



### 3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Projet arrêté par délibération	Projet mis à l'enquête publique par arrêté	Projet approuvé par délibération
Le 3 octobre 2019	Le 25 novembre 2019	Le 9 octobre 2020



## Sommaire

OAP n°1 : OAP sectorielle 1 « OAP Cœur de village » .....	4
OAP n°2 : OAP de secteur d'aménagement touristique "Combloux".....	8
OAP n°3 : OAP sectorielle 2 « Sous le village » .....	11

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils de projet d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles doivent être un outil souple et adapté à la temporalité du projet urbain.

Les OAP sont une pièce obligatoire du PLU en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Leur contenu est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

### **Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme**

*"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."*

### **Article L.151-7 du code de l'Urbanisme**

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

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier opérationnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.*

*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."*

Les orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme de Crest-Voland :

OAP n°1 : OAP sectorielle 1 « OAP Cœur de village »

OAP n°2 : OAP de secteur d'aménagement touristique "Combloux"

OAP n°3 : OAP sectorielle 2 « Sous le village ».

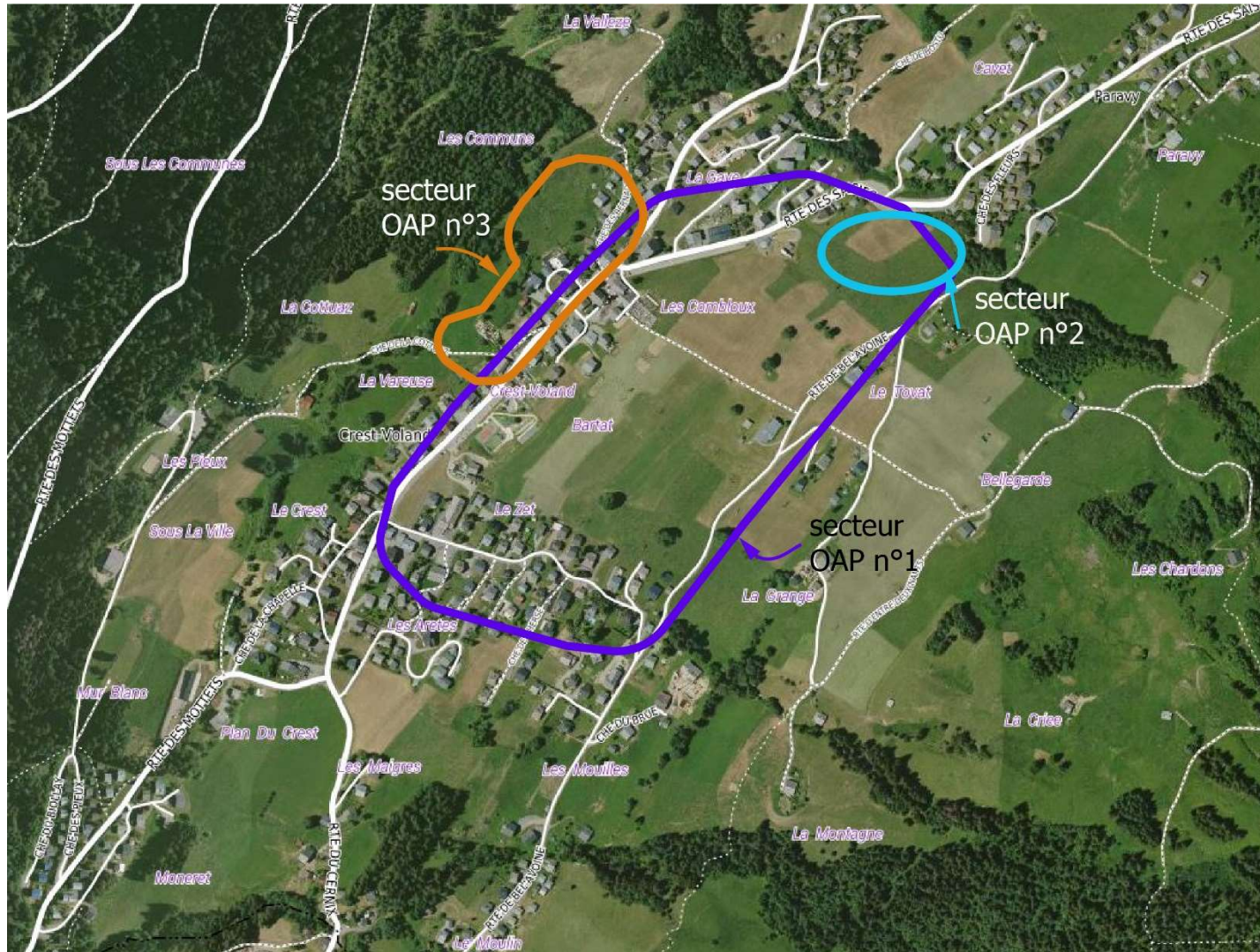
### Bilan des Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP	Vocation	Surface (m <sup>2</sup> )	Densité projetée (lgts/ha)	Capacité approximative*	Règlement applicable
N°1 "Cœur de village"	Touristique	-	-	300 à 400 lits*1	Ua, UB, UBt, AUt, Als et NLs
N°2 "Combloux"	Touristique	12 400 m <sup>2</sup>	-	200 à 400 lits*2	AUt
N°3 « Sous le village »	Logements et hébergements touristiques	15 860 m <sup>2</sup>	S1 : secteur mixte S2 : 28 lgts/ha	100 à 400 lits* 16 à 18 logements	AU et AUB

