

COMMUNE DU PERCY

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MARCHÉ À PROCÉDURE ADAPTÉE (MAPA)



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCTP)



SOMMAIRE

- I- CONTEXTE MISSION
- II- ENJEUX DE LA REVISION DU PLU
- III- OBJET ET CONTENU DE L'ETUDE
- IV -PHASAGE DE LA PRESTATION
- V- CONCERTATION
- VI- OPTIONS
- VII- CALENDRIER-DÉLAIS
- VIII- CONDITIONS DE RÉALISATION
- IX- LES LIVRABLES

I - CONTEXTE DE LA MISSION

I-1. Présentation de la commune

La commune du Percy est située dans l'arrondissement de Grenoble, dans le canton de Matheysine-Trièves. Elle fait partie de la Communauté de communes du Trièves (CCT) et s'étend sur près de 16km².

Le territoire communal s'étage du cours de l'Ebron, à 600m d'altitude, jusqu'à la vallée d'Esparron et le sommet de la Tête de Praorzel (1700m d'altitude), d'où la commune voisine avec le département de la Drôme (Diois). Le col de Menée (1450m.) en est le point de passage.

Le Percy est constitué d'un chef-lieu, et de trois hameaux principaux (les Blancs, Chabulière et Casseyre), tous situés entre 750 et 950m d'altitude, Clelles, ancien chef-lieu du canton, où sont scolarisés les enfants du villages et où se tient un marché, est accessible en quelques minutes. Le bourg de Mens, pôle local de commerces et services, est accessible en une quinzaine de minutes, tandis que Monestier-de-Clermont, siège de l'intercommunalité, se situe à une vingtaine de minutes. Le bassin d'emplois de l'agglomération grenobloise se trouve, lui, à un petite heure de route via l'autoroute.

I-2. Démographie et logements

La population

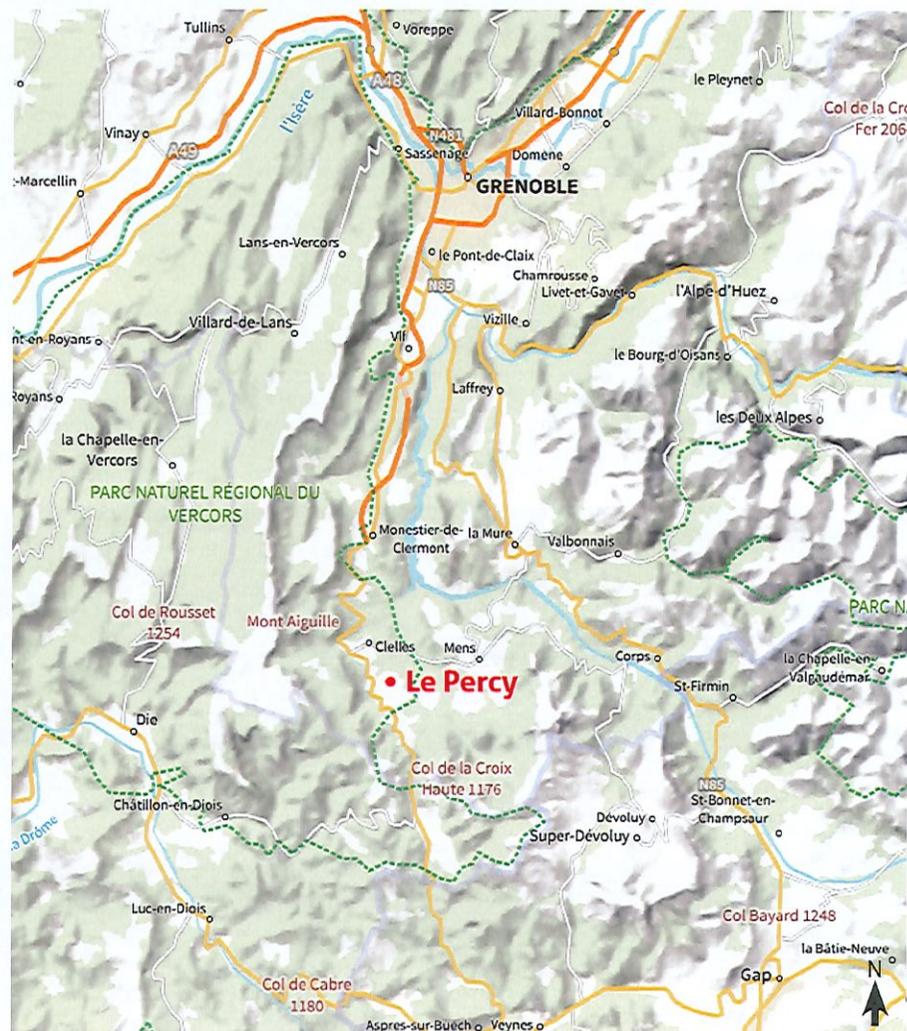
A l'instar de nombreux villages, Le Percy a connu ces dernières décennies une renaissance démographique marquée. Alors que le nombre de Percillous était descendu à 66 habitants en 1975, la population villageoise a atteint 170 habitants en 2021.

Les logements

Pour l'année 2021 (source INSEE), la commune comptait 77 logements en résidence principale, pour 28 logements en résidence secondaire/occasionnelle et 3 logements vacants. Les maisons représentent 85% du parc de logements, et les appartements 13%.

I-3. Équipements publics

La commune du Percy possède et gère plusieurs équipements publics. En dehors des équipements classiques que sont la mairie, le cimetière et



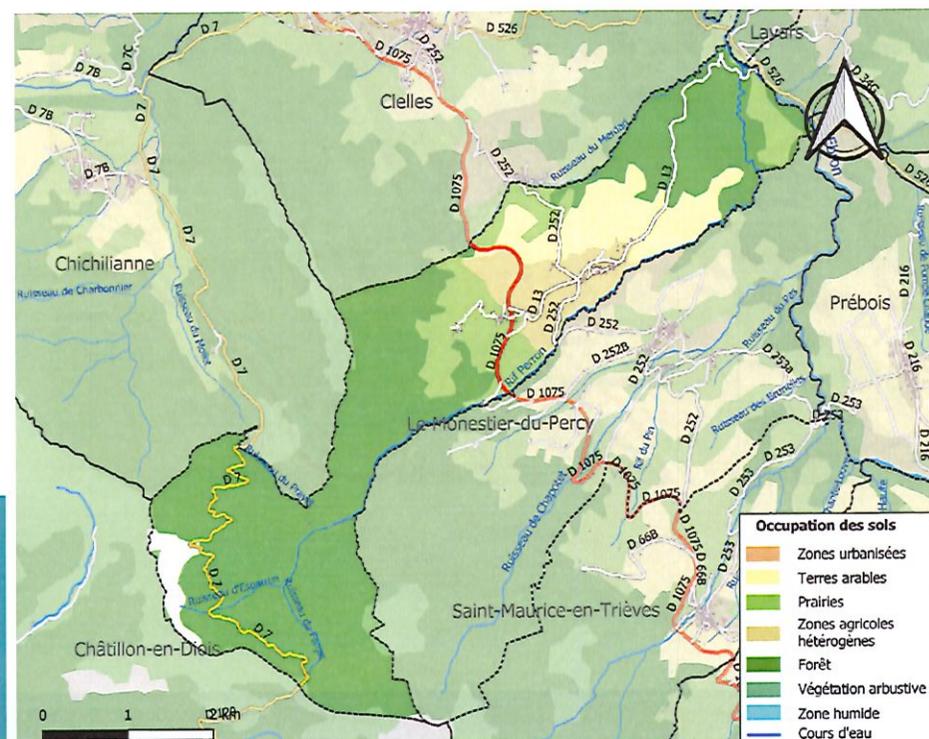
les services techniques, les habitants bénéficient de la proximité d'une médiathèque et de deux salles municipales, et d'un café-restaurant que la commune met en gérance. La mairie assure également la gestion d'un gîte municipal, et met en gérance à une association le refuge d'Esparron. La commune loue également plusieurs locaux d'activité sur le site de l'ancienne colonie.

