Commune de LE PERCY
Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d''approbation du P.L.U.
en date du 13 mars 2014

Le Maire,

MAIRIE DE LE PERCY
REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DE L'ISERE

Pièce n°3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION

Rappel de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) »

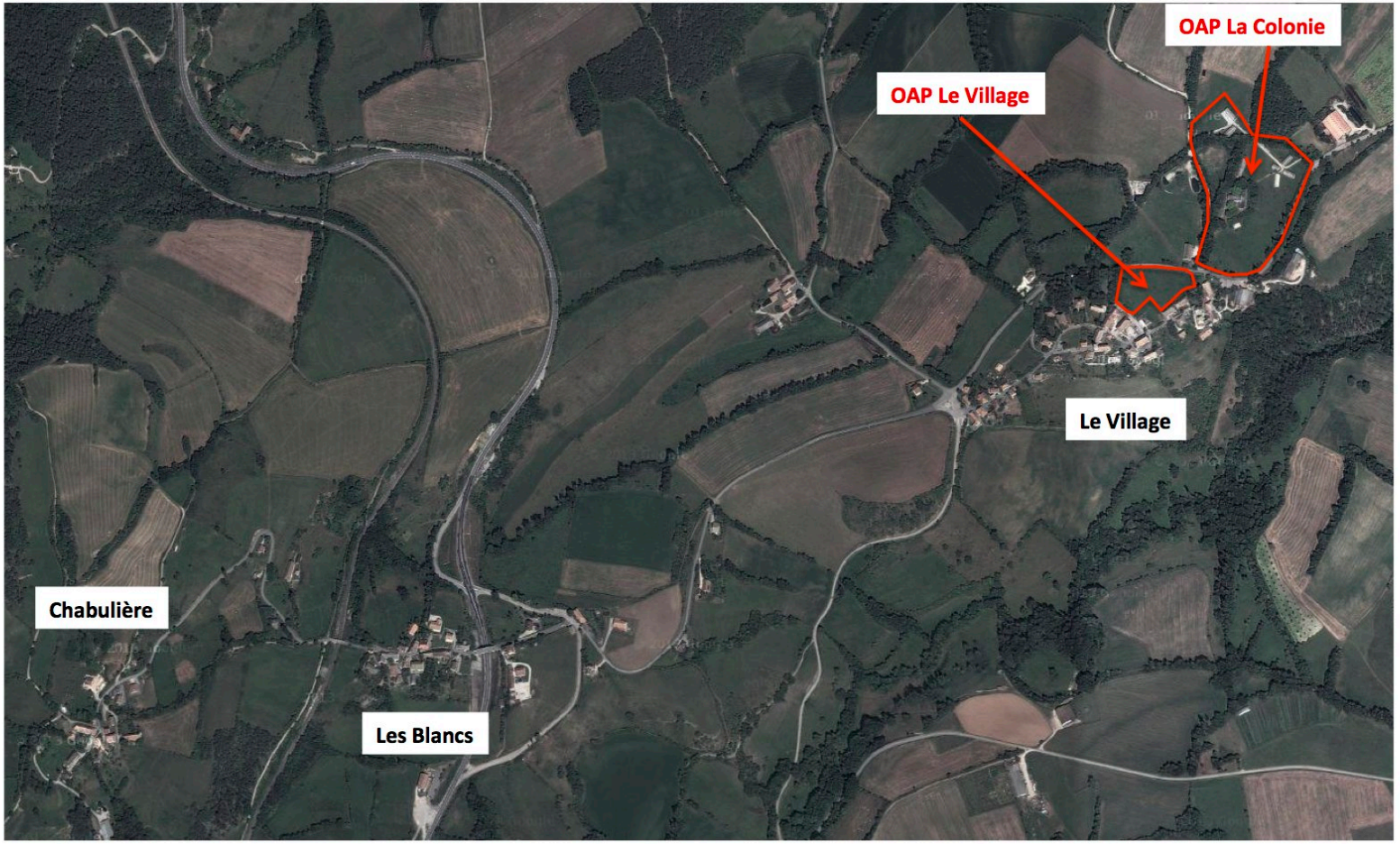
Rappel de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme

« (...) L'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (...) doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. (...) »

Le Plan Local d'Urbanisme de Le Percy compte 2 secteurs qui font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

