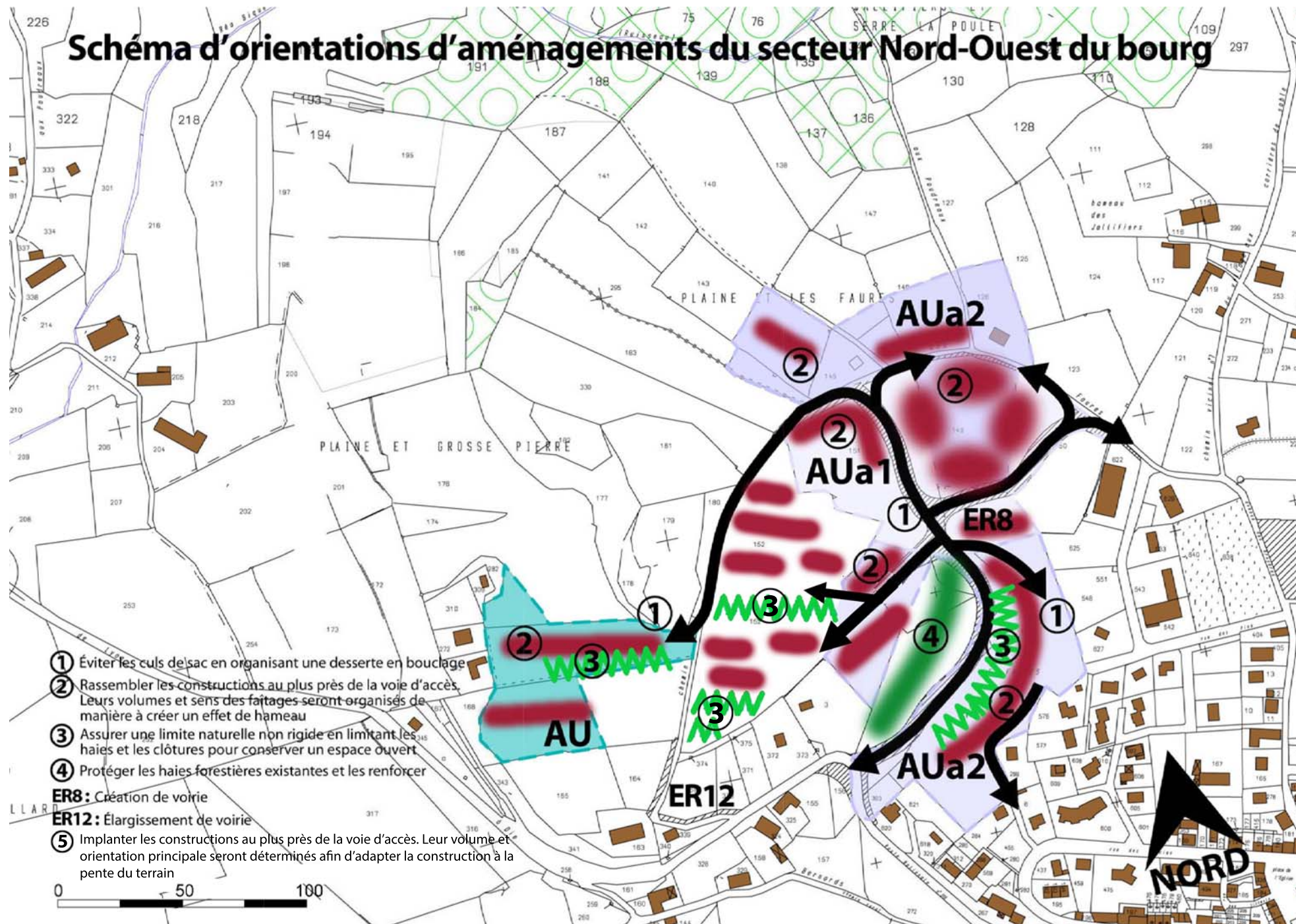
1.3 – Préserver et valoriser le site naturel

Le bâti calé au plus près des voiries, devront dégager, des espaces non bâtis qui seront le plus ouvert possible (éviter les limites rigides et clôturées) pour créer une transition respectueuses de la forêt toute proche.