I-4. Urbanisme

La commune a approuvé un POS en 1992. Un PLU a par la suite été élaboré, dont l'approbation a eu lieu en mars 2014 (juste avant la promulgation de la loi ALUR). Il n'a pas été engagé d'évolution du document depuis. La commune est concernée par un Plan de prévention des risques (R111-3) approuvé en 1986, pointant notamment des risques d'inondation et de mouvement de terrain. Cette cartographie a, de fait, largement limité les possibilités de mitage/étalement urbain. Le Percy fait partie du SCoT de la Grande Région de Grenoble, lequel vient d'engager sa révision.

I-5. Activités

En 2021 (INSEE), la commune abritait 12 entreprises, toutes des TPE. L'agriculture est très présente, avec une dizaine d'exploitations en activité sur la commune, dont cinq en bio. Le café-restaurant (local communal) est l'unique commerce de la commune. Outre le gîte communal, le refuge d'Esparron, géré par une association, propose des nuitées pour les randonneurs, ainsi que des séjours d'accueil de mineurs. Il est à noter que la ligne SNCF Grenoble-Gap traverse la commune dans sa largeur, après la gare de Clelles toute proche. Le Percy peut compter sur un tissu d'une dizaine d'associations - Comité des fêtes, ACCA, associations culturelles, jardins partagés... - qui



La commune du Percy en bref :
 170 habitants (INSEE 2021) et 195 habitants au titre de la DGF
 Superficie : 15,9 km²
 Commune membre de la Communauté de communes du Trièves (CCT)
 Couverte par le SCoT de la GREG, identifiée comme *pôle local*
 Commune couverte par un PLU approuvé en 2014
 Comme adhérente de la charte du Parc naturel régional du Vercors

participent à l'animation de la vie locale.

I-6. Patrimoine bâti

Bien que non dotée d'élément protégé au titre des Monuments historiques, Le Percy abrite de nombreux legs du passé. La commune possède une église paroissiale au centre-village, dont certains éléments datent du XIII^e siècle. Aux confins de la commune, le site de l'ancien ermitage Notre Dame d'Esparron, occupé depuis le Moyen âge, dévoile un complexe de plusieurs bâtiments construits à la fin du XIX^e siècle, brûlés partiellement en 1944 et restaurés depuis. Un mémorial dédié à la Résistance occupe ce qui est aujourd'hui un lieu d'accueil du diocèse de Grenoble.

Au niveau des infrastructures, la *Ligne des Alpes*, voie ferrovière historique reliant Grenoble à Marseille, a généré entre 1876 et 1878 la construction du viaduc de Casseyre, haut de 47m et large de 210, mitoyen avec la commune de Monestier-du-Percy. Cet ouvrage d'art est toujours emprunté par le train et a fait l'objet récemment d'importants travaux de consolidation.

Le Percy est surtout marqué par la présence d'éléments propres au patrimoine vernaculaire (croix, chapelles, lavoirs, fours à pain), et par l'architecture rurale du Trièves : toits à deux ou quatre pans, tuiles écaillés, génoises, montoirs... Dans un village où l'urbanisation a été très mesurée et où de nombreuses réhabilitations de qualité sont visibles, la préservation de ce cadre bâti dans ses singularités participe grandement à la qualité du cadre de vie du village.

I-7. Patrimoine naturel

Le caractère rural de la commune a généré une artificialisation très mesurée de son espace. Le Percy est ainsi une commune particulièrement boisée, la forêt occupant les 2/3 de sa surface. Les terres cultivées et les prés couvrent quant à eux un petit tiers restant.

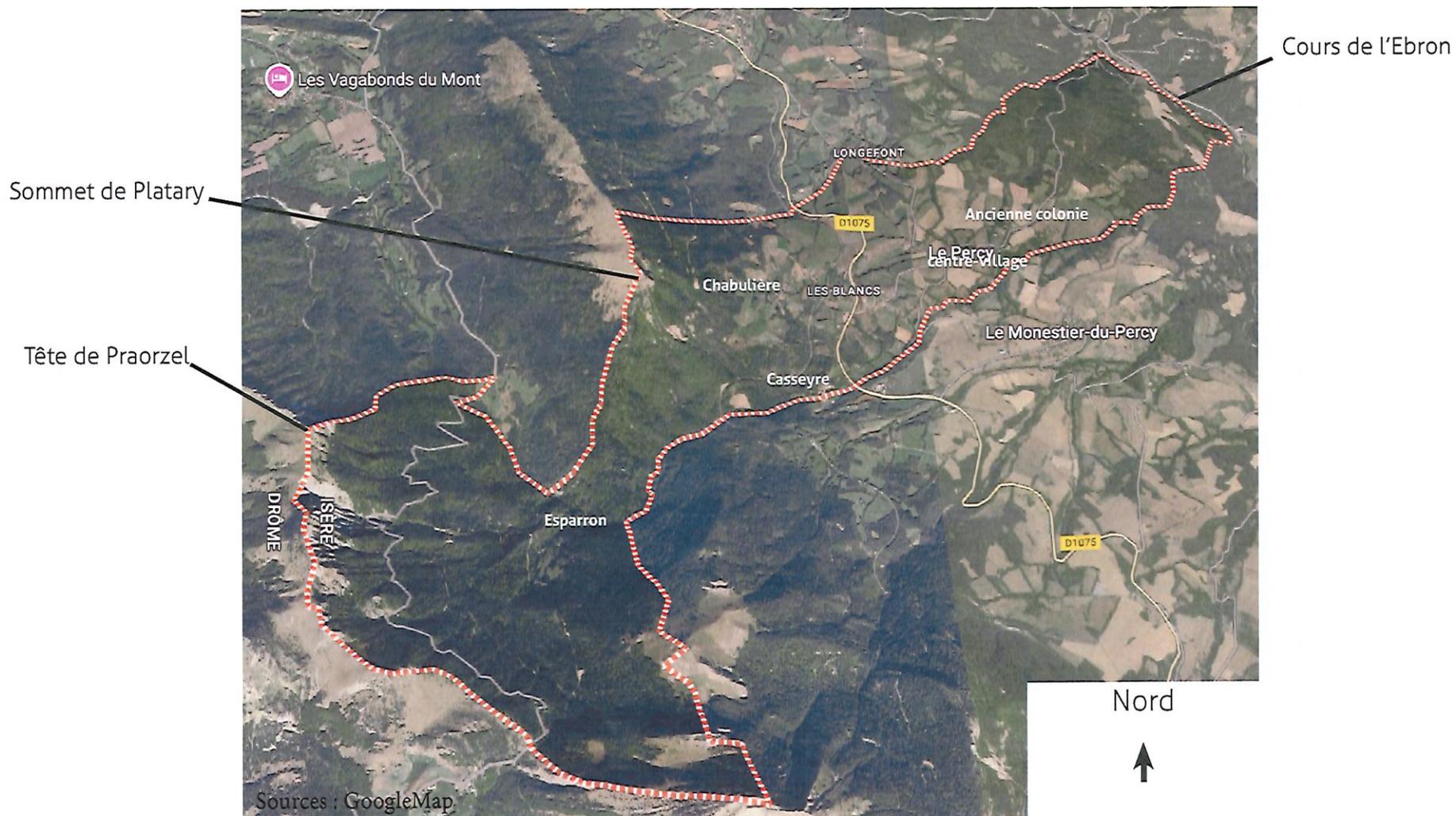
Trois ZNIEFF de type 1 (notamment sur les reliefs de la commune et dans la forêt) et trois ZNIEFF de type 2 (dont le cours de l'Ebron) protègent

ce patrimoine naturel. Le GR 965 "Sur les pas des Huguenots", créé en mémoire de l'exil des protestants de France au XVII^e siècle, traverse par ailleurs la commune au niveau du col de Menée avant de rejoindre Clelles, et permet d'admirer la richesse de ce contexte naturel.