1. Le Village
2. La Colonie

Localisation des 2 secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation



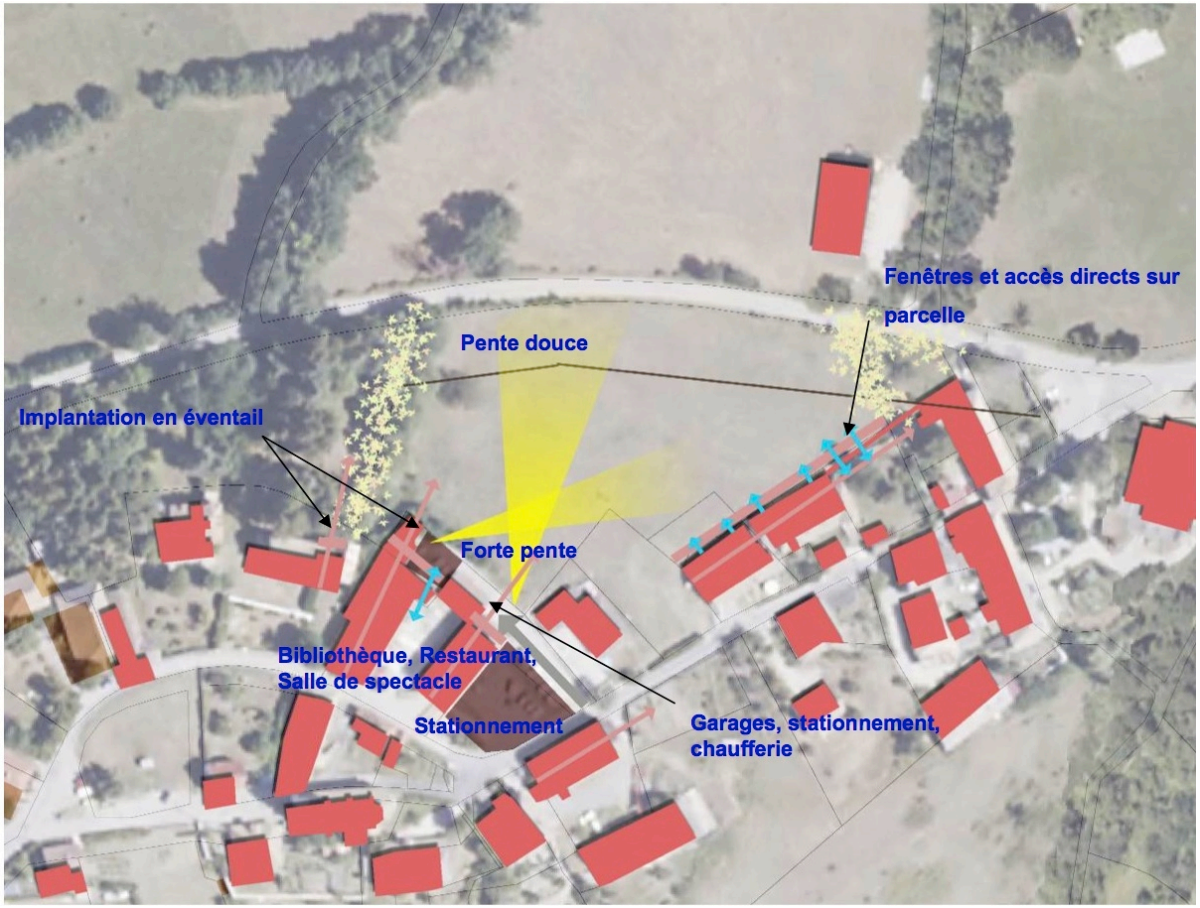
1. Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Village ».

1.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte

La zone de projet se situe sur le promontoire qui accueille le Village, en continuité des zones bâties de celui-ci, dans un secteur que l'on pourrait considérer comme une dent creuse étant donné qu'il est urbanisé sur ses bordures sud et est et que sa limite ouest est occupée par le parc du château.
La zone de projet est bordée dans la partie nord par la RD13.

Elle représente une superficie de 7 887m2 répartis entre une parcelle de 7 667m2 et une parcelle de 220m2.

Elle n'accueille aucune construction et est occupée par une prairie de fauche.



Le terrain présente une pente légère à forte sur sa frange sud.
Les vues sont dégagées en haut (Sud) de la parcelle sur le Dévoluy et le Trièves.

Le secteur, actuellement en prairie, est bordée à l'est et à l'ouest par des haies, au sud par un secteur de garages / stationnement.
Un front bâti continu et remarquable constitue la limite Est, des ouvertures dans ce bâti (portes, fenêtres) impliquent des passages sur la parcelle considérée.
On remarque depuis la RD 13, une disposition singulière de l'ensemble du bâti en éventail.

1.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La dimension socio-économique

- Répondre aux besoins actuels et à venir de la population en proposant une offre de logement accessible au plus grand nombre.
- Répondre aux besoins en stationnement pour conforter les activités socio-culturelles du Village tout en limitant les nuisances occasionnées pour les riverains (notamment en limitant la circulation dans le Village).
- Créer de nouveaux espaces publics de rencontre.