Les franges forestières donnent tout le caractère à ce site.

L'aménagement devra préserver et renforcer ces franges.

Schéma d'orientations d'aménagements du secteur Nord-Ouest du bourg



2- Développement au Nord Est du Bourg :

Dans le cadre de l'orientation n°2 du PADD, « Favoriser la croissance démographique de manière réfléchie » et n°3 du PADD, « Accompagner un développement urbain maîtrisé », la commune souhaite développer une offre de logements proche des infrastructures, des équipements et des services existants, qui viennent conforter l'attractivité du bourg par rapport au reste de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

2.1 – De nouvelles infrastructures

Un système de voirie en bouclage sera retenu pour l'aménagement de la zone AU2 et AU, de manière à éviter les culs de sac, et d'assurer le déneigement. Une place sera réalisée pour conforter l'organisation en hameau et en hiver, cette place de surfaces suffisantes devra permettre le stockage de la neige.

A l'Ouest de la zone, il existe un château d'eau qui est vidangé régulièrement. En conséquence, l'aménageur devra prévoir une canalisation traversant la zone, permettant de canaliser les eaux de vidange.

2.2 - Une organisation du bâti en hameaux (voir Réf 1)

A proximité des nouvelles infrastructures, le bâti sera organisé en hameaux. Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible.

Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants (majoritairement perpendiculaire aux courbes de niveaux).

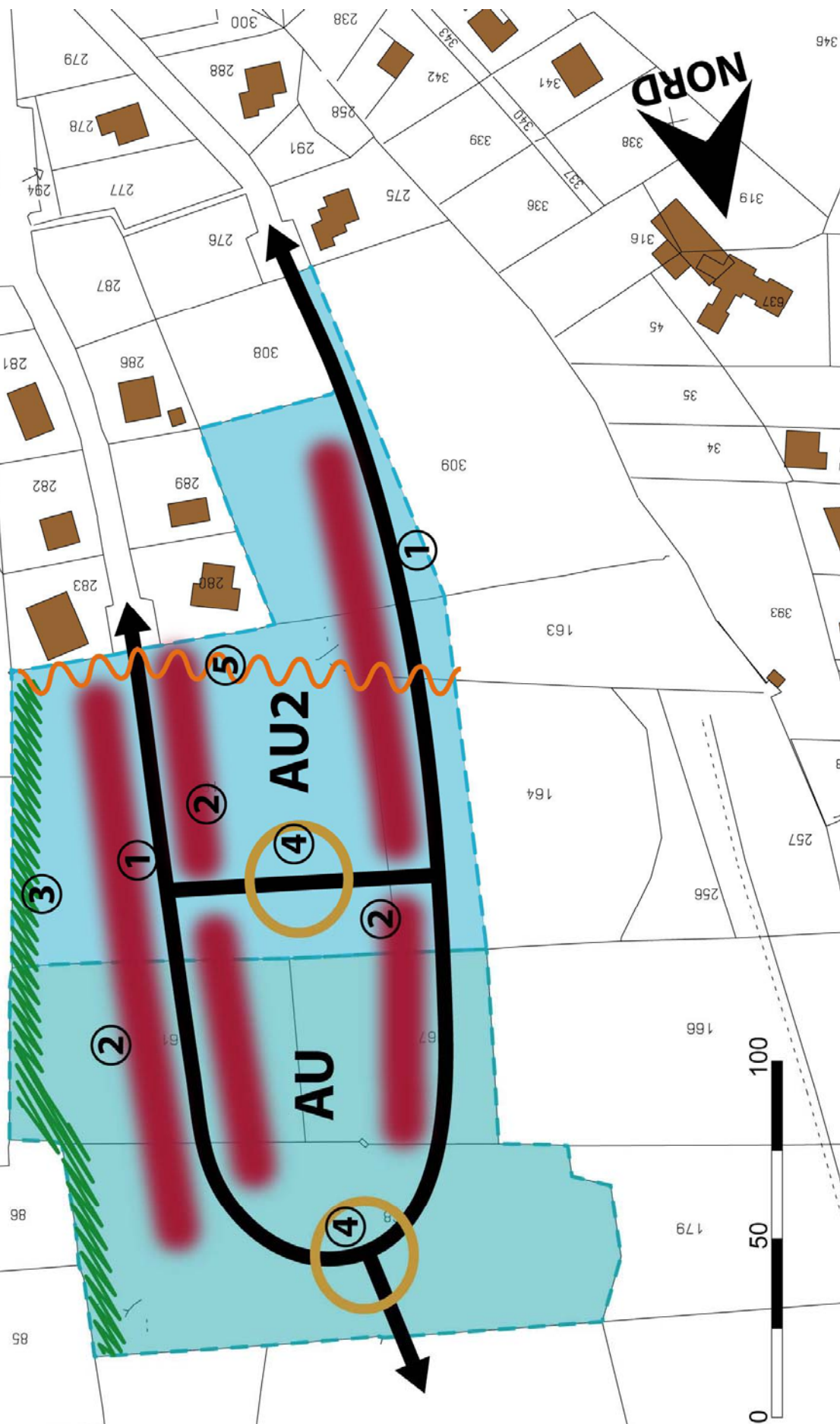
2.3 – Préserver et valoriser le site naturel