\*1 Ne sont comptabilisés dans cette OAP que les lits touristiques de La Logère sous réserve d'atteindre la capacité maximale de lit prévue au SCOT (soit 2000 lits à l'échelle de Crest-Voland/Cohennoz).

\*2 sous réserve d'atteindre la capacité maximale de lit prévue au SCOT (soit 2000 lits à l'échelle de Crest-Voland/Cohennoz).

## Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation





## OAP sectorielle n°1 : OAP "cœur de village"

### Le site

Suite au diagnostic territorial, il a été considéré que le cœur de village s'étend du secteur de la Logère jusqu'au Nant de la Gave.

Le secteur comprend des aménagements existants tels que des gares de départ de remontées mécaniques, des équipements publics, de l'habitat et des commerces et des terrains non utilisés.

Le secteur concerné par l'OAP est classé en zones UBt, UB, UA, AUt, NLs et ALs au règlement graphique.



*Photo 1 : Vue par l'entrée du Village*



*Photo 2 : Vue de la route.*



*Photo 3 : Vue d'en haut – source google earthpro*

## Enjeux

Ce secteur, à l'heure actuelle, est stratégique. Il est le poumon de la commune.

Les enjeux sont divers :

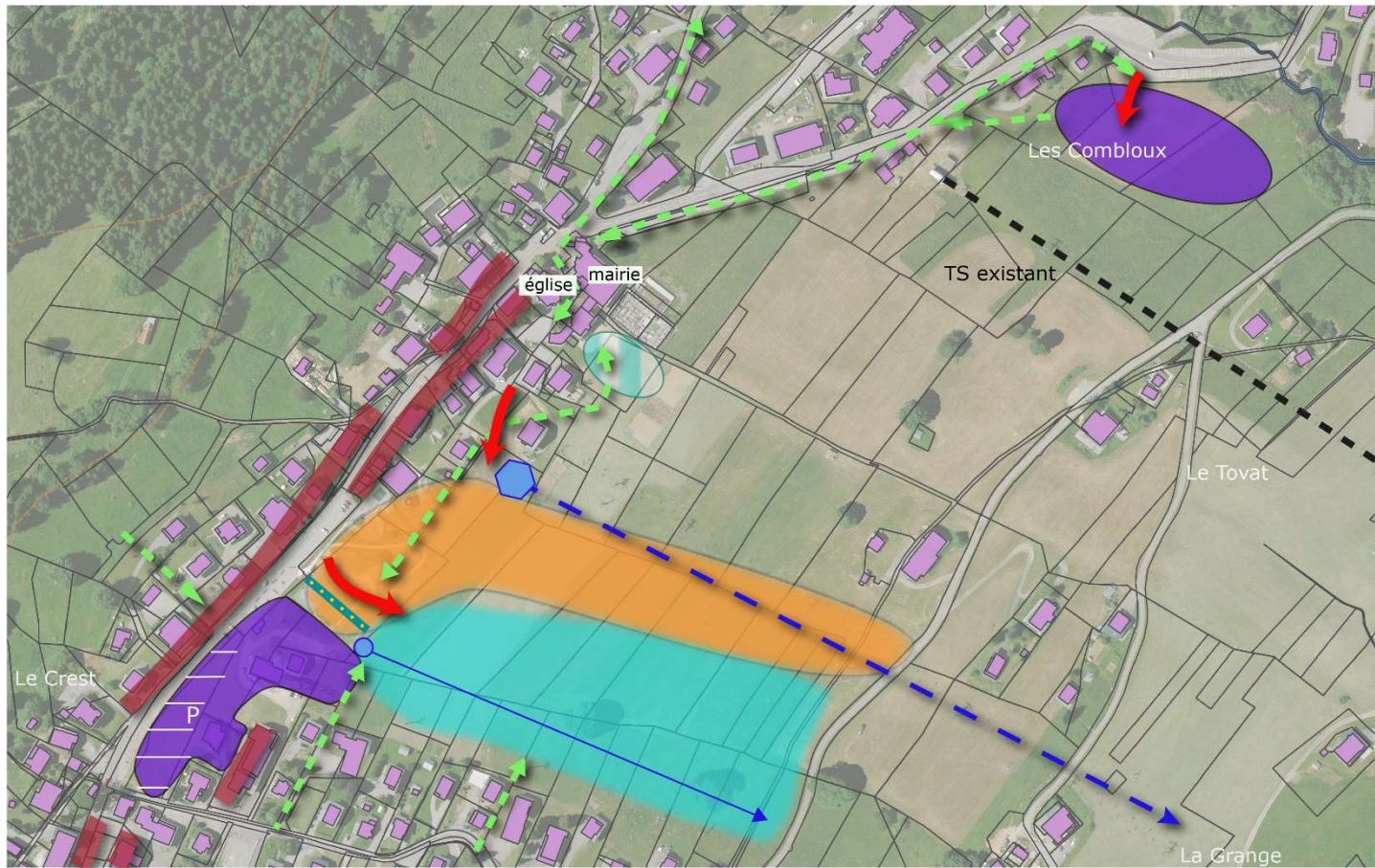
- Rendre le centre du village attractif
- Redynamiser le secteur entre la Mairie et Lachat.
- Se réappropriier le centre du village, améliorer la lisibilité piétonne (donner envie à tout un chacun de se promener dans le village), faciliter les déplacements doux.
