

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**PLU arrêté le : 31 juillet 2024**

**PLU approuvé le : 8 juillet 2025**

**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



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour la dizaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. **Il doit respecter les principes généraux énoncés par le Code de l'Urbanisme à l'article L101-2 :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat,

commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

**Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :**

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*



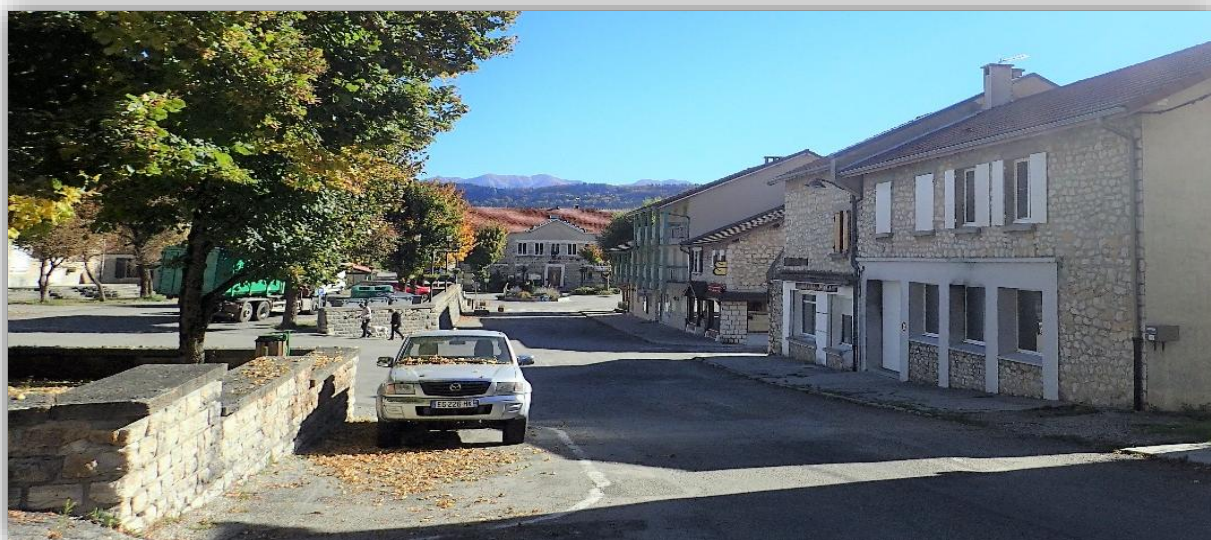
**Conformément aux principes énoncés par le Code de l'Urbanisme et rappelés ci-avant, les orientations retenues par la commune de Vassieux-en-Vercors pour la définition du Projet d'Aménagement et Développement Durables sont les suivants :**

- 1. Assurer** un développement maîtrisé de la commune et relancer l'accueil d'une nouvelle population permanente
- 2. Agir** pour la pérennisation de la vitalité communale en accompagnant le développement de ses spécificités
- 3. Révéler** et préserver les qualités environnementales, paysagères ainsi que le « vivre ensemble » de Vassieux-en-Vercors

# 1/ ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA COMMUNE ET RELANCER L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE POPULATION PERMANENTE



## LES CONSTATS



Vassieux-en-Vercors a une évolution démographique fragile, la population se maintient, mais les nouveaux habitants peinent à s'installer sur la commune. Le développement d'emplois sur la commune est impulsé par l'installation de nouveaux habitants et l'activité touristique quatre saisons.

Le parc de logements est insuffisant, malgré une offre abondante de logements communaux. Le manque de diversité et une inadaptation de l'offre ne permet pas de répondre aux besoins de nouveaux habitants ou des plus petits ménages.

La commune de Vassieux-en-Vercors dispose d'un nombre d'équipements très satisfaisant pour la taille de la commune, qui fonctionne presque en autonomie. Néanmoins, l'école peine à se maintenir en raison des effectifs toujours à l'équilibre pour maintenir deux classes. Il est donc indispensable pour le maintien de la dynamique communale que les emplois, les commerces et les équipements se confortent.