Organisation de la commune

La commune du Percy est constituée en quatre pôles principaux : le centre-village, le hameau des Blancs, Casseyre et celui de Chabulière. Le site d'Esparron n'abrite pas de résidence permanente. Le site de l'ancienne colonie (*Pré Sauge*) a, dès les réflexions concernant son acquisition, eu vocation à jouer le rôle de nouveau hameau pour le village.



II - LES ENJEUX MOTIVANT LA RÉVISION DU PLU

ENJEU 1 : ACTUALISER UN DOCUMENT DÉJÀ ANCIEN

Le PLU du Percy a été approuvé le 13 mars 2014, et n'a pas fait l'objet d'évolution depuis. Le PLU n'intègre donc pas les évolutions majeures portées entre autres dans les lois ALUR, ELAN ainsi que Climat et Résilience.

Concernée par la modification et la révision du SCoT de la Grande Région de Grenoble (engagée depuis le 21 novembre 2024), la Communauté de communes du Trièves travaille actuellement avec les communes qui la composent pour déterminer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers réalisée depuis 2011.

Cette réflexion amène la commune du Percy à anticiper une révision de son PLU qui sera, tôt ou tard, obligatoire.

La présente révision donnera lieu à une refondation profonde du document, et tout particulièrement du règlement écrit, dont la structuration des articles est obsolète.

Alors que le PLU actuel, à l'image des documents de sa génération, est centré sur la construction neuve, le nouveau document devra également se projeter sur les enjeux de recyclage foncier, tels que la réhabilitation du bâti ou la densification qualitative, la prise en compte de la vacance (bien que très marginale) et la régulation des résidences secondaires que les élus voudraient initier. Concernant le recours aux matériaux bio-sourcés, plusieurs constructions ou réhabilitations présentes sur la commune montrent qu'il s'agit d'une pratique déjà intégrée localement.

Les élus ont par ailleurs déjà acté le souhait d'intégrer un nuancier chromatique dans le règlement écrit, aujourd'hui absent, de manière à orienter au mieux les pétitionnaires.



ENJEU 2 : DONNER UN CADRE PÉRENNE À DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT SUR LA COMMUNE

La commune du Percy est de longue date engagée dans une posture d'accueil, pour des habitants nouveaux ou de passage. Elle a acquis en 2017, après de nombreuses années de négociation auprès de la ville de Fontaine, le site d'une ancienne colonie de vacances municipale, le *Pré Sauge*.

Cette acquisition négociée a eu lieu avec l'objectif de développer des activités d'intérêt public (génératrices d'emplois), bordée via l'élaboration d'une OAP pour le secteur au sein du PLU (classé en zone N). Dans un village à l'urbanisme contraint, cette opportunité de faire émerger un "nouveau hameau" sur la commune revêtait un enjeu fort.

Depuis cette acquisition, différentes activités ont investi le site. Du maraîchage s'est ainsi développé, avec l'installation de serres. Par ailleurs, la commune a depuis 2022, via la création d'un groupe de travail ad hoc, initié une démarche pour permettre l'installation d'habitats réversibles. La commune a opté pour la signature d'un bail dérogatoire de trois ans pour permettre l'installation de trois *tiny house* sur le site de l'ancienne colonie, suite à la publication d'un appel à projets et la sélection d'un groupe de futurs habitants. Une tentative de modification du PLU avait révélé les limites de cette procédure concernant cette situation.

La révision du PLU aura comme objectif d'essayer de donner un cadre légal pérenne pour les formes d'habitat léger présentes, ainsi que l'activité de maraîchage, en faisant évoluer le contenu de l'OAP et en élaborant un STECAL (secteur de taille et de capacité limitée).

Plus globalement, cette démarche permettra de donner une place à l'habitat léger permanent/réversible sur la commune, les élus étant sensibles à faire du Percy un village où peuvent s'expérimenter de nouvelles formes d'habitat.



ENJEU 3 : REPENSER L'OAP DU VILLAGE

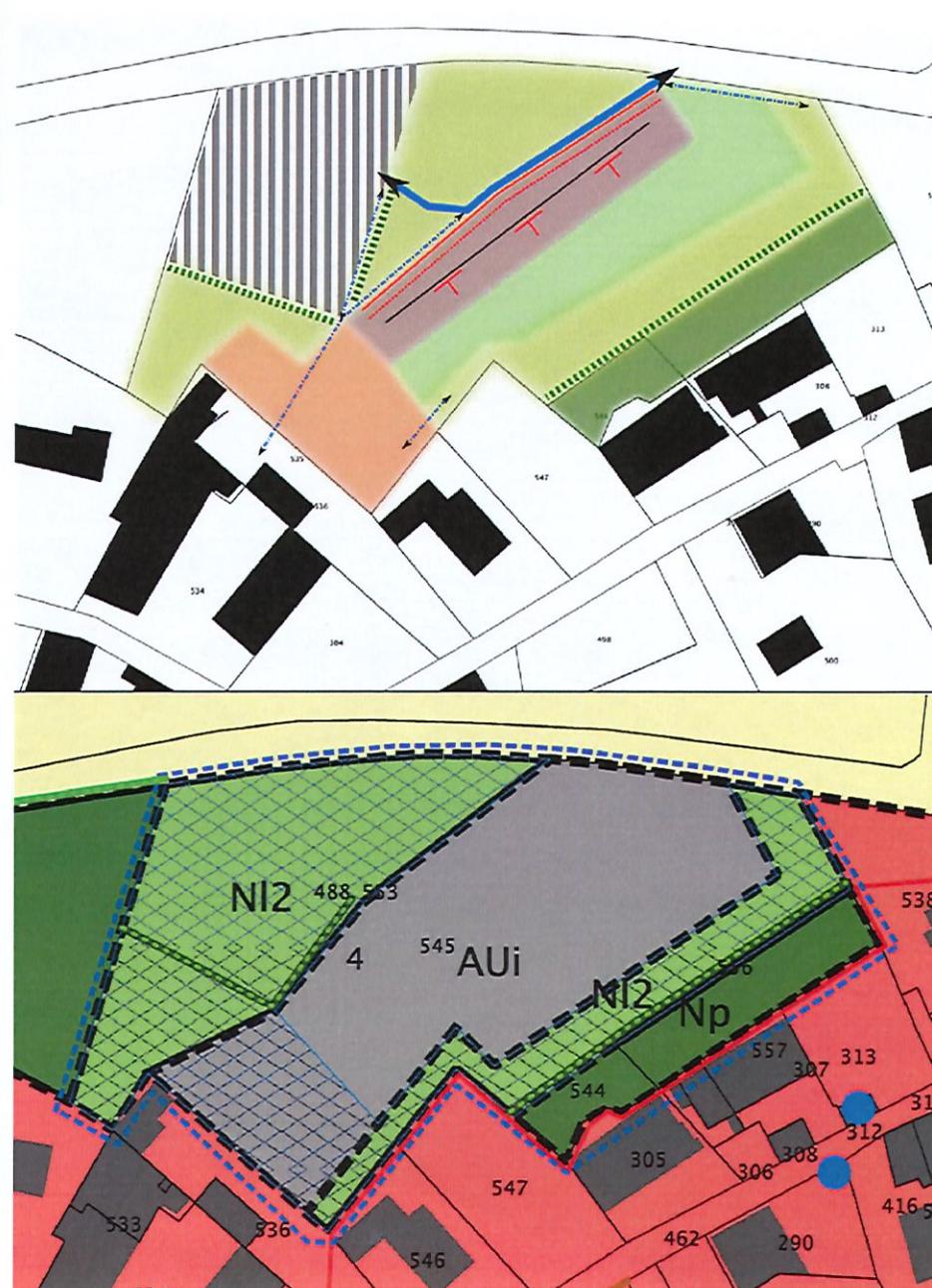
Le PLU approuvé en 2014 avait intégré deux secteurs d'OAP : celui de l'ancienne colonie et un secteur dit "Le Village".