- Restructurer le front de neige afin d'améliorer sa lisibilité, sa fonctionnalité et sa desserte, le rendre plus attractif.
- Mettre en œuvre un projet qualitatif en proposant des hébergements touristiques destinés aux familles et intégrés dans le grand paysage et le paysage urbain.

## Objectif :

**Restructurer ce secteur pour participer à la dynamique locale.**



Secteur «coeur de village» : principes d'aménagement



Les équipements liés à la pratique du ski

- repositionnement du télésiège
- repositionnement du télésièki
- espace débutant
- jardin d'enfants
- tapis roulant

Les déplacements

- liaisons piétonnes
- accès piste
- stationnement couvert

Les équipements de loisirs

- zone ludique

Hébergement touristique

- secteur dédié à l'accueil d'hébergement de tourisme

Activité commerciale

- front commercial à préserver



## Les principes d'aménagement

### **Conforter l'offre commerciale** à l'année :

- en privilégiant les commerces dans la centralité,
- en interdisant le changement de destination vers de l'habitat des rez-de-chaussée.

### **Renforcement du maillage piéton entre les différents hameaux et le chef-lieu**

- Valoriser et structurer le front de neige en améliorant l'accès à l'ensemble des équipements.
- Organiser les accès et circulations douces pour se rendre des hameaux dans le centre du village, se déplacer dans le centre du village, pour se rendre au pôle d'activités sportives.