La dimension urbanistique et paysagère

- Conserver au village ses qualités patrimoniales et son ambiance rurale et lutter contre la banalisation du territoire.
- Intégrer les constructions futures en s'inspirant de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels.
- Conserver les qualités paysagères du Village :
    - Insertion dans le grand paysage et préservation de la morphologie du Village sur son promontoire,
    - Valorisation de la silhouette du hameau,
    - Utilisation de haies.
- Saisir l'opportunité de l'aménagement de cette dent creuse pour renforcer la liaison avec le site de la colonie par une nouvelle urbanisation et une continuité piétonne.

1.3 Le parti d'aménagement retenu

Le projet urbain propose :

- une partie stationnement à l'ouest, une partie urbanisable à l'est du site.
- la réalisation de 6 logements minimum, d'un espace de stationnement pouvant accueillir une quarantaine de véhicules et d'espaces verts et/ou publics.

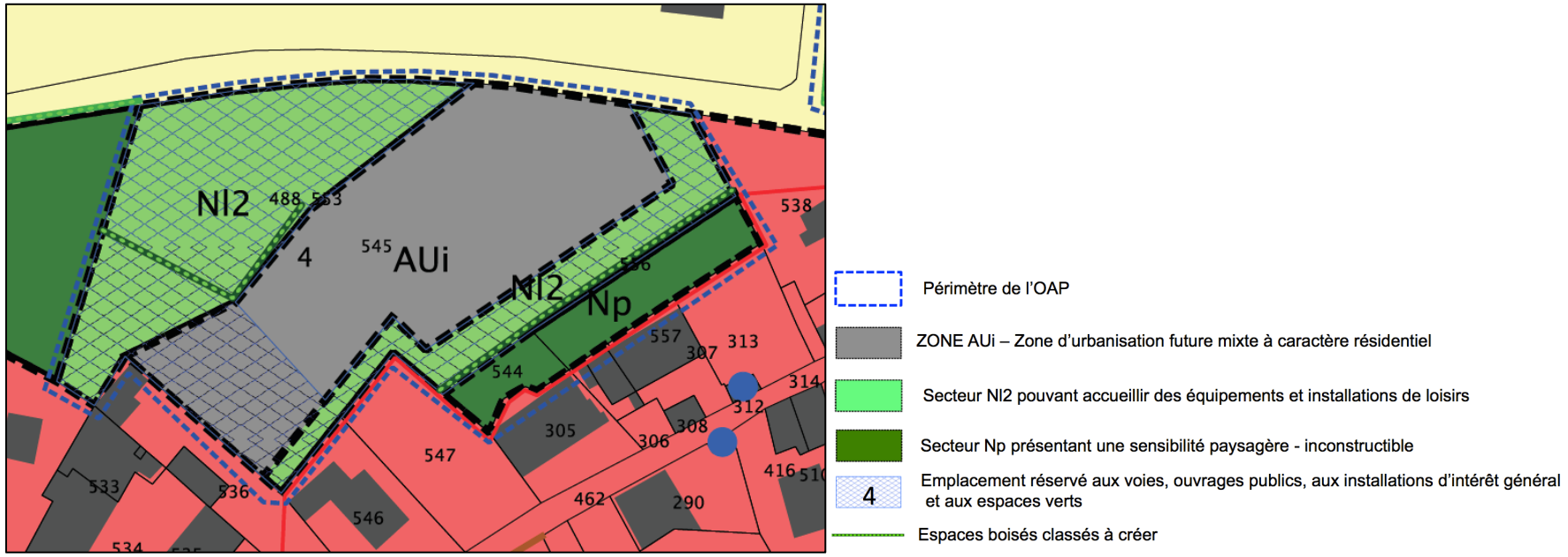
La zone est classée pour partie en AUi (3 430m2) et pour le reste en Nl2 (3 780m2) et Np (840m2).

Des espaces boisés classés à créer matérialisent la ceinture végétale à créer.

Un emplacement réservé est apposé sur l'ensemble des espaces Nl2 ainsi que sur le sud de la zone AUi qui a vocation à accueillir un espace public.

La zone AUi s'ouvrira à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Extrait du règlement graphique du PLU



L'insertion dans le site.

Le projet :

- Une voie d'accès, commune à l'espace de stationnement et aux futures constructions, permet de limiter l'emprise de la voirie nécessaire et d'avoir un point de sortie unique sur le CD13.
- L'espace de stationnement est implanté sur la partie du tènement la plus éloignée des habitations existantes et la moins bien exposée (nord-ouest).
- Une ceinture végétale le délimite, pour l'isoler phoniquement et visuellement des habitations.
- Un accès piéton relie directement la zone de stationnement aux bâtiments qui accueillent les évènements socio-culturels.