Vassieux-en-Vercors est marquée par son architecture hétérogène et ses formes urbaines atypiques liées aux bombardements de la seconde guerre mondiale et à la reconstruction du village issue des politiques nationales.

Les déplacements s'effectuent essentiellement en voiture individuelle, au regard des caractéristiques rurales de Vassieux-en-Vercors. Le réseau de transports en commun est très faible, et n'offre pas de véritable alternative efficace à la voiture individuelle.

La consommation d'espaces dédiés à la réalisation de logements s'élève à 1.82 hectares en extension entre 2011 et 2021 (soit environ 0,04 % de la superficie communale totale), pour la réalisation de 15 logements soit une densité 8,2 logements par hectare. En moyenne, chaque année, 1 830 m<sup>2</sup> de foncier sont consommés pour la réalisation de logements.

## LES OBJECTIFS

### **Veiller à l'installation de nouveaux arrivants dans le respect du paysage communal et des formes urbaines, en limitant la consommation foncière**

- S'assurer d'un équilibre entre les populations permanentes et touristiques afin de redynamiser la commune en accueillant 26 logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine du village.
- Accueillir une population nouvelle dans le but de maintenir l'école et pérenniser les activités économiques.
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants.
- Permettre le parcours résidentiel<sup>1</sup> et le maintien de la population sur la commune.
- Agir sur le logement vacant en permettant leur rénovation.
- Favoriser la densification des espaces déjà bâtis et des dents creuses au sein du village en :
  - Favorisant la réhabilitation des logements dégradés et/ou sous-utilisés,
  - Prioriser l'urbanisation des dents creuses en préservant l'intimité et l'ensoleillement des habitations existantes et futures.
- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments notamment les fermes inoccupées.
- Poursuivre l'effort de modération de la consommation d'espace en s'inscrivant dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience et en limitant la consommation d'espaces en extension des parties actuellement urbanisées à 50% à minima de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (soit environ 1 ha de consommation d'espaces en extension) pour la période 2021-2031 puis une trajectoire linéaire allant au zéro artificialisation nette à 2050.

### **Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires à l'aménagement et au développement de la commune**

- Améliorer la qualité, les usages et l'offre en équipements sur la commune.
- Adapter certains équipements communaux à de nouveaux usages : extension et réhabilitation de la salle des fêtes, extension de la caserne, renforcement des équipements sportifs à côté du stade, etc...

---

<sup>1</sup> Le parcours résidentiel correspond à l'évolution dans le temps des besoins en termes de logement. Ceux-ci évoluent en fonction des changements de situation, notamment du nombre de personnes qui composent le foyer et des moyens financiers.



- Etendre l'offre des services en proposant des locaux pour accueillir de nouvelles activités et entreprises.
- Accompagner le déploiement de la fibre pour favoriser l'installation de nouvelles populations et activités et permettre une alternative aux déplacements domicile-travail grâce au télétravail.
- Prévoir un développement urbain en adéquation avec les ressources (eau potable notamment) et les capacités du territoire (assainissement, défense incendie, etc...).
- Maintenir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels (inondation par remontée de nappes, mouvement de terrain, radon, séisme, retrait-gonflement des sols argileux, feu de forêt...) identifiés sur la commune.

### **Mettre en œuvre des conditions de déplacement et stationnement adaptées et sécurisées**

- Faciliter la circulation entre le village et les sites touristiques fréquentés en favorisant les modes doux (par exemple : la liaison entre le Col du Rousset et le Font d'Urle ou encore la liaison entre le village et le stade de biathlon).
- Anticiper les besoins en stationnement en définissant une réglementation adaptée à la nature des projets (construction neuve, amélioration/mutation de l'existant), la destination de la construction et aux différents secteurs de Vassieux-en-Vercors.