### **Favoriser la création de lits chauds durables et de qualité :**

- Privilégier le développement de projet d'hébergements hôtelier et touristique sur ce secteur "skis aux pieds" et sans voiture.
- Proposer une offre d'hébergements touristiques marchands à proximité du Chef-lieu pour compléter et diversifier l'offre touristique de la station axée sur la famille. Ces logements locatifs seront mis en gestion et conventionnés au titre de l'article L.342-1 du Code du Tourisme.
- Implanter environ 300 lits marchands maximum sur le secteur de la Logère qui s'intégrera dans le paysage tant d'un point de vue environnemental, architectural qu'urbain.

### **Favoriser un développement touristique respectueux de l'identité de la commune** par l'optimisation du domaine skiable et une offre d'activité ludique, sportive et familiale diversifiée toutes saisons.

- Déplacer le TS de la Logère et optimiser les appareils en front de neige,
- Construire un bâtiment pour l'accueil des remontées mécaniques,
- Réaménager un espace ludique toutes saisons, aire de jeux,

### **Faciliter l'accessibilité du front de neige.**

- Valoriser et sécuriser les espaces du front de neige, le jardin d'enfants, l'espace skieurs débutants et les espaces destinés à l'événementiel.
- Permettre une meilleure lisibilité du front de neige et faciliter l'accès à celui-ci.

**Optimisation des stationnements.**

Mutualiser les stationnements publics avec la résidence de tourisme par un parking dédié.

**Préserver les caractéristiques paysagères et architecturales.**

Permettre la réalisation de projet architectural de qualité sur le secteur de la Logère.

Proposer une nouvelle façade urbaine en harmonie avec l'identité architecturale de Crest-Voland en mettant en scène l'entrée du chef-lieu.

Proposer un développement touristique respectueux de l'identité de la commune tout en aménageant son espace.

## OAP secteur d'aménagement n°2 : OAP touristique "Les Combloux"

Surface de la zone : environ 12 400m<sup>2</sup>



Photo 1 : Vue de la route

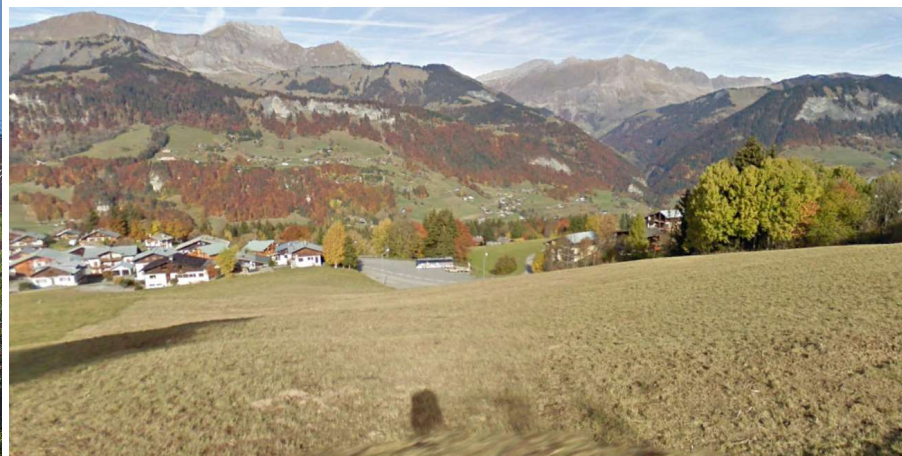


Photo 2 : Vue du haut – source google earthpro

### Le site

L'OAP concerne un secteur d'urbanisation future à vocation touristique. Le périmètre de l'OAP est classé en AUt dans le règlement graphique.

Secteur à proximité du chef-lieu et du domaine skiable, accessible en gravitaire en ski, emplacement stratégique pour le développement de lits touristiques durables et de qualité.

Site visible du chef-lieu.

Le secteur concerné par l'OAP est classé en zone AU au règlement graphique.