- L'implantation du bâti est parallèle à la pente ; elle se fait dans l'axe des bâtiments qui accueillent la bibliothèque, le restaurant et les logements OPAC (faîtages perpendiculaires aux courbes de niveau).
- Les percées visuelles depuis le Village sur le paysage proche et lointain sont ainsi maintenues et mises en valeur (pas de fermeture des champs visuels au fur et à mesure des constructions).
- Le bâti crée un alignement total ou partiel le long de la voie d'accès ; les constructions non accessibles directement depuis la voie d'accès le sont depuis l'espace de stationnement, qui peut être utilisé par les futures habitations.
- L'orientation des constructions et les emprises bâties privilégient une exposition optimale pour l'ensoleillement et le dégagement des espaces verts privatifs au sud des tènements.
- Le caractère d'espace vert du site est conservé par le maintien en verdure des espaces qui ceinturent l'espace de stationnement et la zone bâtie, qui pourront accueillir des aménagements et équipements de loisirs.

Une bande non aedificandi d'environ 10m de profondeur est créée en bordure des habitations existantes sur le front Est, bordée d'une haie à planter, pour préserver les vues et les accès nord depuis le bâti existant.

L'organisation bâtie et fonctionnelle recherchée

- Des parcelles de tailles moyenne, voire petites, sont recherchées pour utiliser de façon plus économe les terrains disponibles.

- Les constructions sont implantées au plus près de l'alignement de la voie d'accès : pour optimiser au sein de la parcelle (petite ou moyenne) l'espace non bâti, pour constituer un front bâti sur la future voie d'accès et contribuer ainsi à réussir la greffe de ces nouvelles constructions sur la morphologie du Village.
- Un chemin piéton traversant est créé de bas en haut du terrain pour créer une liaison et favoriser la greffe entre le village et ce nouveau secteur d'habitations. Il permet également de connecter le Village à la Colonie par une continuité piétonne, et d'accéder aux espaces verts de loisirs présents sur le secteur.
- Une placette à vocation d'espace public (même très petit) crée la transition entre le Village et les nouvelles constructions, et sert d'accroche à la liaison piétonne. C'est un espace partagé, ouvert à tous.
- Pour se donner toutes les chances que le bâti nouveau s'intègre dans le tissu existant, une attention particulière est portée sur la similitude des volumes et des proportions avec le bâti ancien. Des volumes de même famille (plan rectangulaire simple, volumes de toitures sans décrochés accessoires, ...), avec une implantation dans la même logique que l'implantation existante (pente, sens du faîtage, limite de parcelle, ...) s'insèreront naturellement au bâti ancien.
- Aujourd'hui, les surfaces des maisons sont inférieures de moitié environ aux surfaces des corps de fermes de références qui existent dans le Village. Pour que les constructions à venir se rapprochent des grands volumes décrits plus haut, le principe d'implantation en mitoyenneté est imposé.
- Un espace vert tampon est créé sur la partie sud entre la bande verte à usage public et les habitations existantes qui peuvent ainsi conserver leurs ouvertures et les passages existants sur leurs façades nord.

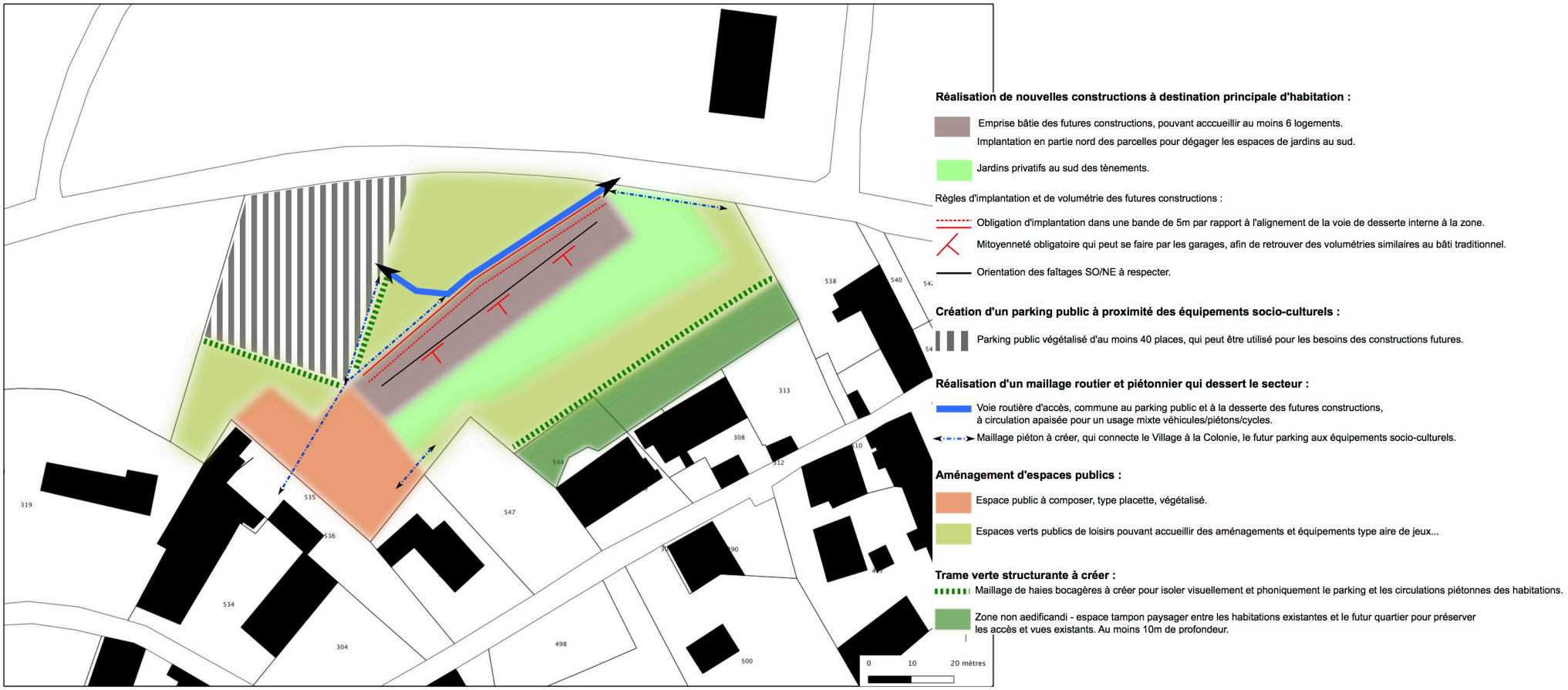
1.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