A l'Est et à l'Ouest de la zone AU, l'aménagement s'ouvrira sur des prairies. Il est important d'assurer ici une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert.

Schéma d'orientations d'aménagements du secteur Nord-Est du bourg

- ① Éviter les euts de sac en organisant une desserte en bouclage
- ② Rassembler les constructions au plus près de la voie d'accès. Leurs volumes et sens des faîtages seront organisés de manière à créer un effet de hameau
- ③ Assurer une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert

- ④ Créer un espace public, lieu d'échange, servant pour le stockage de la neige en hiver
- ⑤ Capter les eaux de ruissellement du château d'eau



3- Développement au Sud Ouest du Bourg sur la colline de Serre Beau :

L'urbanisation du pied de colline de Serre Beau a d'ores et déjà été amorcée. Ces constructions ont engendré, du point de vue de l'insertion paysagère, un effet de mitage.

Dans le cadre de l'orientation n°3 du PADD, « Accompagner un développement urbain maîtrisé », la commune souhaite développer une offre de logements qui vienne restructurer le pied de la colline de Serre Beau, sans toucher à la ligne de crête.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

3.1- Des infrastructures en continuité de la route existante

Les voiries permettant d'aménager ce secteur seront réalisés en bouclage pour éviter les culs de sac et faciliter le déneigement.

Une place sera réalisée pour conforter l'organisation en hameau et en hiver, cette place de surface suffisante devra permettre le stockage de la neige.

3.2 – Une organisation du bâti en hameaux (voir Réf 1)

A proximité des nouvelles infrastructures, le bâti sera organisé en hameaux.