## 2/ AGIR POUR LA PERENNISATION DE LA VITALITE COMMUNALE EN ACCOMPAGNANT LE DEVELOPPEMENT DE SES SPECIFICITES



### LES CONSTATS



La dynamique communale repose en grande partie sur les activités économiques orientées principalement vers le tourisme de pleine nature et historique, l'agriculture, la forêt et le commerce.

Vassieux-en-Vercors propose un tourisme à la fois « nature » et « culturel » lié aux caractéristiques paysagères et historiques singulières de la commune. Cela lui permet de jouir d'un tourisme 4 saisons et ainsi de disposer d'une offre commerciale qui fonctionne tout au long de l'année. Néanmoins, les fortes capacités d'accueil touristique (890 lits) entraînent parfois des conflits d'usages entre les habitants et les visiteurs.

Les terres agricoles occupent 38 % de la surface communale totale, tandis que l'activité agricole représente près de la moitié de l'activité économique de Vassieux-en-Vercors. L'agrotourisme est, par ailleurs, une filière qui se développe et agit sur le maintien de l'attractivité du territoire l'accueil de famille.

La filière bois, contribue, elle aussi à l'économie de Vassieux-en-Vercors. Une plateforme bois gérée par l'office national des forêts (ONF) et située au sud-ouest du village assure une exploitation du bois qui s'inscrit dans une gestion durable des forêts et au développement de la filière bois énergie.

## LES OBJECTIFS

### Maintenir le développement de l'économie touristique

- Pérenniser les hébergements touristiques existants en :
  - Confortant et développant les hébergements touristiques existants situés dans et en dehors du village,
  - Assurant l'offre de lits chauds présente dans le village, notamment en maintenant l'hôtel.
- Soutenir les acteurs du tourisme et s'adapter aux changements de pratiques en :
  - Diversifiant l'offre touristique au regard de la demande des visiteurs vers un tourisme « nature »,
  - Maintenant un équilibre entre l'accueil de population touristique dans le village et dans les secteurs externes au village.
- Permettre le développement de couchages supplémentaires et diversifiés sur l'ensemble de la commune, l'objectif est d'atteindre environ 1 000 lits touristiques professionnels sur la commune (secteurs d'hébergements touristiques et hébergements isolés).
- Garantir l'insertion paysagère et architecturale des établissements touristiques en s'intégrant aux formes urbaines de la commune.
- Pérenniser et favoriser le développement des sports de nature spécifiques au territoire.
- Permettre le développement de l'écotourisme et les sentiers pédagogiques.
- Anticiper et éviter les conflits d'usages entre les habitants et visiteurs et préserver l'environnement et les paysages en aménageant des secteurs adaptés à l'accueil de loisir et tourisme.
- Structurer et organiser l'accueil des camping-cars en prenant en compte la qualité paysagère de l'entrée de village.

### Conforter l'activité agricole et forestière pour leurs rôles économique et paysager

- Préserver les terres agricoles de qualité, notamment les grands tenements, les surfaces situées à proximité des bâtiments agricoles ainsi que les terres peu pentues.
- Permettre aux bâtiments agricoles de se conforter, se développer et se mettre aux normes.
- Autoriser l'installation de nouveaux bâtiments agricoles et le développement d'ateliers de transformation et de vente directe.
- Encadrer l'insertion architecturale des bâtiments agricoles et forestiers.



- Autoriser la diversification de l'activité agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
- Favoriser le développement de la filière bois.

### **Maintenir les activités économiques sources de dynamisme communal**

- Maintenir les activités économiques présentes sur la commune : boulangerie, épicerie, bar/restaurant, café/librairie/cave à vin, services administratifs, ...
- Permettre les rez-de-chaussée commerciaux au centre village.
- Mettre en œuvre les conditions adaptées au développement de nouvelles activités économiques et artisanales compatibles avec les espaces résidentiels.
- Permettre le développement d'un programme mixte de renouvellement des baraquements.
- Favoriser le développement du télétravail et des aménagements numériques performants.