Il s'agit d'un secteur en greffe du centre-village, de près de 8000m². Formé d'un pré, il n'accueille aucune construction, et constitue un promontoire au dessus du bas du village, offrant des vues particulièrement ouvertes sur le grand paysage.

Le contenu de cette OAP induit la réalisation de « six logements minimums », et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUi (3400 m²) à « une opération d'aménagement d'ensemble ». Par ailleurs, afin de rapprocher les futures construction des formes bâties existantes dans le village (anciens corps de fermes) « le principe d'implantation en mitoyenneté est imposé ».

Le secteur d'OAP, pour ce qui est concerne sa partie urbanisable, ne relève que d'un seul propriétaire foncier, lequel n'a pas souhaité jusqu'à maintenant engager cette urbanisation.

Conscients d'une certaine évolution des manières de penser l'aménagement depuis l'approbation du PLU, les élus du Percy souhaitent réinterroger le périmètre et le contenu (voire l'existence) de cette OAP, afin de la faire correspondre à leur nouvelle stratégie d'aménagement pour la commune.



ENJEU 4 : ACCOMPAGNER DIFFÉRENTS PROJETS D'AMÉNAGEMENTS COMMUNAUX, EN LIEN AVEC LA FUTURE ÉQUIPE MUNICIPALE

La révision du PLU du Percy pourra être l'occasion pour la commune de donner un cadre à différents projets.

Ainsi, la commune envisage la création d'un espace naturel sensible (ENS) commun avec la commune voisine de Chichilianne sur le secteur d'Esparron, en aval du Col du Prayer. Les discussions sont actuellement en cours avec le Département pour labéliser cet ENS dont la gestion sera communale, et enclancher un droit de préemption spécifique au bénéfice de la commune sur ce secteur. Les différentes pièces du futur PLU (règlement graphique, OAP thématique...) pourraient accompagner cette création.

Par ailleurs, la commune a acquis auprès du Département un délaissé (foncier plat) en bordure de la RD. Elle profitera de la révision pour étudier le devenir de ce foncier, et son éventuelle urbanisation.

Pour des raisons de maîtrise rapide des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme qui leur seraient soumises, les élus souhaitent débattre d'un premier PADD provisoire en début de démarche de révision, afin de pouvoir le plus rapidement possible sursoir à statuer à ces demandes. Compte tenu des élections municipales de mars 2026, la présente révision sera déroulée sur deux mandats municipaux, avec possiblement des élus différents.

Pour une question de cohérence, la partie "politique" du document (PADD définitif, règlement, OAP) devra être travaillée après mars 2026. L'équipe municipale actuelle aura la charge de suivre la phase de diagnostic (rapport de présentation), laquelle n'appelle pas d'arbitrage particulier.



ACTIONS CONNEXES

Depuis le début de l'année 2025, la commune accueille sur son territoire trois étudiants de l'École d'Architecture Paris-La Villette, qui ont choisi le devenir de la commune du Percy en 2050 comme sujet de leur projet de fin d'études (PFE).

Entre les mois de mars et avril, ils ont animé trois temps d'atelier avec les habitants, et construit une maquette de la commune, permettant d'identifier des secteurs de projet (recyclage foncier notamment).

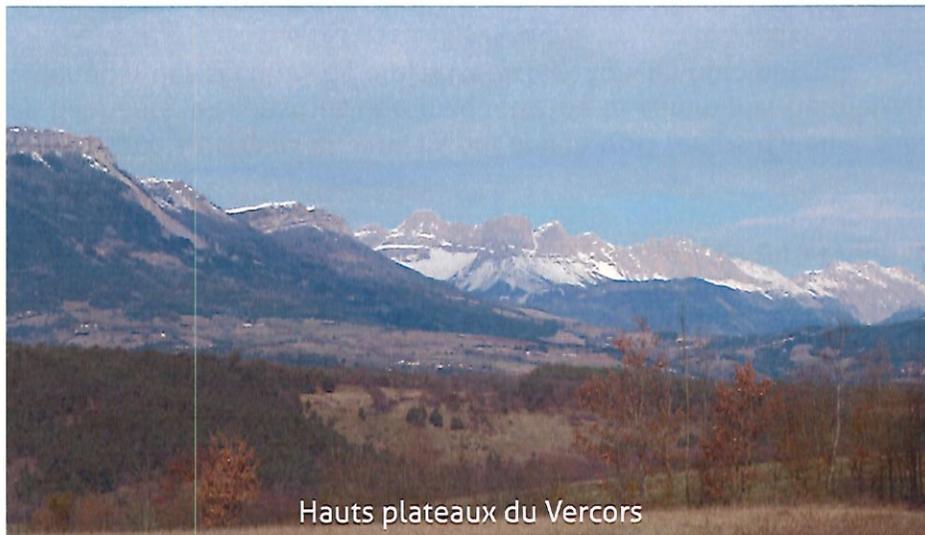
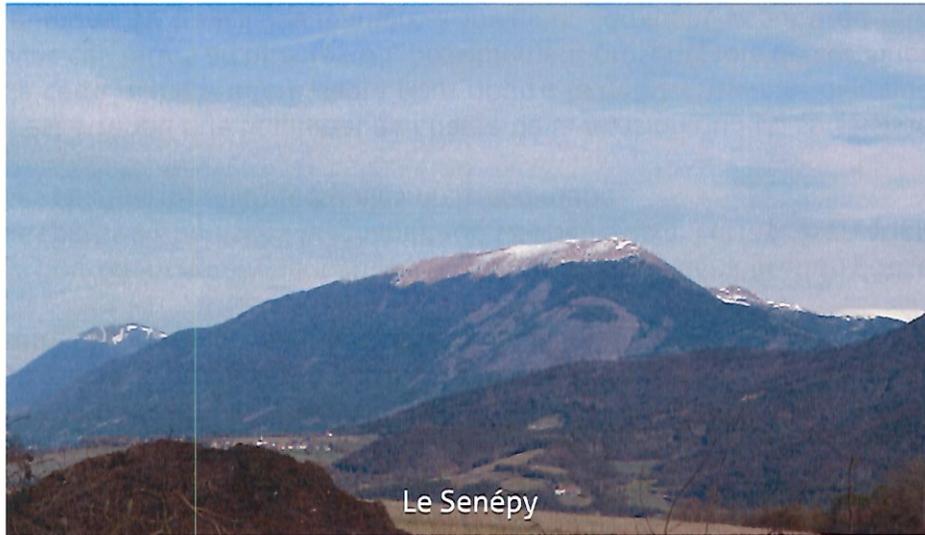
La commune a fortéement apprécié leur engagement, les réflexions que cette démarche a suscité auprès des habitants et les perspectives ouvertes concernant le futur du Percy.

