



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

PLU approuvé par délibération	Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération	Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération	Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération
Le 9 octobre 2020	Le 13 juillet 2022	Le 29 novembre 2023	Le 8 janvier 2026

Sommaire

OAP n°1 : OAP sectorielle 1 « OAP Cœur de village »	6
OAP n°2 : OAP de secteur d'aménagement touristique "Combloux".....	10
OAP n°3 : OAP sectorielle 2 « Sous le village »	15

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

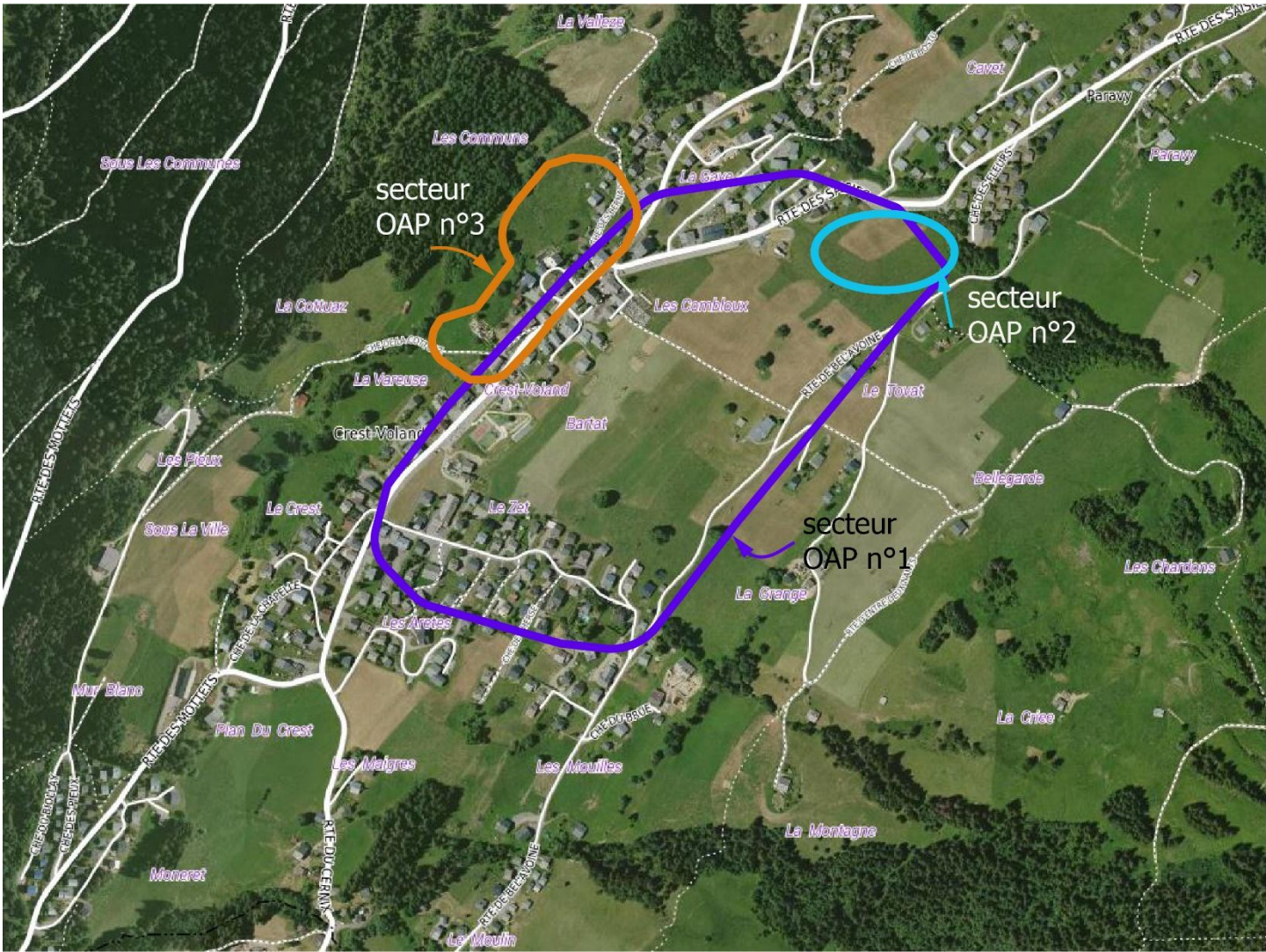
Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le court terme est estimé avant 2025 et le moyen terme avant 2031.