## Objectifs

Privilégier le développement de projet d'hébergements hôtelier et touristique sur ce secteur "skis aux pieds" et sans voiture.

Proposer une offre d'hébergements touristiques marchands à proximité du Chef-lieu pour compléter et diversifier l'offre touristique de la station axée sur la famille. Ces logements locatifs seront mis en gestion et conventionnés au titre de l'article L.342-1 du Code du Tourisme.

Permettre la réalisation de projet architectural de qualité.

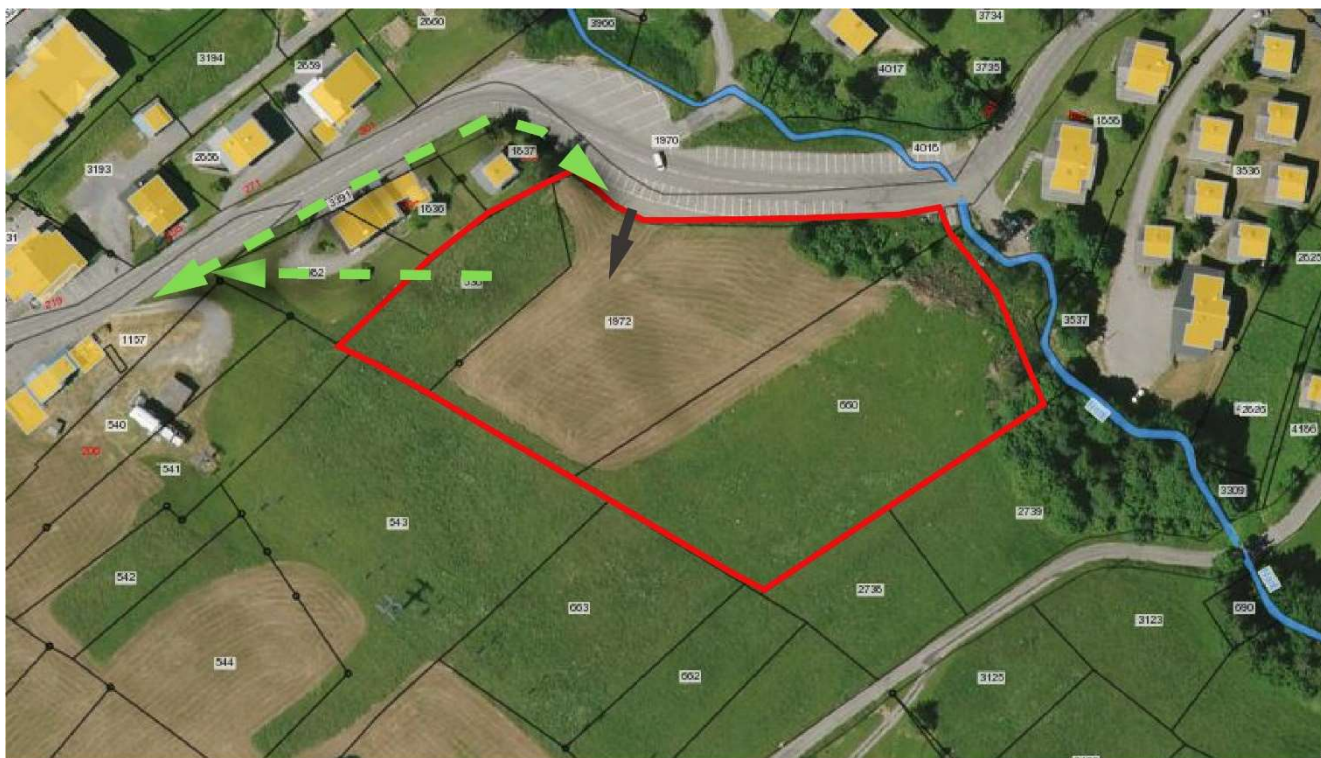
Maintenir l'activité économique par la production d'approximativement 500 à 600 lits sont envisagés au total sur les secteurs de Combloux et Sous le Village avec 400 lits maximum sur le premier secteur opérationnel par principe d'équilibre territorial.