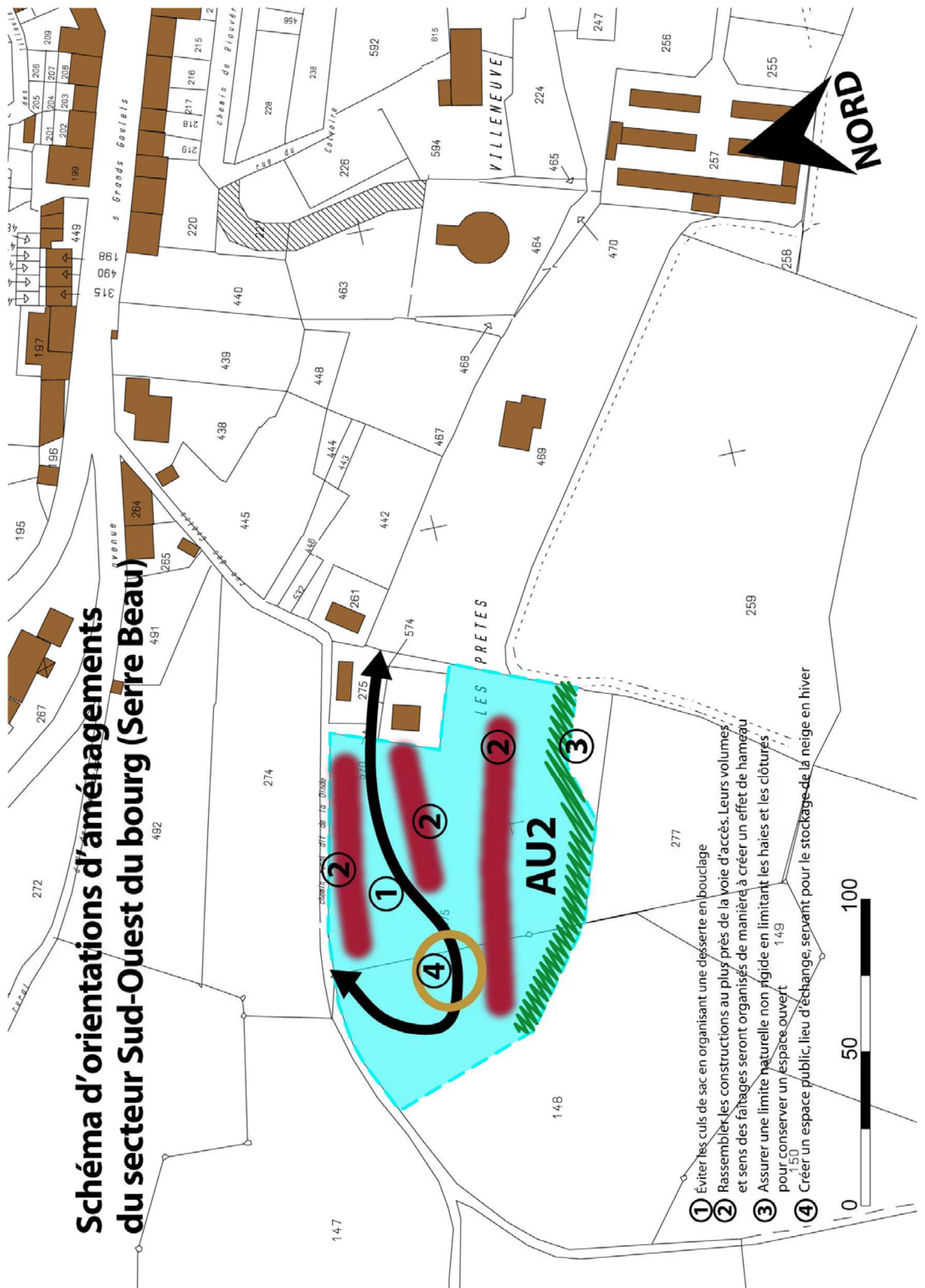
Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible.

Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants (majoritairement perpendiculaire aux courbes de niveaux).

3.3 – Préserver et valoriser le site naturel

Au Sud de la zone AU, l'aménagement s'ouvrira sur des prairies. Il est important d'assurer ici une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert.

Schéma d'orientations d'aménagements du secteur Sud-Ouest du bourg (Serre Beau)



- ① Éviter les culs de sac en organisant une desserte en bouclage
- ② Rassembler les constructions au plus près de la voie d'accès. Leurs volumes et sens des faîtages seront organisés de manière à créer un effet de hameau
- ③ Assurer une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert
- ④ Créer un espace public, lieu d'échange, servant pour le stockage de la neige en hiver

4- Développement au Sud du Bourg en continuité de la zone NI :

Ce secteur présente l'intérêt paysager de proposer des espaces naturels variés autour d'une alternance entre petites collines et espaces de prairie. En outre, il se trouve à proximité du bourg en continuité de l'espace urbanisé existant (zone U2 et U3) et des équipements sportifs tels que le terrain de golf à 9 trous et le terrain de foot. Par ailleurs, ce site bénéficie d'une accessibilité satisfaisante puisqu'il est traversé par un chemin rural, relié au bourg par un axe important (la RD 178)..