En complément de la révision du PLU, elle ne s'interdit pas de solliciter de manière formalisée, à partir du mois de juillet 2025, la poursuite de cette collaboration avec ces futurs architectes DE.

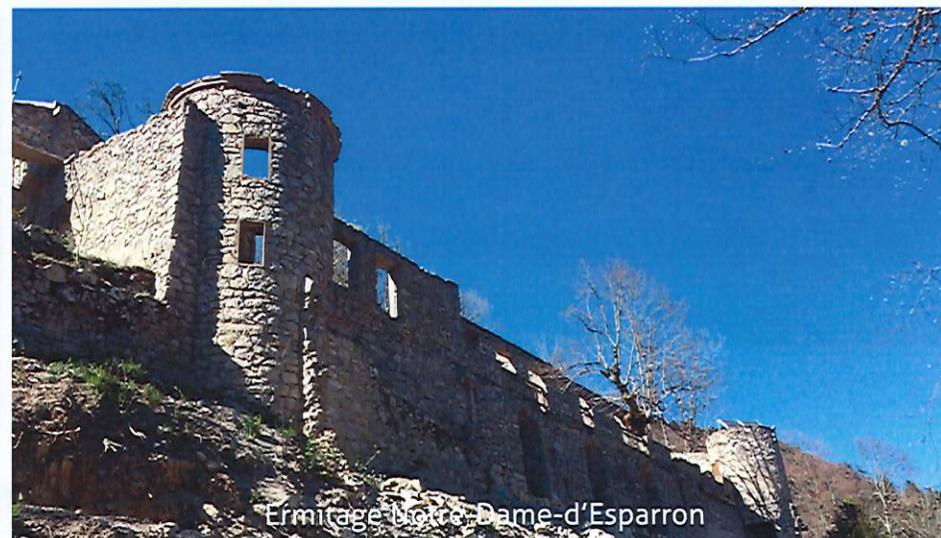
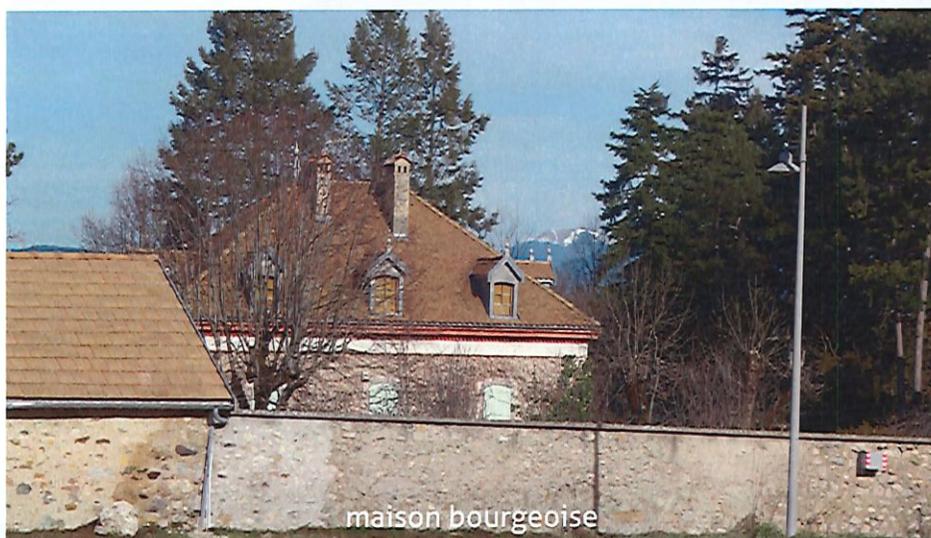
Ils pourraient notamment affiner leurs travaux sur la densification douce des parties urbanisées, la réhabilitation du bâti existant et la préservation des singularités architecturales de la commune.

Il est attendu que le lauréat en charge de la révision du PLU se saisisse de cette matière intéressante pour nourrir la démarche, voire dialogue avec ces futurs architectes DE, possiblement présents lors de certaines réunions de travail, de manière à imaginer comment la suite de leur intervention pourrait être complémentaire à la démarche de révision (compléments au diagnostic, analyse des possibilités de densification...).





CARNET - PHOTOS : PATRIMOINE BÂTI/PATRIMOINE DE PROXIMITÉ



CARNET - PHOTOS : SINGULARITÉS ARCHITECTURALES



CARNET - PHOTOS : EQUIPEMENTS PUBLICS



Mairie



Bibliothèque



Restaurant municipal



Gîtes communaux

III - OBJET DE L'ÉTUDE

Identification de la maîtrise d'ouvrage :

Mairie du Percy

4 rue des Communs

38930 LE PERCY

Téléphone : 04 76 34 46 04

mail : mairielepercy@wanadoo.fr

La présente consultation a pour objet la mission de révision du PLU de la commune du Percy. Le prestataire devra mener les études et élaborer le projet de PLU, conseiller la commune et l'accompagner dans la mise en œuvre de la procédure de révision jusqu'à l'approbation du document, et sa publication sur le géoportail de l'urbanisme.

Les études s'inscriront dans le respect du Code de l'urbanisme, et notamment des objectifs généraux exposés dans les articles L 101-1 et L 101-2.

La démarche devra également prendre en compte une dimension territoriale pertinente en intégrant les réflexions intercommunales notamment au niveau de la Communauté de communes du Trièves.

Cela se traduira par une attente particulière sur la méthode de réalisation des différentes pièces constitutives du PLU, ainsi que par des règlements fortement incitatifs pour les opérations privées.



CONTENU DE L'ÉTUDE

Au préalable, l'équipe retenue s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de l'ensemble des **délibérations** que l'étude impliquera. Elle accompagnera également la commune dans l'ensemble des étapes administratives et juridiques, de la prescription au PLU exécutoire.

L'étude devra permettre d'élaborer un nouveau dossier de PLU comprenant, conformément aux articles R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les éléments décrits ci-après :

III-1. Un rapport de présentation

En application des dispositions des articles L.151-4 et R. 151-1 à 151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation devra :

- > expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (exposé des motifs de délimitation des zones, des règles et des OAP concernant l'aménagement notamment au regard des objectifs et orientations du PADD. Le PLU modernisé implique que le rapport de présentation devient la pièce qui doit justifier l'ensemble des choix et des règles du PLU. Une attention particulière devra être portée à ce document, certe, non opposable aux tiers, mais primordial à l'explication du projet politique de la commune et sa traduction réglementaire dans les différentes pièces du PLU.