## MODALITES OPERATIONNELLES D'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.	
Densité moyenne	400 lits maximum A CONDITION d'être le premier secteur à être dans la limite du nombre de lits autorisés sur la commune par le SCOT (soit 1000 lits)
Mixité fonctionnelle et sociale	Des logements à destination du personnel de l'hébergement hôtelier devront être prévus ainsi que les services liés.
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Ce projet en amont du tissu urbain devra s'intégrer dans le paysage tant d'un point de vue environnemental, architectural qu'urbain.</p> <p>La toiture à deux pans doit être majoritaire pour la volumétrie des bâtiments. Les toitures terrasses peuvent être ponctuellement autorisées en fonction de leur intérêt, technique ou esthétique</p> <p>Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement, il sera recherché une implantation avec le faitage dans le sens de la pente.</p> <p>L'intégration dans la pente est un enjeu majeur. Etager les volumes bâtis dans la pente et assurer l'insertion topographique du bâti en traitant de manière cohérente les raccords au terrain naturel (talus et soutènements qualitatifs): R+2+c maximum suivant un épannelage progressif du plus bas au plus haut.</p> <p>L'ensemble des constructions devront être réalisés dans des volumes et une architecture prenant en compte les caractéristiques de l'habitat traditionnel.</p> <p>Les abords du projet devront être particulièrement soignés afin de s'intégrer dans le site.</p>

	Préservation du cours d'eau en respectant une bande de recul de 4 m minimum du sommet des berges pour toute construction, déblai, remblai et dépôt de matériaux (sous réserve d'une étude réalisée par le promoteur).
Prévention des risques	Aucun risque n'est répertorié sur le secteur.
Performance énergétique	Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et dans le paysage. Les locaux vélos seront prévus et devront disposer d'une alimentation électrique.
Besoin en matière de stationnement	Le nombre de stationnement de véhicules motorisés et de vélos devront correspondre au dimensionnement du projet. Le stationnement sera obligatoirement couvert.
Accessibilité au domaine skiable	L'accès au domaine skiable sera préservé depuis le parking communal de la Gave.
Desserte par les transports en commun	Des arrêts bus pour la navette sont situés à proximité du secteur.
Desserte des terrains par les voies et réseaux.	Valoriser l'accès ski depuis le secteur pour limiter les déplacements automobiles.  Penser les cheminements piétons afin de se rendre vers le chef-lieu tout en sécurisant ceux le long de la route départementale.  Créer parking en souterrain dédié au projet permettant un accès direct aux hébergements.



-  périmètre de zone AU
-  principe de liaisons douces
-  principe d'accès

## OAP sectorielle n°3 : OAP "sous le village"

### Surface :

- 12924 m<sup>2</sup> pour les zones habitat et équipement (10 018 m<sup>2</sup> et 2937 m<sup>2</sup>)
- 2938 m<sup>2</sup> pour la zone d'hébergement

### Le site

Le secteur « sous le village » se trouve à l'aval du chef-lieu et de l'urbanisation réalisée le long de l'axe principal. Ce site est en pente très douce et offre une vue dégagée sur la vallée et les reliefs opposés.