## 3/ REVELER ET PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES AINSI QUE LA BIEN « VIVRE ENSEMBLE » DE VASSIEUX-EN-VERCORS



### LES CONSTATS



Vassieux-en-Vercors est un territoire constituant un fort réservoir de biodiversité, favorable au développement de milieux diversifiés avec de nombreuses espèces végétales protégées ou patrimoniales et une faune diversifiée.

L'appartenance de Vassieux-en-Vercors au périmètre de protection du Parc Naturel Régional du Vercors souligne les qualités paysagères, naturelles et culturelles du territoire.

La commune dispose de peu de zones humides mais des enjeux importants en termes de biodiversité.

Vassieux-en-Vercors crée le contraste entre le village minéral et l'écrin de verdure qui l'entoure.

## LES OBJECTIFS

### Conserver la qualité du cadre de vie, le « vivre ensemble » et assurer l'insertion des nouvelles constructions

- Veiller à la cohérence et à l'harmonie architecturale et paysagère des nouvelles constructions avec le tissu environnant existant :
  - Définir des règles d'insertion et de volumétrie garantissant l'intégration des nouvelles constructions. Elles pourront être différenciées en fonction des secteurs de la commune et de la nature des constructions.
  - Favoriser l'homogénéité des motifs et des matériaux locaux des bâtiments, en valorisant les principes de l'écoconstruction.
  - Fixer des objectifs de qualité architecturale à atteindre en réinterprétant l'architecture traditionnelle rurale de Vassieux-en-Vercors et en s'harmonisant avec l'architecture de la Reconstruction.
- Encourager la rénovation du bâti ancien en permettant son adaptation aux besoins modernes tout en préservant les qualités intrinsèques.
- Permettre aux équipements d'intérêt collectif et de services publics de se distinguer dans le paysage communal.
- Veiller à l'harmonie des espaces verts et des clôtures afin de garantir un aspect qualitatif entre le domaine public et les espaces privés.
- Intégrer des orientations paysagères dans les futurs projets urbains et approfondir le rôle du végétal dans le village.
- Favoriser l'implantation de jardins partagés.
- Favoriser les haies bocagères.
- Aménager les entrées de village, la traverse et les espaces publics pour conforter l'intérêt et l'attractivité du centre village pour les habitants et visiteurs.

### Conforter l'identité historique et patrimoniale du territoire, facteur de son attractivité

- Conforter l'organisation territoriale actuelle structurée autour :
  - Du centre-village,
  - Du hameau des Prés du Moulin,
  - Des ensembles bâtis dispersés sur l'ensemble de la commune.
- Maintenir les points de vue remarquables et ouverts sur le grand paysage.