- > s'appuyer sur un diagnostic établi à l'échelle de la commune permettant de déceler les caractéristiques du fonctionnement du système territorial (au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services) et l'exposer,

- > analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (définition d'une densité acceptable), en tenant compte des formes urbaines et architecturales et exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (réalisation d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, telle que définie par l'article 194-4 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021)

- > établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de leurs possibilités de mutualisation (calibrage des exigences de stationnement du plan),

- > analyser l'état initial de l'environnement (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales et de ruissellement, risques, espaces remarquables...), évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,

- > présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation

du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme, au regard de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

> justifier les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et la loi Climat et Résilience au regard des dynamiques économiques et démographiques. C'est pourquoi il est attendu, en complément de ce que prévoit le Code de l'Urbanisme, de dégager les problématiques avec une approche croisée des enjeux d'urbanisme dès le diagnostic,

> préciser les indicateurs de suivi qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats d'application du plan (L.153-27).

Chaque domaine traité devra comporter une analyse systémique présentant les atouts et les faiblesses (sous forme de conclusion). La commune restera vigilante sur la notion de cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Le bureau d'études portera une attention toute particulière aux points suivants :

a / Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Il sera notamment demandé de tirer un bilan quantitatif (reliquats de terrains constructibles et potentiel foncier) et qualitatif concernant les espaces urbanisés et restants à ce jour, ainsi que les espaces susceptibles de connaître une mutation ou un changement de destination. Le cadre défini par le SCoT (en cours de révision), la loi Climat et Résilience, ainsi que les orientations nationales et régionales récentes concernant le Zéro artificialisation nette (ZAN) seront bien évidemment intégrés

b / Le patrimoine bâti :

Le recensement du patrimoine architectural et urbain comportera une description de leurs caractéristiques (structures urbaines, type de bâti, volumes, formes, surfaces habitables...) pour estimer le potentiel d'évolution des bâtisses anciennes, nombreuses sur la commune et les bâtiments liés à l'agriculture. Ce recensement permettra notamment d'apprécier les capacités d'évolution ou de changement de destination du patrimoine recensé. Les caractéristiques architecturales de ces bâtiments seront relevées afin d'envisager spécifiquement leur évolution dans le règlement écrit. L'actualisation de l'inventaire patrimonial et paysager (article L. 151-19 du CU), incluant les prescriptions de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration des éléments bâtis ou non-bâtis repérés sera incluse dans la mission.

c / L'habitat et le logement :

Le diagnostic devra permettre d'appréhender l'évolution et les caractéristiques du parc de logement et de ses occupants. Un diagnostic/repérage approfondi du parc et de ses caractéristiques devra être mené afin de privilégier un travail sur l'existant avant toute forme d'extension. Cette analyse permettra la mise en corrélation entre la typologie de l'habitat et les besoins exprimés en termes :

- > d'offres existantes,
- > d'identification des besoins,
- > de repérage des secteurs à enjeu.

d / Les équipements publics :

Le projet politique de développement du territoire communal doit être en adéquation avec les équipements publics existants ou futurs. Des propositions devront être faites pour permettre la mise en oeuvre effective du PADD, notamment au travers des opportunités foncières susceptibles d'accueillir d'éventuelles extensions d'équipements publics ou encore du stationnement, agrandissement de voirie, etc. La taille des futures réserves foncières ou emplacements réservés devra corrélérer avec les besoins des futures populations et des activités développées.

e/ Le volet déplacements :

Le diagnostic descriptif et l'analyse seront effectués pour tous les modes de déplacements des habitants. L'analyse portera sur les fonctions et la capacité des déplacements et aussi :

- > L'organisation urbaine de la commune en terme d'accessibilité (voirie piétonne et chemins supports de cheminements doux, piste cyclable, automobile, transports en commun),
- > La mobilité,
- > Les perspectives d'aménagements futurs pour faciliter la mobilité et la sécurité,

f/ Les espaces naturels, agricoles et forestiers:

Les espaces ruraux constituent un élément important de l'attractivité résidentielle de la commune. Le diagnostic devra permettre de répertorier les éventuels espaces agricoles et forestiers à enjeux dans l'optique de garder l'unité rurale présente sur le territoire communal et l'ouverture des paysages.

III-2. Un projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) (article L.151-5)

Le PADD constitue la traduction du projet politique de la commune. Il devra être réalisé afin de hiérarchiser et d'expliquer le programme retenu par le Conseil Municipal. Il a vocation à définir les orientations générales de la politique urbaine et d'aménagement dans le respect des objectifs définis aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le nouveau PADD se voit assigné, avec les Lois Grenelle II et ALUR et Climat et Résilience, de nouveaux objectifs :

En application des dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme nouveau, il définit:

> « 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 »,

> « 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 »,

> et « fixe des objectifs **chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il est à noter qu'en application de la loi ALUR le PADD doit, à son échelle, et dans le respect du principe de subsidiarité, décliner et formuler de manière explicite les orientations concernant la protection, la gestion, ou encore l'aménagement des structures paysagères.

Une carte de synthèse légendée (sous forme de plan), non cotée pourra être établie. Elle présentera les grands axes et actions ou opérations fortes du projet politique communal.

Concernant la partie écrite du PADD, clé de voûte du projet communal, il devra être rédigé de manière simple, lisible et compréhensible par tous. Il appartiendra aux élus de fournir au candidat leur projet politique en la matière ou au bureau d'études de permettre l'émergence de ce projet.

A ce titre, le PADD s'attachera à hiérarchiser et ordonner les orientations du projet communal, en s'efforçant d'éviter tout élément de langage trop technique ou juridique.

Il conviendra enfin que ce document fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

III-3. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les paysages, le patrimoine, l'environnement.

Elles peuvent être thématiques et couvrir l'ensemble du territoire communal (ex : trame verte et bleue avec protection des corridors biologiques, déplacements, patrimoine, ...) ou sectorielles.

Dans ce cas, elles peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement (article L.151-6) et porter les éléments suivants pour en apprécier les impacts projetés (sur les déplacements, les équipements publics, sur l'écoulement, le stockage et le traitement des eaux pluviales, etc.) et en dernier ressort sur les finances communales.

En cohérence avec le PADD elles peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- > valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,
- > lutter contre l'insalubrité,
- > permettre le renouvellement urbain,
- > favoriser la densification,
- > revitaliser des secteurs urbains et ruraux en friche,
- > 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 sera destiné à la réalisation de commerces ou de services.

Les orientations d'aménagement et de programmation prendront la forme d'un plan de composition urbaine et paysagère (schéma d'aménagement) qui précisera les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (échelle au 1/1000° pour les OAP sectorielles). Elles préciseront les ambitions qualitatives. Elles préciseront également l'état de la desserte actuelle par les équipements publics de proximité, ainsi que les équipements publics induits (réseaux, voiries, autres équipements publics). Elles devront aussi préciser le détail technique des éléments nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation (par exemple ; coupe de la voirie future, leur emprise, ses éléments constitutifs tels que chaussée, trottoirs, espaces paysagers, pistes cyclables, voie bus, etc.).

Conformément aux articles L.151-6-1 et L.151-6-2 du CU, les OAP 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, ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les candidats retenus pour la phase offre devront gabariser leur proposition financière avec 2 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques (le prestataire choisi intégrera la réalisation d'une OAP thématique continuités écologiques, rendue obligatoire suite à la loi Climat et Résilience, et guidera la commune dans le choix de la thématique supplémentaire : densification douce, patrimoine...). Le nombre des OAP pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution de la démarche. Le coût unitaire de l'élaboration d'OAP supplémentaires (sectorielles ou thématiques) devra être intégré dans le BPU.

III-4. Le zonage et le règlement (L.151-8)

Conformément aux articles L. 151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette étape aboutira à :

- > l'élaboration du zonage (U, AU, A, N) avec la délimitation des zones constructibles, des secteurs de risques ou soumis à des règles particulières résultant d'un parti d'aménagement de la Commune,
- > la définition de règles d'urbanisme en fonction notamment des typologies de bâti existantes et souhaitées,
- > des documents graphiques précisant les emplacements réservés, les espaces boisés classés (EBC), les éléments remarquables à préserver, les annexes, etc...

