

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Opérations d'Aménagement et de Programmation



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

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). La loi climat et résilience du 22 août 2021 précise à nouveau les objectifs des orientations d'aménagement.

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit :

Article L151-6 du code de l'urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. ».

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi »

Article L151-6-2 du code de l'urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 200 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 197, art. 199 (V), art. 200, art. 243 (V) :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Nota : Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi »

Les Orientations d'aménagements et de programmation sont établies en cohérence avec les objectifs du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisation dans un rapport de compatibilité. **Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.**

LOCALISATION DES SECTEURS SOUS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors prévoit deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

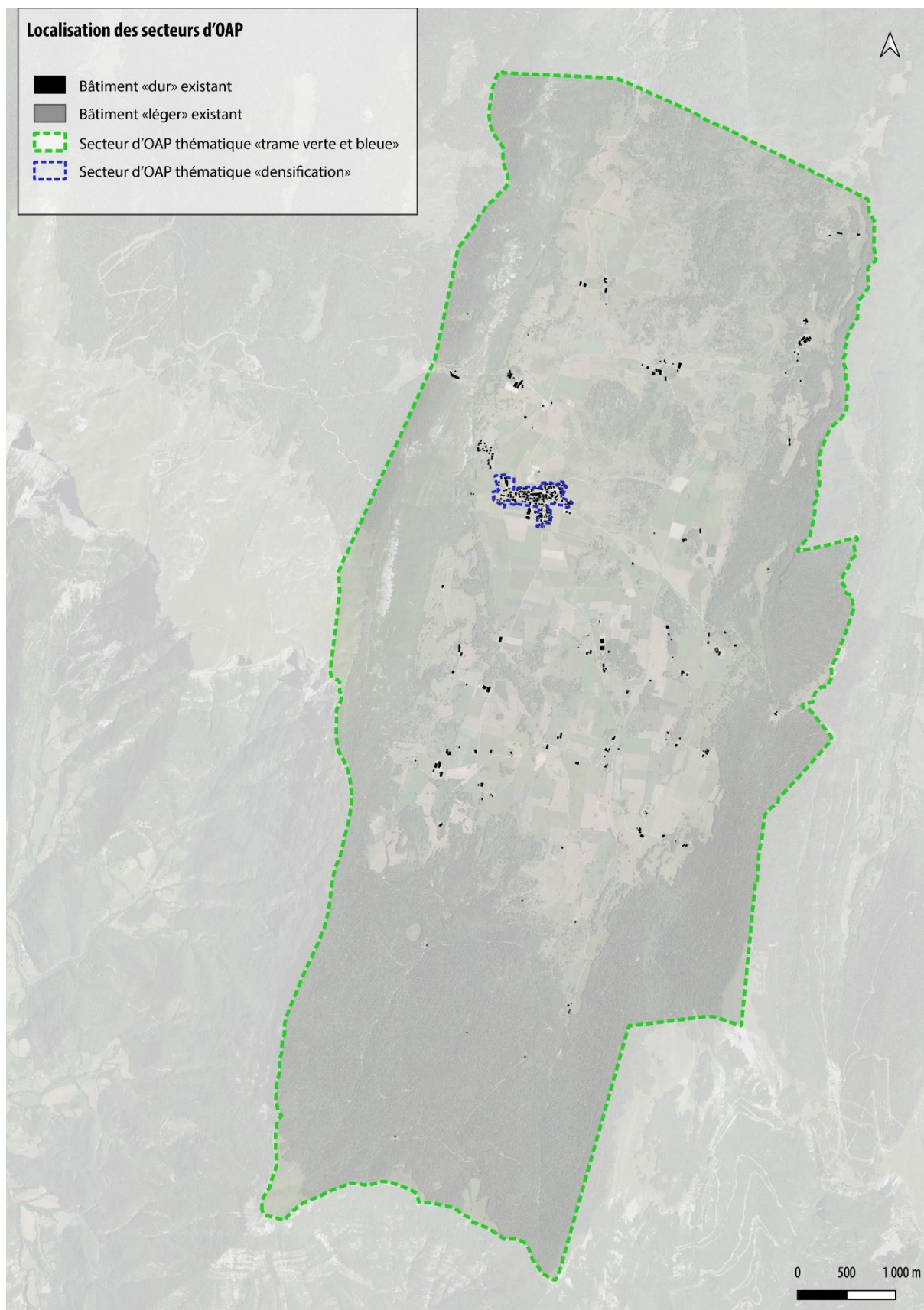
OAP « thématique » :

1. Trame verte et bleue.
2. Densification.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Aucun échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation n'est fixé dans le cadre du projet de territoire, car les deux OAP thématiques sur la trame verte et bleue et la densification sont applicables sur l'ensemble du territoire communal.

CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Carte de localisation précisant les périmètres concernés par des secteurs d'OAP

OAP « THEMATIQUE » N°1 – TRAME VERTE ET BLEUE

CONSTAT ET OBJECTIFS

Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte et bleue. Ce réseau de réservoirs de biodiversité, espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser, et de corridors écologiques, voies de déplacement de la faune et de la flore, forment les continuités écologiques.

L'objectif de cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides et des principes des documents graphiques (notamment les zones A et N).

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-après. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Concernant le principe de corridor de la Trame Bleue et les milieux associés, le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcer. Les services écosystémiques rendus tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau doivent également être maintenus :

- L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, à savoir de mars à août, et ne devront pas entraîner la destruction d'habitat faunistique, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux n'entraîneront pas non plus de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive. En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés, en dehors des zones U et AU, sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.
- Le maintien des éléments naturels, préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau est souhaitable.
- Les zones humides identifiées au sein de la commune sont protégées via le règlement écrit du PLU qui prévoit :
 - Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
 - Tout aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais, les labours ...), sont interdits 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.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Concernant le principe de corridors de la Trame Verte, le système en mosaïque de linéaires arborés et de parcelles agricoles doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre. Les principales zones urbanisées se concentrant au centre du territoire communal. Les corridors identifiés ici doivent ainsi être maintenus, voire restaurés :

- Les corridors fonctionnels, devront recevoir une attention particulière. Les aménagements devront être limités, notamment pour favoriser la régénération forestière.
- Le plateau agricole s'est développé au centre des côteaux boisés créant ainsi une rupture au sein de ce corridor. Le plateau agricole est à maintenir afin de favoriser le déplacement des espèces au sein de ces grands espaces ouverts.
- Les éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus ou conifères en mélanges, haies, arbres isolés) favorisant les déplacements sur un axe est-ouest doivent être conservés.
- Les nouveaux projets pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités. L'implantation de haies d'essences et espèces locales et diversifiées, offrant différentes strates de végétation, est conseillée et est préconisée au sein sur l'ensemble de la commune.
- Les clôtures végétalisées, et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées.
- La végétation spontanée se développant sur les espaces libres pourra être maintenue.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
 - Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
 - Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
 - Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,

- La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVEC et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal,
- Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEC,
- Une veille réalisée sur la commune pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques,

Concernant les principes de corridors de la Trame Verte et Bleue, la prise en compte des effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé pouvant entraîner une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités est souhaitable :

- Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.
- L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique) est conseillée.
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est conseillé.