Dans le cadre de l'orientation n°4 du PADD, « Renforcer la position de chef lieu de canton» et n°5 du PADD, « Encourager le développement touristique durable», la commune souhaite développer une offre d'hébergement touristique qui vienne conforter et diversifier les activités de loisirs existantes.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

4.1- Préserver les espaces agricoles et naturels

Il est primordial que les zones aménagées ne pénalisent pas l'activité agricole encore prégnante au Sud dans ce secteur. Cela signifie que le projet occupera les terrains qui apparaissent comme les moins propices du point de vue agricole, à savoir, ceux gagnés par la friche ou ceux en espaces boisés, et en continuité des espaces déjà urbanisés.

Sur les franges de la zone, il est important d'assurer ici une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert.

4.2 – Une organisation du bâti en hameaux (voir Réf 1)

A proximité des nouvelles infrastructures, le bâti sera organisé en hameaux.

Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible.

Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants (majoritairement perpendiculaire aux courbes de niveaux).

4.3 - Des infrastructures en continuité de la route existante

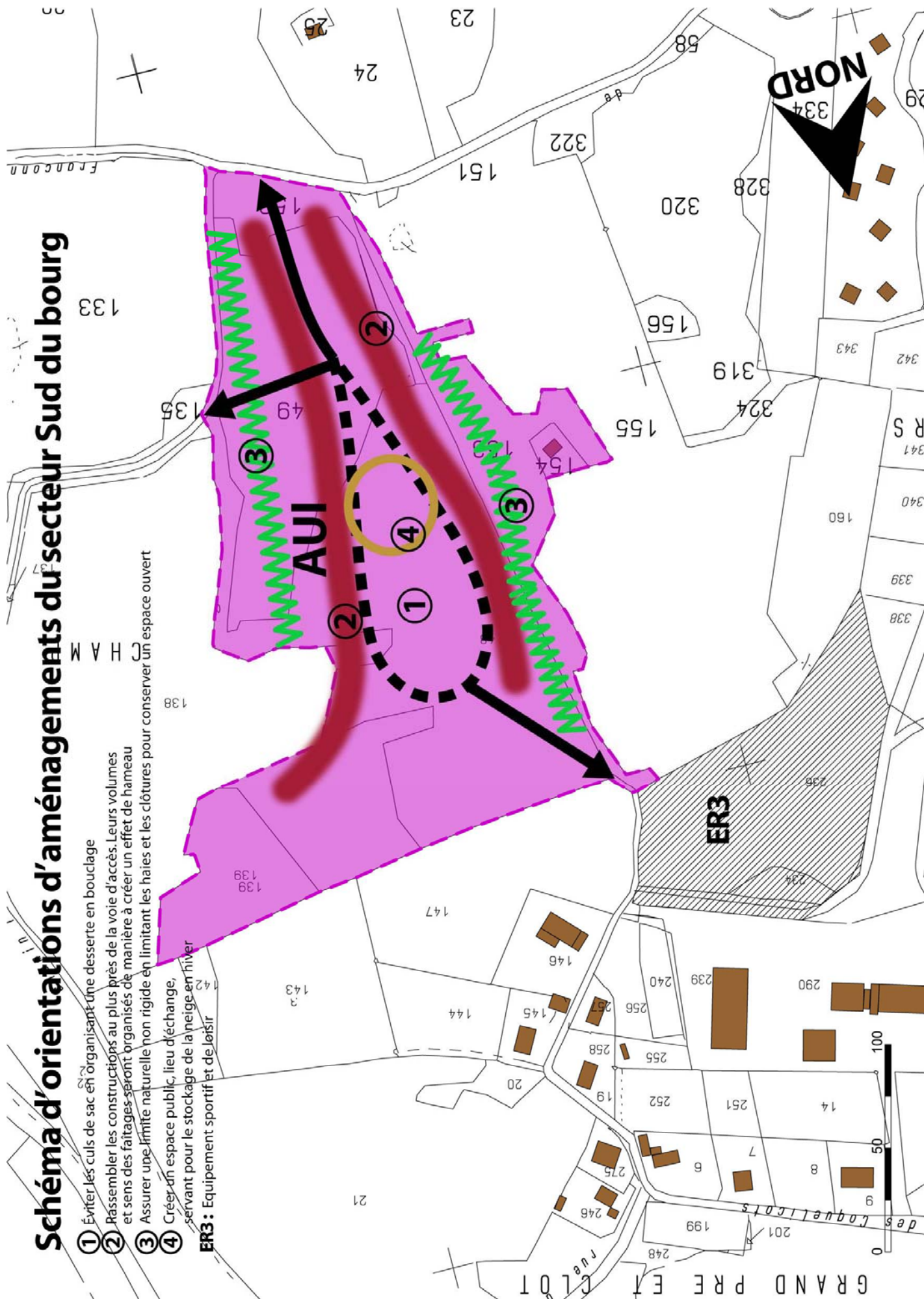
Les voiries permettant d'aménager ce secteur seront réalisés en bouclage pour éviter les culs de sac et de faciliter le déneigement.