Le repérage des bâtiments vernaculaires de qualité auxquels s'appliqueront des règles spécifiques d'évolutions seront repérés au titre de l'article L.151-19. Les éléments du petit patrimoine, et éléments paysagers seront également repérés et feront l'objet de règles spécifiques. Les éléments environnementaux d'intérêt pourront être repérés au titre de l'article L151-23, dans ce cas ils feront l'objet de règles spécifiques. Le règlement doit être complémentaire aux orientations d'aménagement et de programmation, cohérent avec le PADD et justifié dans le rapport de présentation.

Le mandataire veillera à la prise en compte des contraintes naturelles et environnementales, dans ses propositions de zonage.

III.5/ L'évaluation environnementale (article L. 104 du Code de l'Urbanisme)

La loi ASAP (loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020) fait évoluer le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en conformité avec le droit européen.

D'après l'article L103-4 du CU, «Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets

notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration».

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 confirme la mise en oeuvre systématique d'une évaluation environnementale concernant l'élaboration ou la révision d'un PLU.

L'offre du bureau d'étude intégrera une évaluation environnementale du PLU.

L'article R104-18 du CU donne le contenu de l'évaluation environnementale.

Le bureau d'études veillera donc au bon déroulement de cette étude, et à la mobilisation de compétences adaptées à cette mission. Ce travail sera mené de manière transversale lors de la mise en oeuvre du PLU et non pas considéré comme une mission à part.

III-6. La prise en compte des documents supra-communaux, études existantes et consultations :

Le porter à connaissance et l'éventuelle note d'enjeux établis par les services de l'Etat

Le porter à connaissance du Conseil Départemental

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble, approuvé 2012 et en cours de révision

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs 2012

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Drac-Romanche (2019)

Le Règlement des eaux (Syndicat mixte départemental d'eau et d'assainissement - 2007)

Le Schéma directeur d'assainissement communal (2012) avec le zonage eaux pluviales

La Stratégie d'élaboration de la transition écologique en Trièves 2020-2026 (ex. agenda 21)

Le Plan de paysage du Trièves (2015)

La Charte du PNR du Vercors (2025)

L'Inventaire patrimonial du Trièves (1999)

Le PLU doit prendre en compte les risques et notamment :

- la carte R111-3 valant PPR approuvée le 18/12/1986
- la carte d'analyse enjeux-risques (AER) élaborée en 1990
- les fiches techniques RTM dont celle de l'ermitage d'Esparron

IV. PHASAGE DE LA PRESTATION

IV-1. Le diagnostic

Une phase d'analyse et de compréhension du territoire, et d'identification des enjeux majeurs, et notamment une analyse :

> historique et géographique de la commune, de sa croissance démographique et de la typologie de sa population,

> des paysages urbains, naturels, de leur évolution récente, de leur état initial et des enjeux de préservation de l'environnement

intégrant particulièrement les données relatives aux milieux naturels (faune, flore) et aux ressources (bois et eau en particulier), évaluation environnementale,

- > des structures urbaines et de leur évolution, des spécificités architecturales et urbaines
- > des activités économiques et agricoles, de leur dynamique sociale et de leur rôle dans la physionomie et le développement de la commune,
- > des possibilités et contraintes permises par les pratiques de mobilité et les réseaux de voirie ou de transport,
- > des risques naturels, technologiques, ou encore des nuisances identifiées ou probables,
- > des perspectives d'évolution de la commune et des besoins induits à satisfaire.

Au regard des informations précédemment indiquées, les élus souhaitent en début de phase diagnostic débattre d'un projet de PADD provisoire afin de pouvoir justifier si besoin le sursis à statuer. Il est attendu que le bureau d'études lauréat les accompagne dès le début de la mission vers cette étape.

IV-2. Une phase de propositions : le projet communal

Il s'agit ici de travailler le PADD définitif qui structurera la suite de la révision.

Cette phase devra s'attacher à notamment comporter :

- > mise en valeur des points forts et des spécificités de la commune,
- > préservation des espaces et milieux naturels,
- > adéquation des pratiques de mobilité à encourager et leur sécurité avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale,
- > un regard élargi, dans la mesure du possible, du positionnement de la commune par rapport à l'intercommunalité
- > conciliation des possibilités de développement avec la maîtrise du cadre de vie futur (réseaux secs, humides, communications électroniques),
- > réflexion sur la mixité en matière d'habitat et de fonction (commerces, habitats, équipements publics...),
- > désignation des espaces urbains à densifier,
- > repérage des perspectives paysagères et espaces remarquables à conserver ou à créer, des typologies architecturales et urbaines
- > désignation des équipements et espaces publics à créer ou à valoriser,
- > orientations d'aménagement et de programmation.

IV-3. La mise en œuvre dans des outils de planification locale

Cette étape comportera :

- > règlement et zonage
- > définition et principe de repérage des bâtiments agricoles susceptibles de bénéficier d'un changement de destination (art. L. 151-11 du C.U.).

Les justifications des choix retenus seront explicitées dans le rapport de présentation.

IV-4. Les annexes (R.151-52 et -53)

Ces annexes sont partie intégrante du PLU.

Elles doivent être collectées avec la plus grande attention.

V. Passage en CDPENAF et constitution d'un dossier

La loi Climat et Résilience fixe un objectif national ZAN à horizon 2050, avec un objectif intermédiaire d'une diminution de 50% de la consommation d'espaces à l'échelle nationale d'ici 2031 par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021. Aujourd'hui, cette trajectoire et la territorialisation n'a pas encore été déclinées dans les documents supra-communaux, mais il importe que les PLU s'engagent dans la sobriété foncière. En Isère, la CDPENAF a décidé de s'auto-saisir de toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou usage agricole. Il est donc demandé de saisir la CDPENAF lors de l'arrêt des documents d'urbanisme.

La CDPENAF pourra donc être saisie à trois titres :

- avis sur la consommation d'espace (dans le cadre de l'auto-saisine)
- avis STECAL
- avis extension-annexe en zone A et N

Pour la passage en commission, il sera demandé de produire un dossier spécifique pour traiter de la consommation d'espace, des STECAL et des règles pour les extensions et annexes en zones A et N.

Le Bureau d'étude prévoira l'élaboration d'un dossier de passage en CDPENAF et l'accompagnement de la commune en commission.

V – CONCERTATION

La concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme devra être mise en place tout au long de ces phases. Sa mise en œuvre sera élaborée et assurée conjointement entre le bureau d'études et le conseil municipal. Au minimum, et afin d'associer les habitants au devenir de leur commune, l'équipe titulaire s'engage à mettre en forme les documents présentés lors des différentes restitutions, de façon à permettre de visualiser simplement les partis d'aménagement retenus (plans, perspectives, etc.), en vue de l'organisation d'expositions. Les élus souhaitent que **3 réunions publiques** soient effectuées dans le cadre de l'élaboration des PLU. Il est à noter que la période de réserve électorale débutant à partir de septembre 2025, la 1ère réunion publique devra être positionnée après les élections municipales de mars 2026.