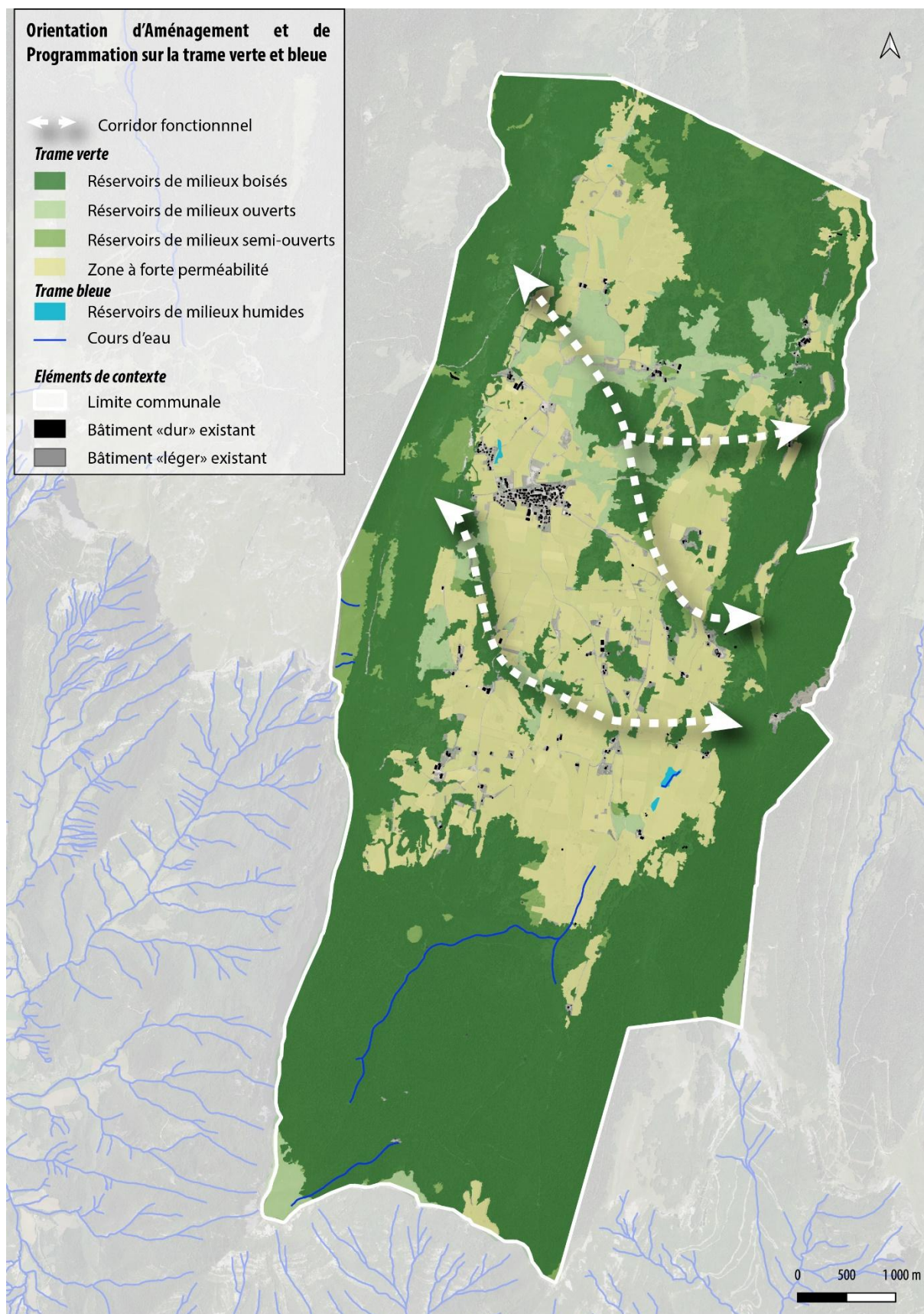


Schéma de principes de l'OAP thématique n°1 « Trame verte et bleue »

OAP « THEMATIQUE » N°2 – DENSIFICATION

L'aménagement de tènements stratégique de 1 000 m² et plus est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci doivent permettre une intégration de ces projets au contexte urbain et paysager, une rationalisation des accès, et une intensification des tènements en cohérence avec le tissu dans lequel ils s'intègrent.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



Identification des différents tènements objet d'une OAP

L'OAP est applicable (opposable aux autorisations d'urbanisme) uniquement en ce qui concerne les éléments inscrits dans le périmètre de l'OAP « thématique », représenté graphiquement par chaque secteur en jaune accompagné d'un numéro. Les éléments des OAP « thématiques trame verte et bleue » repris en dehors des périmètres de l'OAP « sectorielle » sont donnés à titre indicatif, notamment pour mieux comprendre l'intégration de l'OAP dans un schéma plus large. Ces éléments sont détaillés dans l'OAP « thématiques trame verte et bleue » présentées plus avant.

Le projet d'aménagement se décompose en 4 secteurs constructibles à vocation principale de logements (leur numérotation va de 1 à 4).

Le nombre de logements sur chaque secteur devra correspondre au minimum au nombre affiché sur le schéma de principe pour chacun d'entre eux. Celui-ci a été établi pour garantir une légère densification par rapport au contexte proche.

Les principes de desserte et d'accès devront respecter les principes établis sur le schéma de principe.

Dans chaque projet, les accès devront être limités au strict nécessaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence ou en cas d'insuffisance de celui-ci, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle conformément aux principes édictés dans les dispositions générales du présent règlement.

Chaque propriété privée devra, en l'absence de collecteur, gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives inscrites dans l'inventaire départemental sont interdites. Ces espaces devront à minima respecter les principes établis sur le schéma de principe, mais il est vivement conseillé de les conforter par des trames complémentaires, à l'intérieur des terrains notamment.

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées. Les haies devront être composées d'au moins 3 espèces comme inscrit dans le règlement écrit.