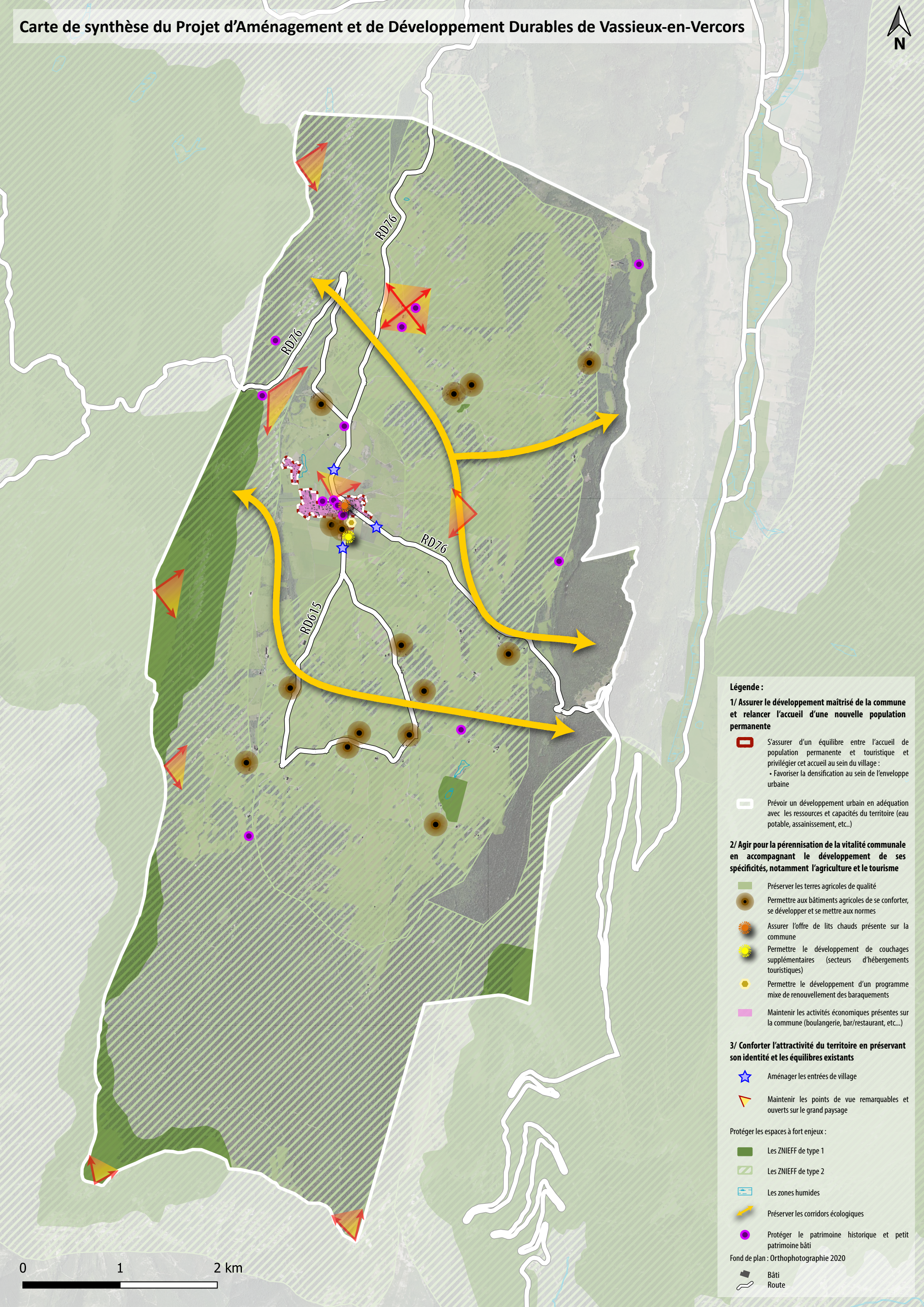
- Conserver les caractéristiques urbaines, historiques et architecturales de la commune.
- Conserver les silhouettes du village de Vassieux-en-Vercors et son éperon rocheux.
- Protéger le patrimoine historique témoin de la Reconstruction, le patrimoine bâti et le petit patrimoine composés d'éléments liés au passé religieux et rural de la commune (moulins, atelier de taille de Silex, fontaine, bassin, chapelle, chemin, stèle commémorative...).
- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs.

### **Préserver les milieux naturels sensibles et la biodiversité de Vassieux-en-Vercors en s'appuyant sur la Charte du Parc naturel régional du Vercors et l'atlas de la biodiversité**

- Protéger les espaces à forts enjeux écologiques très sensibles notamment les zones humides recensées à proximité de puits, moulin, écluse et bas-marais : les Puits, le Piroulet, le Col Proncel, le marais du Chaumas.
- Préserver les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et 2 qui constituent des milieux particulièrement intéressants sur le plan écologique.
- Maintenir les corridors écologiques fonctionnels identifiés, permettant de faire le lien entre la réserve des Hauts Plateaux du Vercors et le plateau d'Ambel et forêt de Lente et les espaces naturels sensibles (ENS) d'Ambel et Font d'Urle.
- Préserver et entretenir les forêts présentes sur la commune.