Une place sera réalisée pour conforter l'organisation en hameau et en hiver, cette place de surfaces suffisantes devra permettre le stockage de la neige.

Schéma d'orientations d'aménagements du secteur Sud du bourg

- ① Éviter les culs de sac en organisant une desserte en bouclage
- ② Rassembler les constructions au plus près de la voie d'accès. Leurs volumes et sens des façades seront organisés de manière à créer un effet de hameau
- ③ Assurer une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert
- ④ Créer un espace public, lieu d'échange, servant pour le stockage de la neige en hiver

ER3 : Equipement sportif et de loisir



5- Développement du secteur de Gagnaire :

Dans le cadre de l'orientation n°3 du PADD, « Accompagner un développement urbain maîtrisé », la commune souhaite développer une offre de logements qui vienne restructurer l'entrée de Gagnaire.

Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

5.1- Des infrastructures en bordure de la zone

Actuellement les parcelles construites à l'Ouest de la zone sont difficilement accessibles. L'aménagement consiste ici à créer une voirie en bordure Ouest de la zone pour que cette infrastructure permette de développer la zone AU tout en améliorant l'accessibilité aux parcelles construites.

Un retournement sera prévu en extrémité pour les engins de la sécurité civile et de déneigement.

5.2 – Une organisation du bâti en hameaux (voir Réf 1)

A proximité des nouvelles infrastructures, le bâti sera organisé en hameaux.