Secteur n° 1 :

Localisation : village de Vassieux-en-Vercors
Surface : 0,20 ha
Zonage applicable : Ua
Densité brute : 15 lgts/ha

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

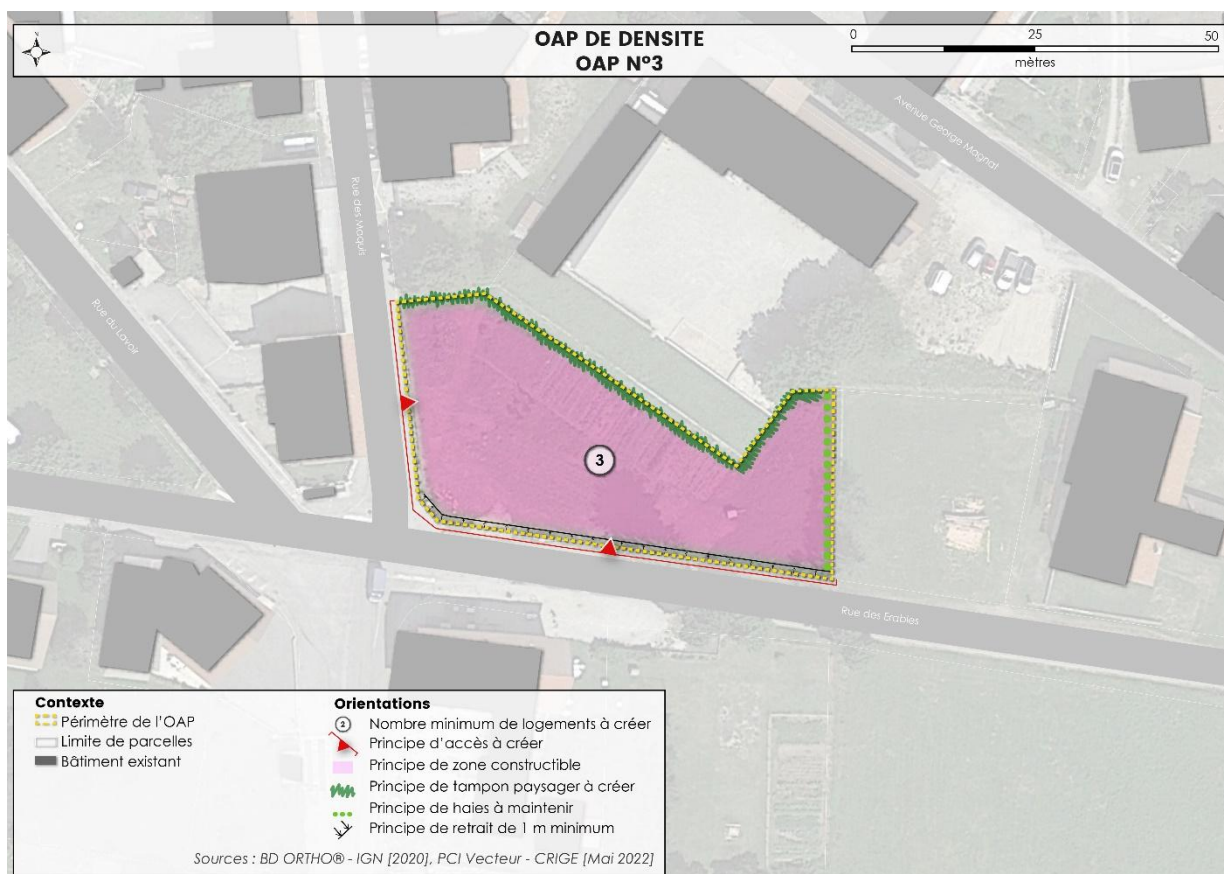
L'accès principal aux futures constructions se fera par l'avenue des Planeurs.
Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur en s'appuyant et en confortant la végétation actuelle. Les haies existantes devront être conservées ou replantées sur le terrain d'assiette.

Secteur n° 2 :

Localisation : village de Vassieux-en-Vercors
Surface : 0,08 ha
Zonage applicable : Ua
Densité brute : 25 lgts / ha

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'accès principal aux futures constructions se fera par l'avenue des Planeurs.
Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur en s'appuyant et en confortant la végétation actuelle.
Les haies existantes devront être conservées ou replantées sur le terrain d'assiette.