Une voirie interne qui se termine en impasse sur l'espace de stationnement, connectée à la RD13, sera réalisée pour desservir les futures constructions.

Les constructions seront équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, individuel ou groupé et qui pourra, le cas échéant, être réalisé sur les espaces verts du secteur (zones Nl2).

Les eaux pluviales seront gérées par une infiltration à la parcelle ou, en cas d'impossibilité, par rejet dans le réseau d'eaux pluviales existant.

1.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



2. Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Colonie ».

2.1 Etat des lieux – présentation du site et de son contexte

La zone de projet se situe au nord du Village, dont elle est séparée par la RD13. Les accès se font depuis cette dernière.

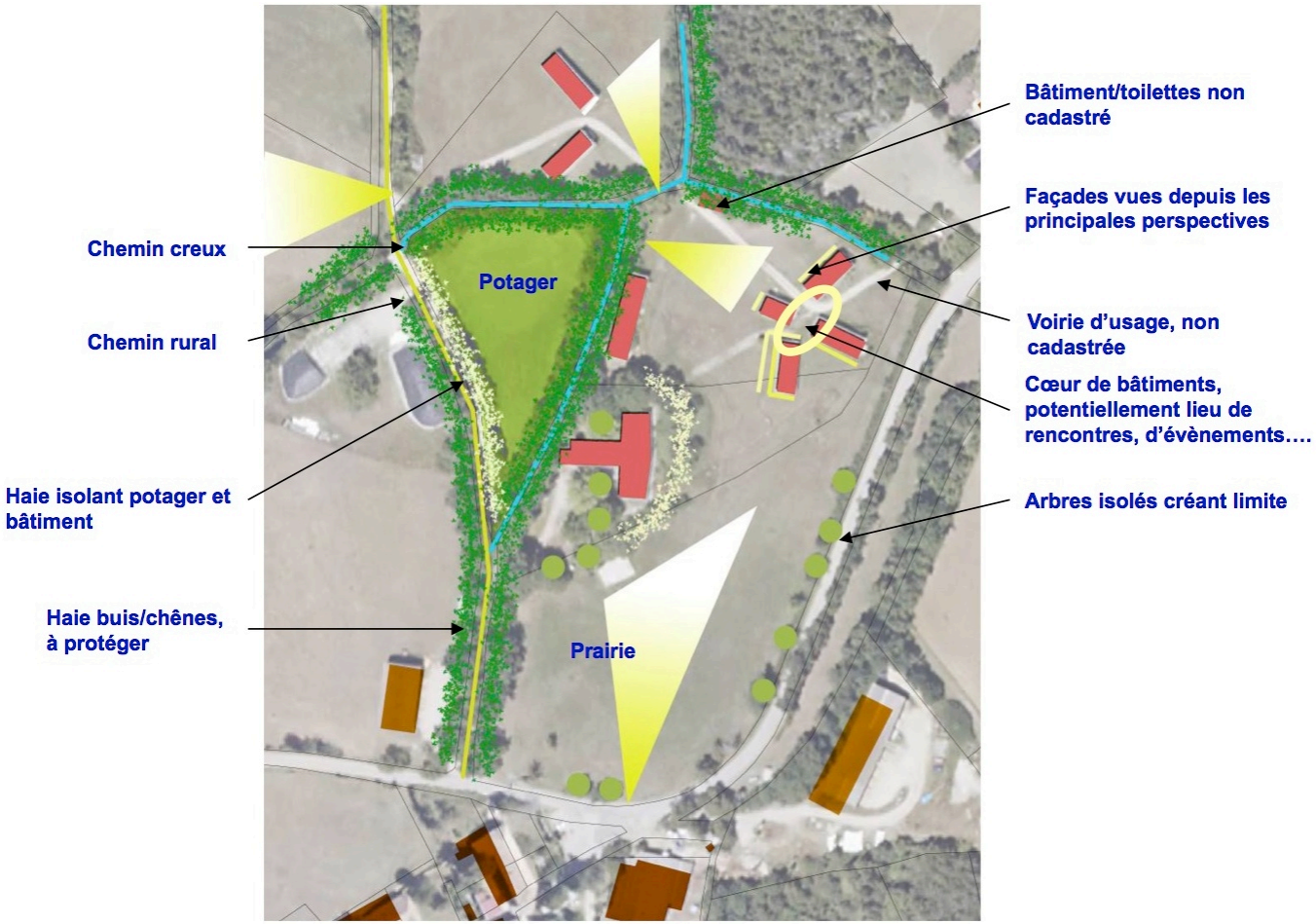
Elle est ceinturée par des chemins ruraux utilisés par les usagers des lieux ainsi que par les engins agricoles et les promeneurs.