Les élus ont la volonté d'associer la population à l'élaboration du PLU, sans toutefois avoir défini à ce stade les outils à mobiliser et l'ampleur que cette mission prendrait. Ils ont cependant déjà des habitudes de travail avec la population, sur des projets particuliers. Le candidat proposera dans son bordereau des prix unitaires les prestations, diverses et si possible éprouvées, en termes de concertation qu'il serait en mesure de proposer. La note méthodologique en précisera les contenus (dans la tranche ferme et/ou en option).

L'équipe retenue s'engage à accompagner la commune dans la rédaction de la délibération prescrivant la révision du PLU et de prévoir les modalités de mise en œuvre de la concertation en application des dispositions sus-mentionnées. Un bilan de la concertation sera également réalisé. Il détaillera en quoi la démarche a nourri l'élaboration du projet de PLU (prise en compte des remarques, propositions).

VI - OPTIONS

1) Cas de projet en discontinuité - application de la loi montagne

Le PLU doit respecter la loi Montagne et notamment l'article L122-5 du CU. Le bureau d'étude prévoira une tranche optionnelle pour la réalisation d'un dossier répondant aux attentes de l'article L 122-7 du CU et le passage en commission CDNPS.

L'étude devra justifier de la compatibilité du projet avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.

2) Etude dérogatoire à l'amendement Dupont

Le Percy est traversé par la RD1075, laquelle est classée comme route à grande circulation. Les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 75m de part et d'autre de cet axe (article L111-6 du CU). Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme lorsqu'elle comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La révision du PLU pourrait donc inclure une étude au titre de l'article L111-6 à L110-10 du CU (amendement DUPONT), de manière à déroger à la règle de droit commun établie par le Code de l'urbanisme, notamment en lien avec la réflexion concernant le foncier départemental acquis par la commune sur un délaissé en bordure de la RD.

3) La réalisation d'un Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnemental

Le document aura comme but de sensibiliser les habitants et porteurs de projet concernant la qualité des aménagements (construction, extension, réhabilitation,...), en étant vigilant aux singularités architecturales présentes sur la commune. Une attention sera portée sur ses qualités pédagogiques et sa dimension communicante.

4) Etude pré-opérationnelle pour une OAP sectorielle.

La possibilité d'un examen de la faisabilité des opérations sur un secteur d'OAP, et donc de leur réalisme économique est demandée. Il comportera un chiffrage estimatif sommaire du coût des dépenses d'équipements publics à réaliser, la part qui sera mise légalement à la charge de la collectivité publique ainsi que l'approche économique des marchés foncier et immobilier au regard du coût acceptable en termes de charges foncières. Une stratégie en matière d'outils fiscaux (PUP, TA majorée...) devra être incluse.

VII - CALENDRIER – DÉLAIS

L'offre précisera le délai d'intervention et le délai global d'exécution de la mission dans ses différentes phases.

En tout état de cause, les élus souhaitent pouvoir réaliser le premier débat concernant le PADD provisoire dès octobre 2025.

Compte tenu des élections municipales de mars 2026, l'offre méthodologique intégrera une élaboration du diagnostic close en février 2026. La

suite de la démarche de révision, à dimension plus politique, débutera à partir de mars/avril 2026 avec la nouvelle équipe municipale en place.

VIII - CONDITIONS DE RÉALISATION

VIII-1. Aspects matériels

La commune fournira au titulaire les documents nécessaires qu'elle a en sa possession ou facilitera leur obtention auprès d'autres administrations. Elle fournira notamment le fond de plan cadastral informatisé (format SIG), dont l'actualisation sera réalisée par le bureau d'études (mise à jour schématique des nouvelles constructions) dès le début des études et jusqu'à l'arrêt du projet.

Liste des documents fournis :

cf. p.22

Un rapport d'étape sera remis à la commune à l'issue de chaque phase de l'étude (documents écrits et graphiques).

Les convocations avec objet précis, aux différentes réunions et diffusions seront effectuées par la Mairie sur proposition du bureau d'études. Toute réunion donnera lieu à un compte-rendu élaboré par le bureau d'études, lequel sera validé par la commune, puis envoyé par celle-ci aux partenaires associés à l'élaboration du document.

VIII-2. Suivi de la prestation

L'étude sera ponctuée de réunions prévues à différentes phases d'avancement.

Le bureau d'études s'engage, dans le cadre de la rémunération prévue :

> à assister à l'ensemble de réunions organisées par Monsieur le Maire (ou l' élu désigné par ce dernier comme référent dans le cadre du PLU) et à rédiger les comptes-rendus. Il conviendra de distinguer les différents types de réunions, à savoir :

- les réunions « techniques » (ou de travail) avec la Commune
- les réunions « d'information et de validation » avec le Conseil Municipal,
- les réunions « publiques » avec la population, les associations, les usagers,
- les réunions « des personnes publiques associées (PPA) »

> à assister la Commune pour l'organisation de la concertation et animer les réunions publiques décidées par la commune, à accompagner la rédaction des délibérations

> à apporter au projet de PLU toutes les modifications nécessaires notamment celles résultant des réunions avec les personnes publiques associées, de l'enquête publique, de la commission de conciliation, de la notification de modifications par le Préfet.

Afin d'assurer une association performante, les ordres du jour thématiques des réunions seront programmés et transmis au moins un mois à l'avance aux membres associés afin qu'ils puissent participer.

Durant toute la durée de la mission, le titulaire sera tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion. Le document produit en exécution du contrat d'études sera propriété exclusive de la commune du Percy représentée par la personne responsable. Il en sera de même pour toutes données numériques ayant servi à l'élaboration des documents graphiques.

Le bureau d'études accomplira toutes les corrections inhérentes aux phases administratives susvisées, notamment l'enquête publique et l'approbation finale du PLU.

L'élaboration du PLU est soumise à l'association de l'Etat et des personnes publiques concernées, définies par le Code de l'Urbanisme.

IX. LES LIVRABLES

- > Le fond de plan informatisé,
- > Les rapports d'étape et compte-rendu des réunions,
- > Le rapport de présentation,
- > Le PADD provisoire
- > Le PADD définitif
- > Les documents graphiques,
- > Le règlement,
- > Les orientations d'aménagement et de programmation,
- > L'évaluation environnementale
- > Les annexes.
- > Les études en option, le cas échéant
- > Le fichier permettant le téléversement sur le géoportail de l'urbanisme

Pour la reprographie, il sera demandé deux exemplaires papier (1 à l'arrêt du PLU et 1 à l'approbation). Ils seront chiffrés dans l'offre méthodologique et financière.

Pour les exemplaires supplémentaires, compte-tenu de la variabilité des coûts d'impression et du nombre de dossier à fournir pour l'avis des services et l'enquête publique, qui fluctuent in fine en fonction de la taille du dossier de PLU, le bureau d'études s'engagera à fournir l'ensemble des éléments du dossier de PLU à l'imprimeur qui se chargera de l'impression des supports papier pour l'avis des services et pour l'enquête publique. La mairie réglera directement à l'imprimeur les frais d'impression pour ces exemplaires supplémentaires.

Le projet finalisé sera transmis en format numérique (compatible SIG, et pdf pour les règlements graphiques), en format .pdf et fichiers originaux (word, indesign, etc.) en respectant les recommandations techniques jointes au dossier de consultation établi sous la forme d'un « CCTP de numérisation » par les services de l'État. Sous format papier, il sera relié présenté sous chemise et de manières adaptée en 2 exemplaires. Le bureau d'étude assistera également la commune dans le versement (testé conforme) en ligne du PLU sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS OU D'INFORMATIONS PRÉALABLE AU DÉPÔT DES CANDIDATURES :
communiquer avec la commune via la plateforme dématérialisée