OAP/AU	Vocation	Surface (m²)	Densité projetée (lgts/ha)	Capacité approximative*	Règlement applicable	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation
N°1 "Cœur de village"	Touristique	-	-	300 à 500 lits*1	Ua, UB, UBt, AUt, Als et NLS	/
AU La Logère	Touristique	3683 m²	-	-	AU	Moyen terme
N°2 "Combloux"	Touristique	12 400 m²	-	200 à 600 lits*2	AUt	Moyen terme
N°3 « Sous le village »	Logements et hébergements touristiques	15 860 m²	S1 : secteur mixte S2 : 28 lgts/ha	100 à 200 lits*2 16 à 18 logements	AU et AUb	S1 : moyen terme S2 : court terme

*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).



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 départs 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.

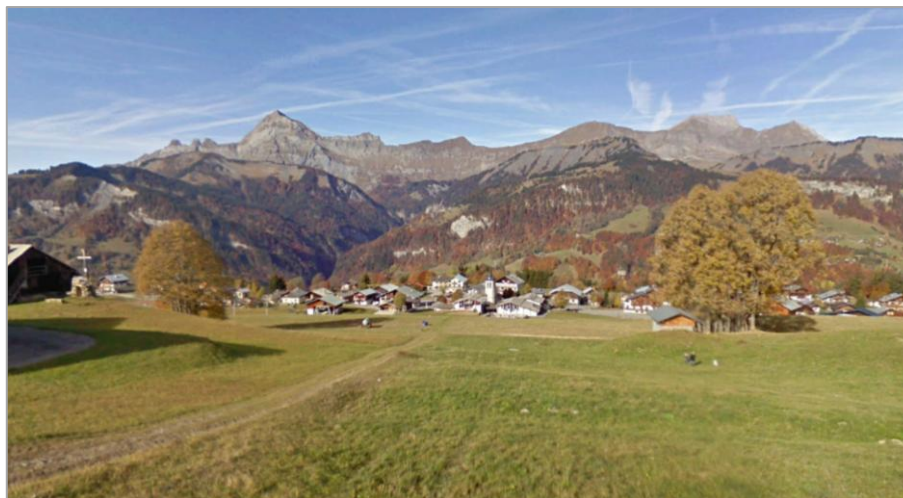


Photo 3 : Vue d'en haut – source google earthpro

Enjeux

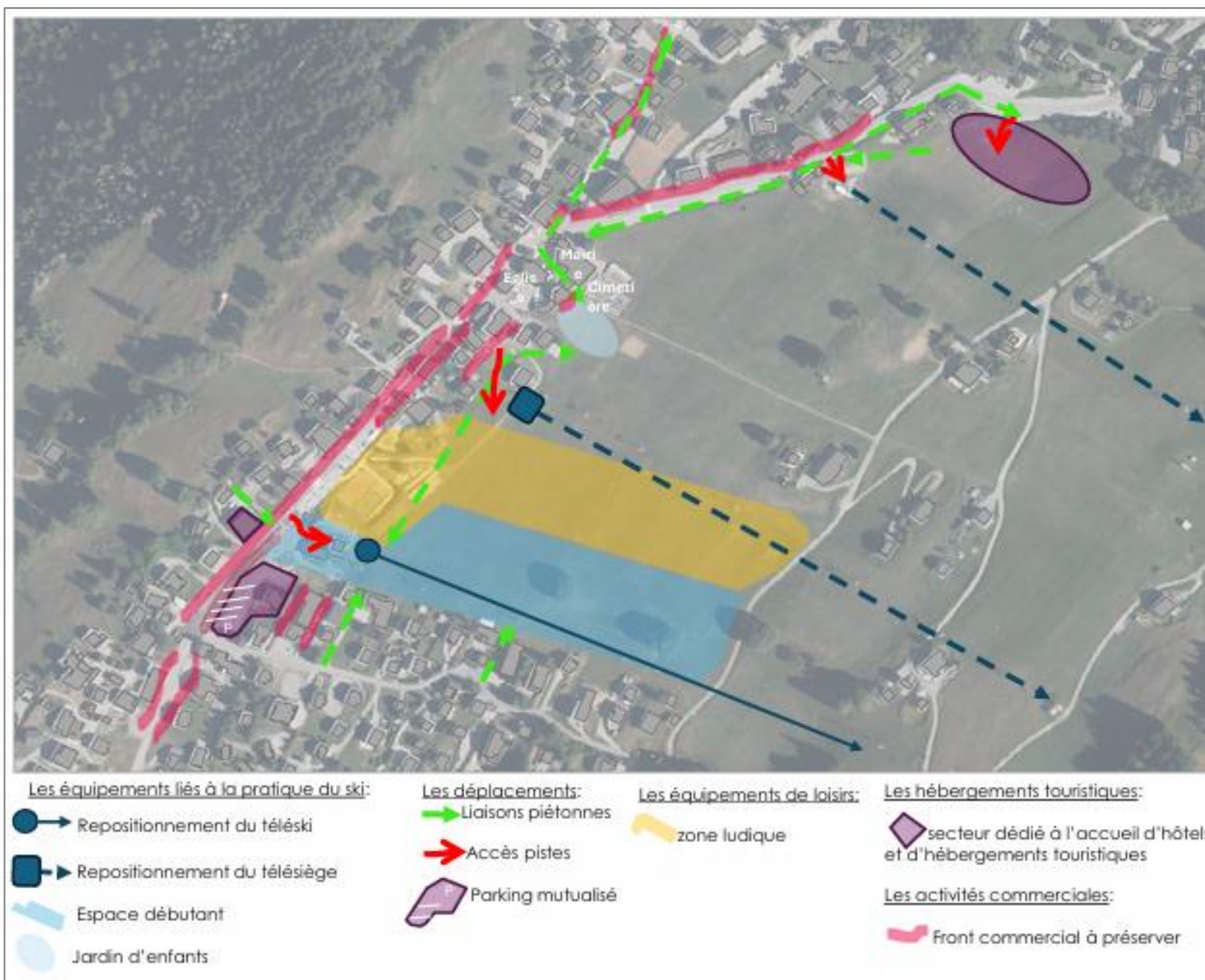
Ce secteur, à l'heure actuelle, est stratégique. Il est le poumon de la commune.