Elle se compose de 5 parcelles pour un total de près de 3,5Ha, occupées par un ancien centre de vacances qui n'a plus cet usage aujourd'hui.

Le site est aujourd'hui entretenu et géré par la Mairie via une convention avec le propriétaire pour l'utilisation des terrains et des bâtiments.

L'occupation actuelle des lieux :

- Des jardins partagés gérés par la Mairie,
- L'ACCA
- Un apiculteur
- Un exploitant agricole qui réalise de la transformation de fruits
- Plusieurs associations socio-culturelles qui stockent leur matériel
- Le logement de l'employé communal.



C'est un secteur très ouvert et relativement plat, une destination privilégiée de promenades familiales.

Il est marqué d'un patrimoine arboré (haies chêne/buis et arbres isolés, platanes/épicéas/chênes) et des chemins creux à conserver et à protéger.

Le tènement est desservi : à l'est par un accès sur la RD13 difficile, voire dangereux en terme de visibilité, à l'ouest par un chemin rural.

Les bâtiments ne revêtent ni caractère ni qualité patrimoniale particulière. Ils se composent de 6 bâtiments d'aspect allongé qui accueillaient à l'origine les dortoirs et de 1 bâtiment central plus imposant en deux volumes qui accueillait les fonctions logistiques (salles d'activités, cuisine et salle à manger...).

Plusieurs perspectives lointaines sont à conserver.

2.2 Les objectifs d'aménagement – le projet de la commune

La commune souhaite affirmer le site de la colonie comme un lieu de vie ouvert à tous, proposant des usages mixtes.
Il doit répondre aux objectifs de développement modéré de la commune tout en respectant le caractère naturel des lieux.

La dimension socio-économique

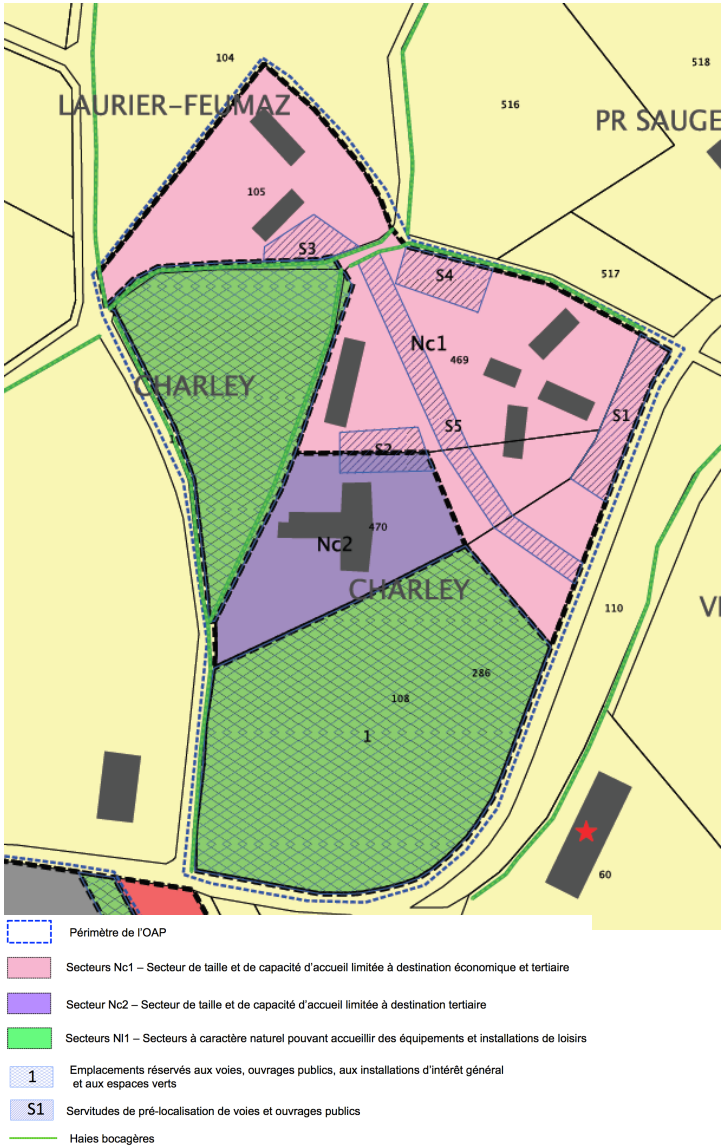
- Permettre l'accueil d'activités économiques et associatives compatibles avec le caractère naturel des lieux et la vocation rurale de la commune : petit artisanat, activités douces en lien avec les ressources locales, activités culturelles et tertiaires.
- Créer du logement sur le site pour renforcer la mixité du lieu, mais sans donner l'effet d'une privatisation du site (plutôt du logement locatif, collectif, avec des espaces extérieurs privés restreints et/ou partagés) et sans conséquence pour l'accueil modéré de nouveaux habitants sur le territoire, souhaité par la commune.
- Conserver l'accessibilité du site à tous (occupants des lieux et habitants) et conforter son usage de « parc » et d'espace vert commun.