### **Inscrire l'aménagement du territoire communal dans une démarche d'urbanisme durable et de transition énergétique**

- Encadrer les projets de production énergétique à partir de ressources renouvelables et l'installation de dispositifs techniques sur les constructions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre (champs de panneaux photovoltaïque, intégration de dispositifs en façade, méthanisation, installation éolienne...).
- Conserver les espaces végétalisés à l'échelle de la parcelle afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et bénéficier de leur rôle de régulateur thermique.
- Encourager l'utilisation des matériaux bioclimatiques et des dispositifs constructifs afin de réduire la consommation et les déperditions énergétiques.









**Légende :**



**1/ Assurer le développement maîtrisé de la commune et relancer l'accueil d'une nouvelle population permanente**

-  S'assurer d'un équilibre entre l'accueil de population permanente et touristique et privilégier cet accueil au sein du village :
  - Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine
-  Prévoir un développement urbain en adéquation avec les ressources et capacités du territoire (eau potable, assainissement, etc.)






**2/ Agir pour la pérennisation de la vitalité communale en accompagnant le développement de ses spécificités, notamment l'agriculture et le tourisme**

-  Préserver les terres agricoles de qualité
-  Permettre aux bâtiments agricoles de se conforter, se développer et se mettre aux normes
-  Assurer l'offre de lits chauds présente sur la commune
-  Permettre le développement de couchages supplémentaires (secteurs d'hébergements touristiques)
-  Permettre le développement d'un programme mixte de renouvellement des baraquements
-  Maintenir les activités économiques présentes sur la commune (boulangerie, bar/restaurant, etc...)



**3/ Conforter l'attractivité du territoire en préservant son identité et les équilibres existants**

-  Aménager les entrées de village
-  Maintenir les points de vue remarquables et ouverts sur le grand paysage

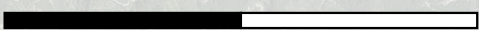
Protéger les espaces à fort enjeux :