Secteur n° 3 :

Localisation : village de Vassieux-en-Vercors

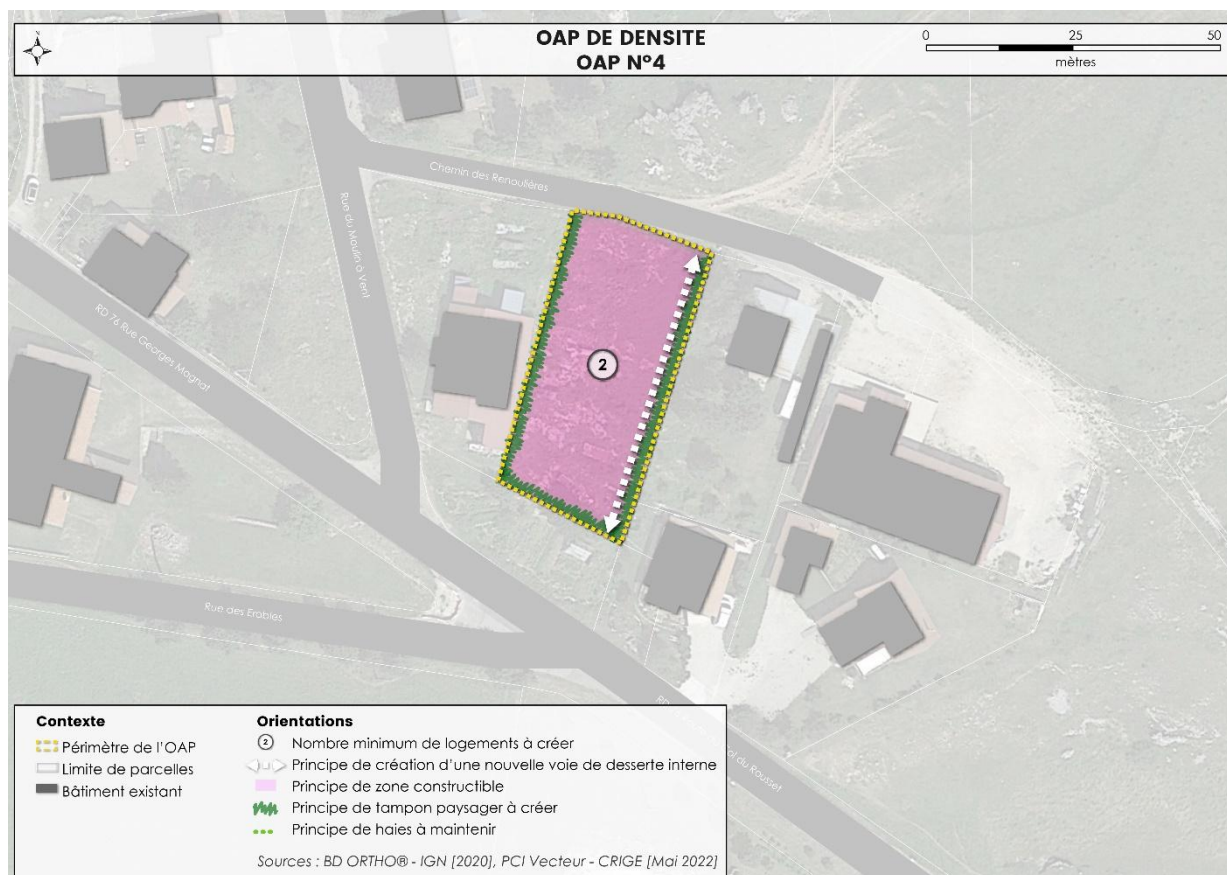
Surface : 0,14 ha

Zonage applicable : Ua

Densité brute : 21 lgts / ha

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'accès principal aux futures constructions se fera par la rue des Maquis ou la rue des Erables. Un retrait de 1 m minimum devra être maintenu afin de retenir la neige en hiver. Une trame / espace tampon végétal devra être respecté sur les contours du secteur en s'appuyant et en confortant la végétation actuelle. Les haies existantes devront être conservées ou replantées sur le terrain d'assiette.



Secteur n° 4 :

Localisation : entrée du village de Vassieux-en-Vercors

Surface : 0,12 ha

Zonage applicable : Ua

Densité brute : 17 lgts / ha

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

La zone devra être desservie par un seul accès depuis le chemin des Renoulières.

Les accès seront exclusivement réalisés à partir de cette nouvelle voie.

Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, des espaces tampon végétal / paysager devront être maintenus ou créés en limites du secteur. Ils figurent sur le schéma d'aménagement.