Les enjeux sont divers :

- Rendre le centre du village attractif
- Redynamiser le secteur entre la Mairie et Lachat.
- Se réapproprier 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.



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 en front de rue et front de neige.

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.
- Planter environ 300 à 500 lits marchands 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 le projet d'hébergement touristique 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 400m²



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.

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 de 200 à 500 lits marchands sur le secteur de Combloux.

500 à 700 lits marchands sont envisagés au total sur les secteurs de Combloux et Sous le Village avec 600 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	200 à 600 lits Seront autorisés 600 lits A CONDITION d'être le premier secteur à être opérationnel et 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	Ce projet en amont du tissu urbain devra s'intégrer dans le paysage tant d'un point de vue environnemental, architectural qu'urbain. 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 Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement, il sera recherché une implantation avec le faîtage dans le sens de la pente. 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. L'ensemble des constructions devront être réalisés dans des volumes et une architecture prenant en compte les caractéristiques de l'habitat traditionnel. Les abords du projet devront être particulièrement soignés afin de s'intégrer dans le site.

	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. Le système de récupération des eaux pluviales est obligatoire.



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

Surface :

- 12924 m² pour les zones habitat et équipement/aménagement (10 018 m² et 2937 m²)
- 2938 m² pour la zone d'hébergement hôtelier et touristique conventionné.

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

Ce secteur est stratégique de par sa proximité avec le centre du village.

Les enjeux sont divers :

- Etoffer le cœur du village avec un « nouveau quartier » vivant toute l'année.
- Organiser une mixité fonctionnelle.
- Préserver les vues depuis l'axe principal du chef-lieu.
- Insérer les nouvelles constructions au tissu existant.

Objectif :