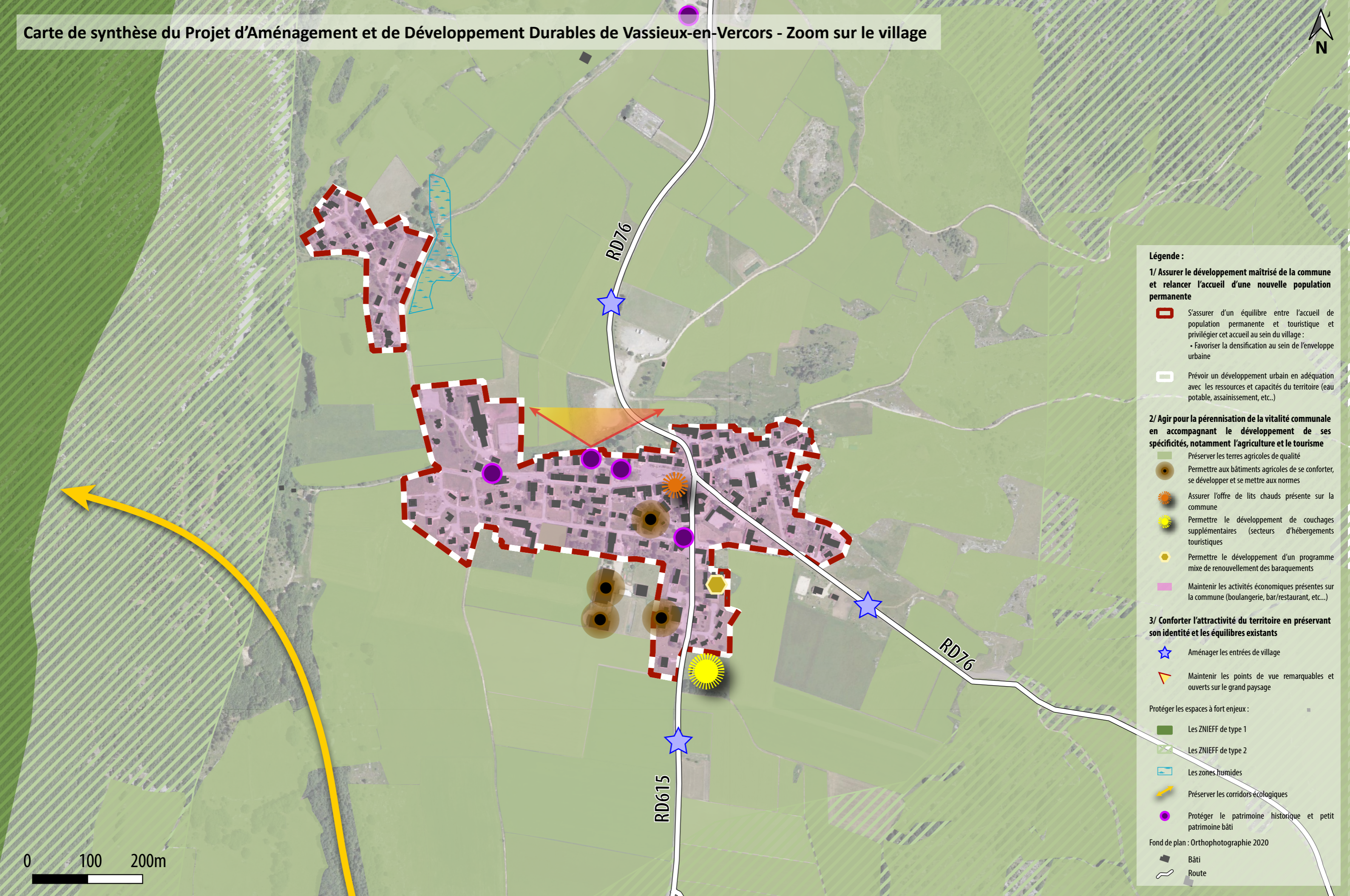
-  Les ZNIEFF de type 1
-  Les ZNIEFF de type 2
-  Les zones humides
-  Préserver les corridors écologiques
-  Protéger le patrimoine historique et petit patrimoine bâti

Fond de plan : Orthophotographie 2020

-  Bâti
-  Route

0 1 2 km





**Légende :**

**1/ Assurer le développement maîtrisé de la commune et relancer l'accueil d'une nouvelle population permanente**

- S'assurer d'un équilibre entre l'accueil de population permanente et touristique et privilégier cet accueil au sein du village :
  - Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine
- Prévoir un développement urbain en adéquation avec les ressources et capacités du territoire (eau potable, assainissement, etc...)

**2/ Agir pour la pérennisation de la vitalité communale en accompagnant le développement de ses spécificités, notamment l'agriculture et le tourisme**

- Préserver les terres agricoles de qualité
- Permettre aux bâtiments agricoles de se conforter, se développer et se mettre aux normes
- Assurer l'offre de lits chauds présente sur la commune
- Permettre le développement de couchages supplémentaires (secteurs d'hébergements touristiques)
- Permettre le développement d'un programme mixte de renouvellement des baraquements
- Maintenir les activités économiques présentes sur la commune (boulangerie, bar/restaurant, etc...)

**3/ Conforter l'attractivité du territoire en préservant son identité et les équilibres existants**

- Aménager les entrées de village
- Maintenir les points de vue remarquables et ouverts sur le grand paysage

**Protéger les espaces à fort enjeux :**

- Les ZNIEFF de type 1
- Les ZNIEFF de type 2
- Les zones humides
- Préserver les corridors écologiques
- Protéger le patrimoine historique et petit patrimoine bâti

Fond de plan : Orthophotographie 2020

- Bâti
- Route