La dimension urbanistique et paysagère

- Conserver son caractère d'espace naturel au site :
    - Ne pas créer de nouvelles constructions mais optimiser le bâti existant,
    - Limiter la circulation des véhicules à l'intérieur du site,
    - Préserver le caractère ouvert du site (absence de barrière ou clôture, préservation des espaces de prairies).
- Utiliser les ressources du lieu : constructions existantes, espaces verts, chemins d'accès.
- Conserver les vues et la perméabilité du regard vers l'environnement proche et lointain du site.

2.3 Le parti d'aménagement retenu

Extrait du règlement graphique du PLU



Le projet urbain propose l'extension limitée des constructions déjà existantes ainsi que des aménagements limités du site par la création d'une nouvelle voirie qui permettra de desservir toutes les constructions et l'aménagement de poches de stationnement mutualisées.

Le secteur est classé N de la manière suivante :

- Nl1 pour les espaces verts existants permettant d'accueillir une aire naturelle de camping et, le cas échéant, des équipements et aménagements de loisirs.
- Nc1 pour les tènements qui accueillent les bâtiments allongés, permettant une extension limitée et le changement de destination pour l'accueil de bureaux, commerces, activités agricoles, activités artisanales, services publics et d'intérêt collectif.
- Nc2 pour le tènement qui accueille le gros bâtiment, permettant une extension limitée et le changement de destination pour l'accueil de bureaux, commerces, habitat et services publics et d'intérêt collectif.

Les espaces verts occupés par la prairie de fauche et les jardins partagés font l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour confirmer leur usage public et leur vocation d'espace vert collectif.

Le tracé de principe de la future voirie et les emplacements retenus pour le stationnement mutualisé font l'objet de servitudes au titre de l'article L123-2-c du Code de l'Urbanisme.

L'insertion dans le site et l'organisation bâtie et fonctionnelle recherchée

- Une voie d'accès unique dessert toutes les constructions et permet de limiter l'emprise de la voirie et d'avoir un point de sortie unique sur le CD13.
- Des espaces de stationnement mutualisés sont implantés à proximité de la voie et des bâtiments.
- Les chemins piétons qui ceinturent le site sont confortés et connectés au Village avec l'aménagement de la zone AUi, afin de privilégier ce mode de déplacement au détriment de la voiture.

- Le caractère naturel du site est conservé par le maintien de la prairie au sud et du potager collectif ; ils pourront accueillir des aménagements et équipements de loisirs et resteront accessibles à tous.
- Les haies bocagères et alignements d'arbres qui accompagnent les chemins piétonniers sont identifiés et protégés.

- L'accueil des usages et activités se fait uniquement dans les locaux existants. Aucune nouvelle construction n'est permise, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.
- Les caractéristiques architecturales du bâti existant qui donnent son identité et sa spécificité au lieu sont maintenues : conservation des volumétries simples, de forme rectangulaire et sans décroché de préférence pour les « petits » bâtiments, conservation des toitures à faible pente.
- Des principes d'implantation pour les extensions des constructions sont définis pour préserver les perspectives proches et lointaines (pas de fermeture des champs visuels) ainsi que pour permettre le cas échéant l'aménagement d'un espace de rencontre sur le cœur des bâtiments.
- L'occupation de l'espace extérieur par les usagers se voudra minimisée (pas de stockage excessif...).