Photo 1 : Secteur 1





*Photo 2 et 3 : secteur 2 et 3*

## **Enjeux**

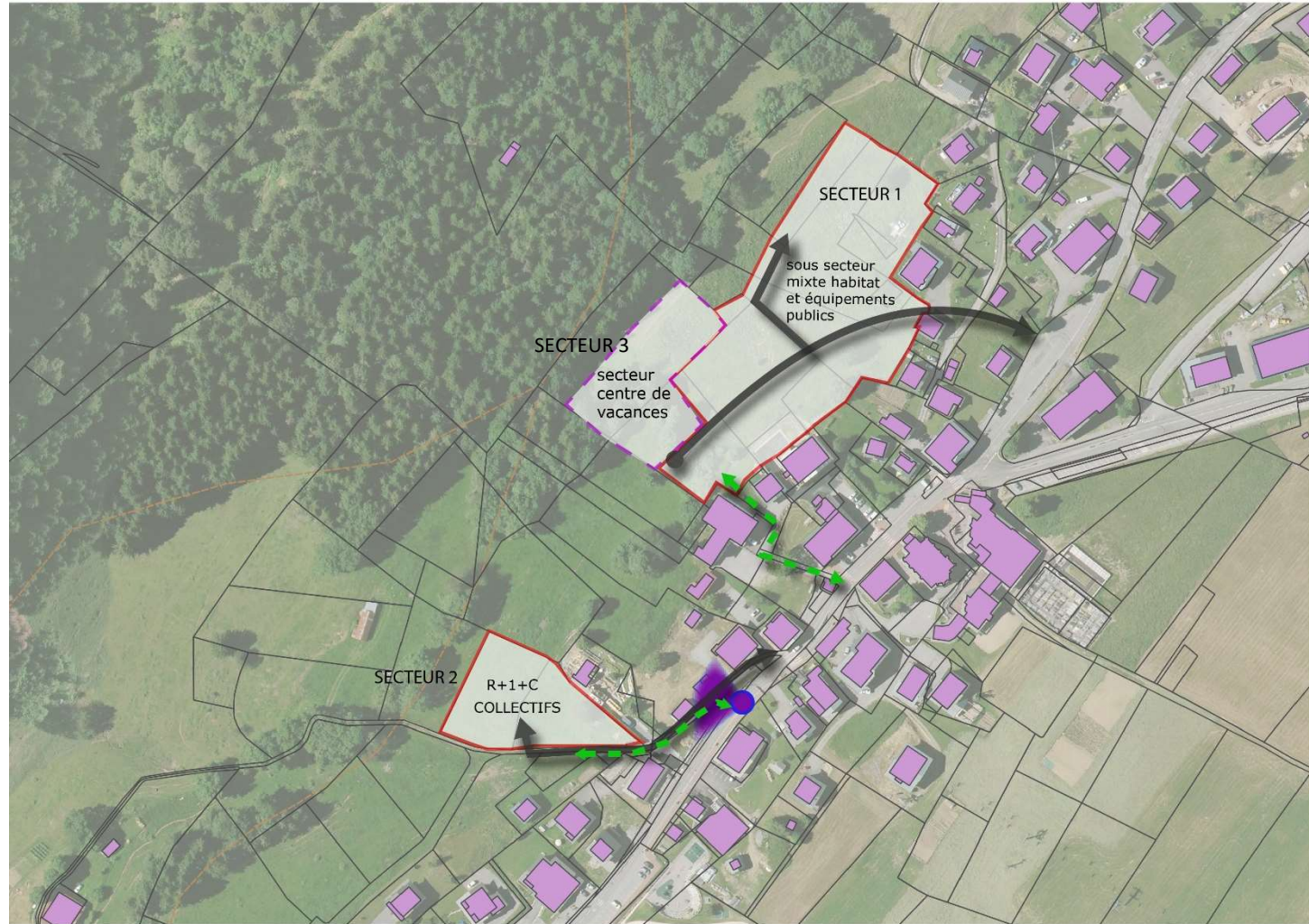
Préserver les vues depuis l'axe principal du chef-lieu. Insérer les nouvelles constructions au tissu existant.

## **Objectif :**

Densifier le chef-lieu dans l'épaisseur du tissu urbain actuel. Cette extension du chef-lieu se fera à partir de la nouvelle desserte.

L'objectif est d'offrir de nouveaux logements pour tous (collectifs, individuels locatifs, en accession) à proximité des services publics (Mairie, Poste, école, garderie) et des commerces.

Ce nouveau « quartier » sera relié aux équipements et à l'axe commercial par un réseau de liaisons piétonnes.



- périmètre de la zone à urbaniser habitat
- périmètre de zone d'hébergement
- principe de desserte interne à la zone
- perspective visuelle à préserver
- ↔ liaisons piétonnes

**Secteur « sous le village »**

## Les principes d'aménagement

### **Renforcement du maillage piéton**

Les deux liaisons piétonnes permettent un accès rapide et aisé au centre village, commerces, équipements publics et front de neige.

### **Préserver les caractéristiques paysagères et architecturales.**

Permettre la réalisation de projet architectural de qualité.