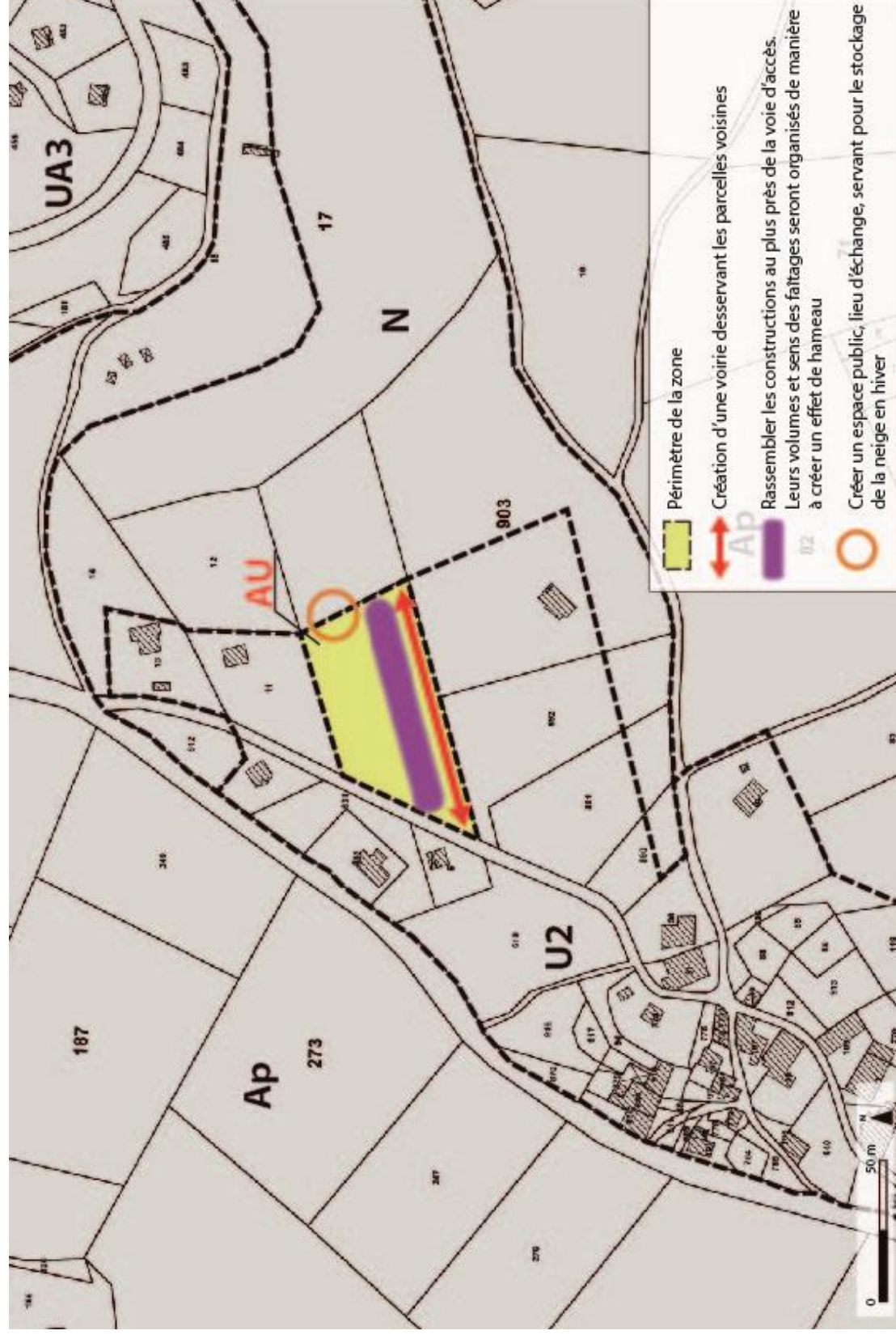
Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible.

Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants.

5.3 – Une utilisation rationnelle de la parcelle

La parcelle devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement comportant 6 à 8 logements.

Schéma d'Orientation d'Aménagement du secteur de Gagnaire



6- Développement du secteur des Poudreaux :

Dans le cadre de l'orientation n°3 du PADD, « Accompagner un développement urbain maîtrisé », la commune souhaite développer une offre de logements qui vienne finir le développement des Poudreaux dans le respect du bâti existant, et notamment en préservant un espace suffisant pour que les exploitations agricoles existantes puissent se développer (périmètre de 100 m autour des fermes).

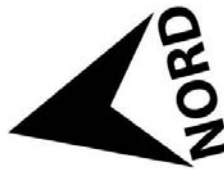
Pour atteindre ces objectifs, le schéma d'orientation indique :

7.1 – Une organisation du bâti en hameaux (voir Réf 1)