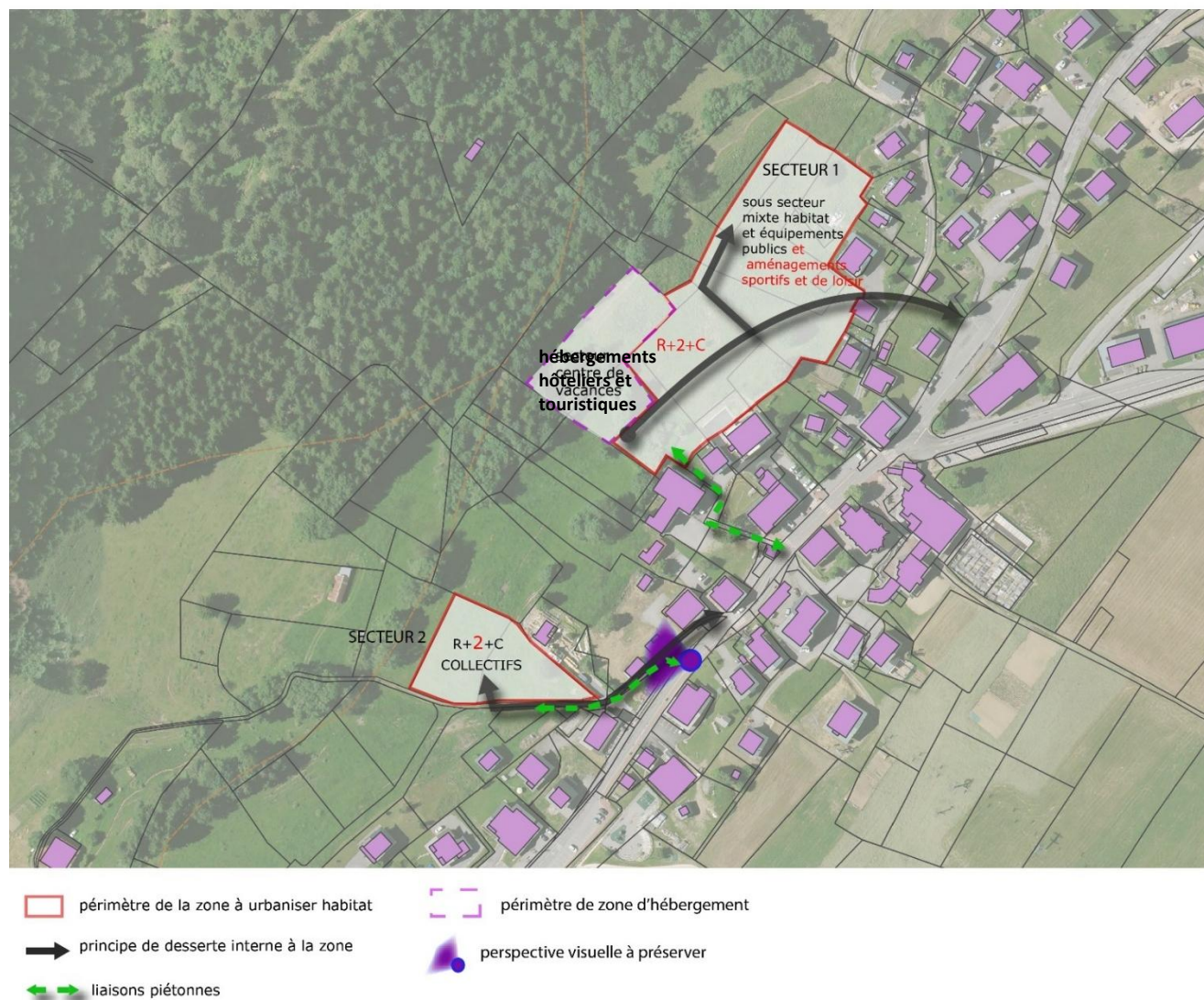
Densifier le cœur du village dans l'épaisseur du tissu urbain actuel. Cette extension du chef-lieu se fera à partir de la nouvelle desserte.

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.

Maintenir l'activité économique par la production de 100 à 500 lits marchands sur le secteur Sous le village.

Ce nouveau « quartier » complétera l'offre d'équipements et d'aménagements sportifs et de loisirs de la commune afin de renforcer son attractivité résidentiel et touristique.

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

Proposer des aménagements sportifs et de loisirs valorisant le cadre paysager.

Etoffer le cœur du village par une offre complémentaire d'équipement et d'aménagement sportif et de loisir, une offre de logements diversifiée et la création de lits chauds durables et de qualité.

Le secteur 1 s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble communale. La zone se composera de :

- 10 logements permanents minimum,
- d'équipements publics et aménagements sportifs et de loisir ainsi que le stationnement en adéquation avec ces équipements.
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le secteur 2 s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il se composera de 6 à 8 logements minimum en habitat collectif.

Le secteur 3 s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il sera destiné à de l'hébergements hôtelier et touristiques conventionnés. Il devra comporter 100 à 200 lits. Seront autorisés 500 lits maximum A CONDITION d'être le premier secteur à être opérationnel et dans la limite du nombre de lits autorisés sur la commune par le SCOT (soit 1000 lits).