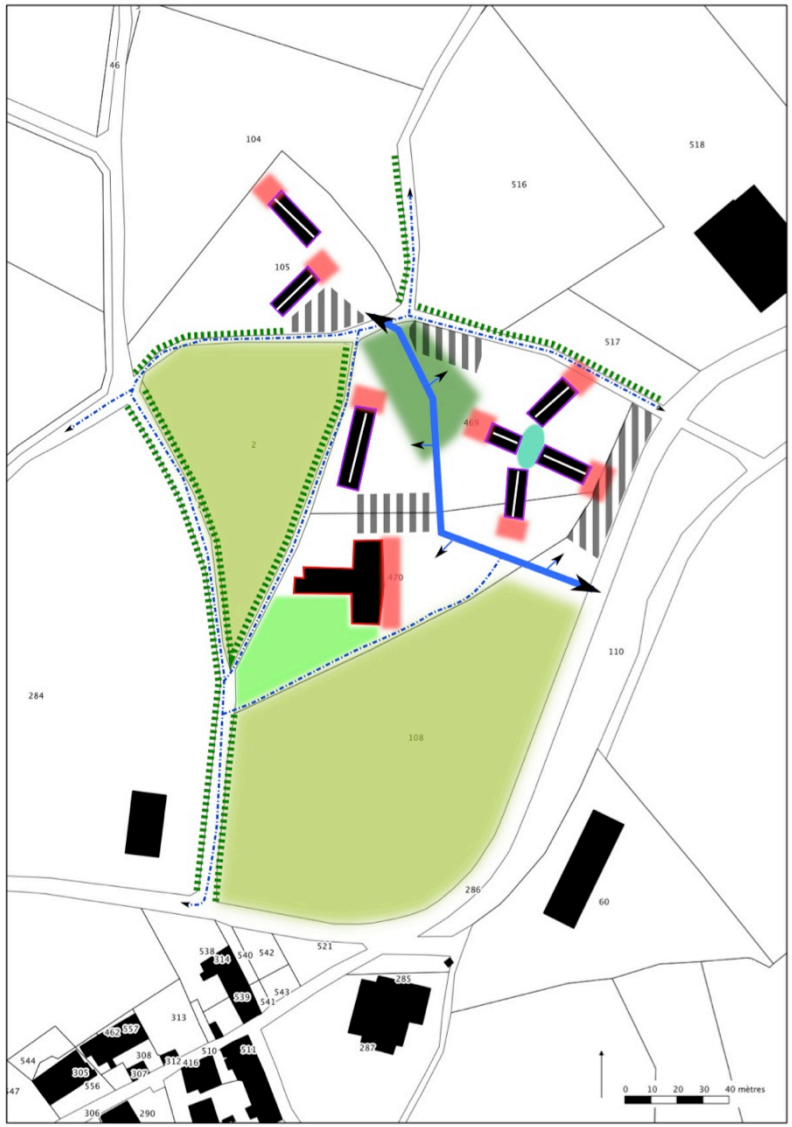
2.4 La desserte du projet par les équipements et réseaux

L'accès au site se fera depuis la RD13 via la création d'une voirie qui desservira l'ensemble des constructions (voir paragraphe 1.3).

Les constructions sont déjà équipées d'un dispositif d'assainissement autonome, lequel devra se conformer à la réglementation en vigueur avant tout projet d'extension.

Les eaux pluviales sont gérées par une infiltration à la parcelle.

2.5 Principes d'aménagement et de composition urbaine à respecter



Mise en place d'une mixité fonctionnelle et d'une utilisation des constructions existantes adaptée au caractère rural de la commune :

- Constructions pouvant accueillir des activités artisanales, commerciales, de bureau, agricoles, et des services publics et d'intérêt collectif
- Construction pouvant accueillir des activités hôtelières, commerciales, de bureau, et des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que de l'habitat.
- Implantation privilégiée des extensions (30% de l'emprise au sol) afin de limiter leur impact visuel.
- Sens des faîtages à conserver.
- Espace collectif privatif associé aux futurs logements.

Aménagement d'espaces publics et/ou collectifs :

- Espaces verts de loisirs pouvant accueillir des aménagements et équipements de loiisrs type aire de jeux...
- Poches de statonnement végétalisées et mutualisées pour répondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du siteà des fins de loisirs.

Réalisation d'un maillage routier et piétonnier qui dessert le secteur :

- Voie routière d'accès et de desserte des constructions, à circulation apaisée pour un usage mixte véhicules/piétons/cycles.
- Maillage piéton du site et connexion avec le Village.
- Accès privilégié aux constructions et aux aires de stationnement.

Trame verte structurante à conserver :

- Maillage de haies bocagères qui accompagne les sentiers piétonniers.
- Ouverture visuelle.
- Coeur vert des bâtiments, potentiellement lieu de rencontres...