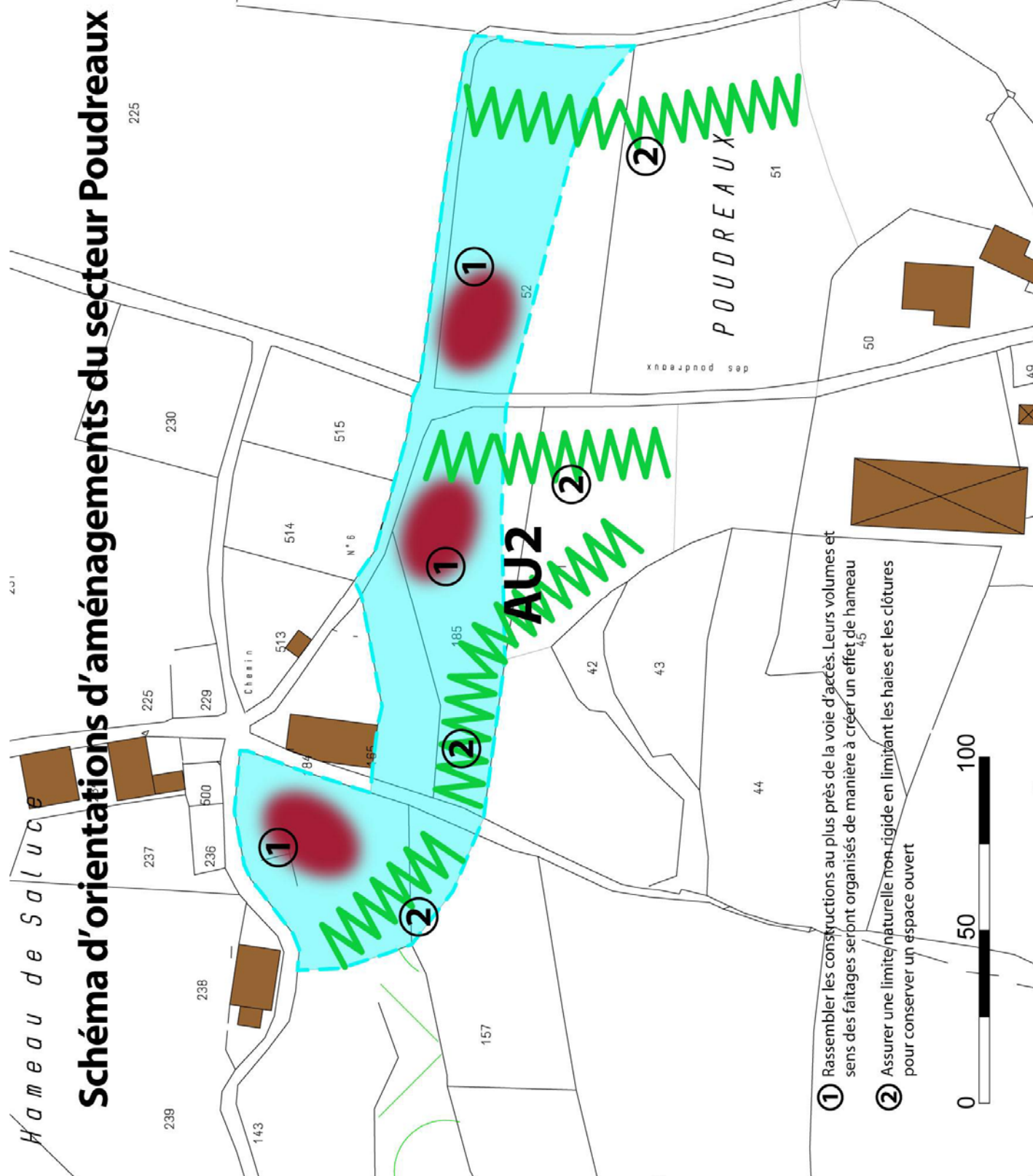
A proximité des infrastructures existantes, le bâti sera organisé en hameaux. Ce dispositif permet de structurer chaque urbanisation au plus près des voiries de manière à éviter le dispersement des habitations en ménageant des accès amont ou aval les plus courts possible. Les volumes et les sens de faîtage seront organisés de manière à créer un effet de hameau qui reprend le sens des faîtages dominants.

7.2 – Préserver et valoriser le site naturel

La zone Au2 s'ouvre sur des prairies. Il est important d'assurer ici une limite naturelle non rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert.



Hameau de Saluc Schéma d'orientations d'aménagements du secteur Poudreaux



- ① Rassembler les constructions au plus près de la voie d'accès. Leurs volumes et sens des faîtages seront organisés de manière à créer un effet de hameau⁴⁵
- ② Assurer une limite naturelle non-rigide en limitant les haies et les clôtures pour conserver un espace ouvert