Ménager des espaces de respiration permettant des ouvertures visuelles sur le paysage de montagne.

Assurer l'insertion topographique du bâti et de la voie en traitant de manière cohérente les raccords au terrain naturel.

Gérer la transition entre urbanisation et lisière boisée du haut de versant.

Préserver les haies arborées en tant que franges paysagères et valoriser dans la mesure du possible les arbres isolés et bosquets existants (sinon les remplacer).

### **L'habitat et l'hébergement.**

Le secteur 1 s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble communale. La zone se composera de logements permanents et d'équipements publics et stationnement en adéquation avec ces équipements.

Le secteur 2 et 3 se composeront de logements habitat en collectif.

## MODALITES OPERATIONNELLES D'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- Pour la zone AUb secteur 1 : à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble communal.
- Pour la zone AU secteur 2 : à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.
- Pour la zone AU secteur 3 : à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.

Densité moyenne	<p>Le secteur 1, devra comporter environ 10 logements minimum et des équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le secteur 2, devra comporter 6 à 8 logements minimum.</p> <p>Le secteur 3 destiné à un centre de vacances devra comporter 100 à 400 lits.</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<p>2 zones sont dédiées à l'habitat et il pourra être accepté des logements touristiques sur le troisième secteur afin de réaliser le reliquat de lits touristiques une fois le projet de résidence de tourisme de La Logère et la zone AU des Combloux réalisés.</p>
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Ce projet en aval du tissu urbain devra s'intégrer dans le paysage tant d'un point de vue environnemental, architectural qu'urbain. Les perspectives visuelles depuis l'axe principal du chef-lieu devront être maintenues.</p> <p>La règle générale pour les toitures est la toiture à deux pans. Les toitures terrasses sont réservées aux constructions individuelles et limitées à un niveau afin de préserver la vue et limiter l'effet de façade.</p> <p>Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement, il sera recherché une implantation avec le faitage dans le sens de la pente.</p> <p>L'ensemble des constructions devra être réalisé dans des volumes et une architecture prenant en compte les caractéristiques de l'habitat traditionnel.</p>



	<p>Les abords du projet devront être particulièrement soignés afin de s'intégrer dans le site.</p> <p>Un étagement des volumes bâtis devra permettre de partager les vues sur le paysage de montagne entre résidents actuels et futurs</p> <p>Des espaces libres et dégagements devront être maintenus afin de préserver une certaine aération du tissu bâti et de valoriser les ouvertures paysagères les plus qualitatives.</p> <p>Le traitement des talus et soutènements devra être qualitatif (murs-bois végétalisés, gabions par exemple). Les blocs cyclopéens sont à proscrire.</p> <p>La transparence des clôtures devra être favorisée (absence de clôture, sinon clôtures en bois à claire voie, interdiction des haies persistantes et mono-spécifiques type thuyas ou lauriers).</p> <p>Les arbres présentant un intérêt patrimonial seront préservés tant que possible.</p> <p>Les plantations d'essences arborées devront être cohérentes dans le contexte local : bouleau, érable champêtre, peuplier tremble, merisier...</p> <p>Prévoir une aire de compostage pour toute opération de plus de 5 logements.</p>
Prévention des risques	Aucun risque n'est répertorié sur le secteur.
Performance énergétique	<p>Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et dans le paysage.</p> <p>Les locaux vélos devront disposer d'une alimentation électrique.</p> <p>Les toitures terrasses devront répondre à l'objectif de gestion des eaux pluviales et performance énergétique du bâtiment.</p> <p>Les équipements publics, en fonction du cadastre solaire seront équipés en panneaux solaires.</p>
Besoin en matière de stationnement	Le nombre de stationnement de véhicules motorisés et de vélos devront correspondre au dimensionnement du projet dont au moins la moitié devra être couverte.
Desserte par les transports en commun	Des arrêts bus pour la navette sont situés à proximité du secteur.

Desserte des terrains par les voies et réseaux.	Penser les cheminements piétons afin de se rendre vers l'axe commercial et le front de neige.
---	---