

Commune de LE PERCY

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**Réunion publique n°3 du 29 juin 2013**

**La traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**



**Adeline REY**

**Urbaniste O.P.Q.U.**

4 bis rue Augereau 38000 Grenoble

09 53 00 10 95 / 06 88 08 26 51

[adelinerey.urbanisme@gmail.com](mailto:adelinerey.urbanisme@gmail.com)

SIRET : 530 371 996 00014

**Atelier VERDANCE**

**Paysagistes d.p.l.g.**

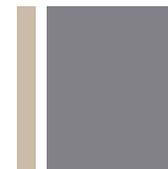
12 rue Ampère 38000 Grenoble

04 76 21 58 21 / 04 76 21 58 20 (fax)

[verdance@verdance.fr](mailto:verdance@verdance.fr)

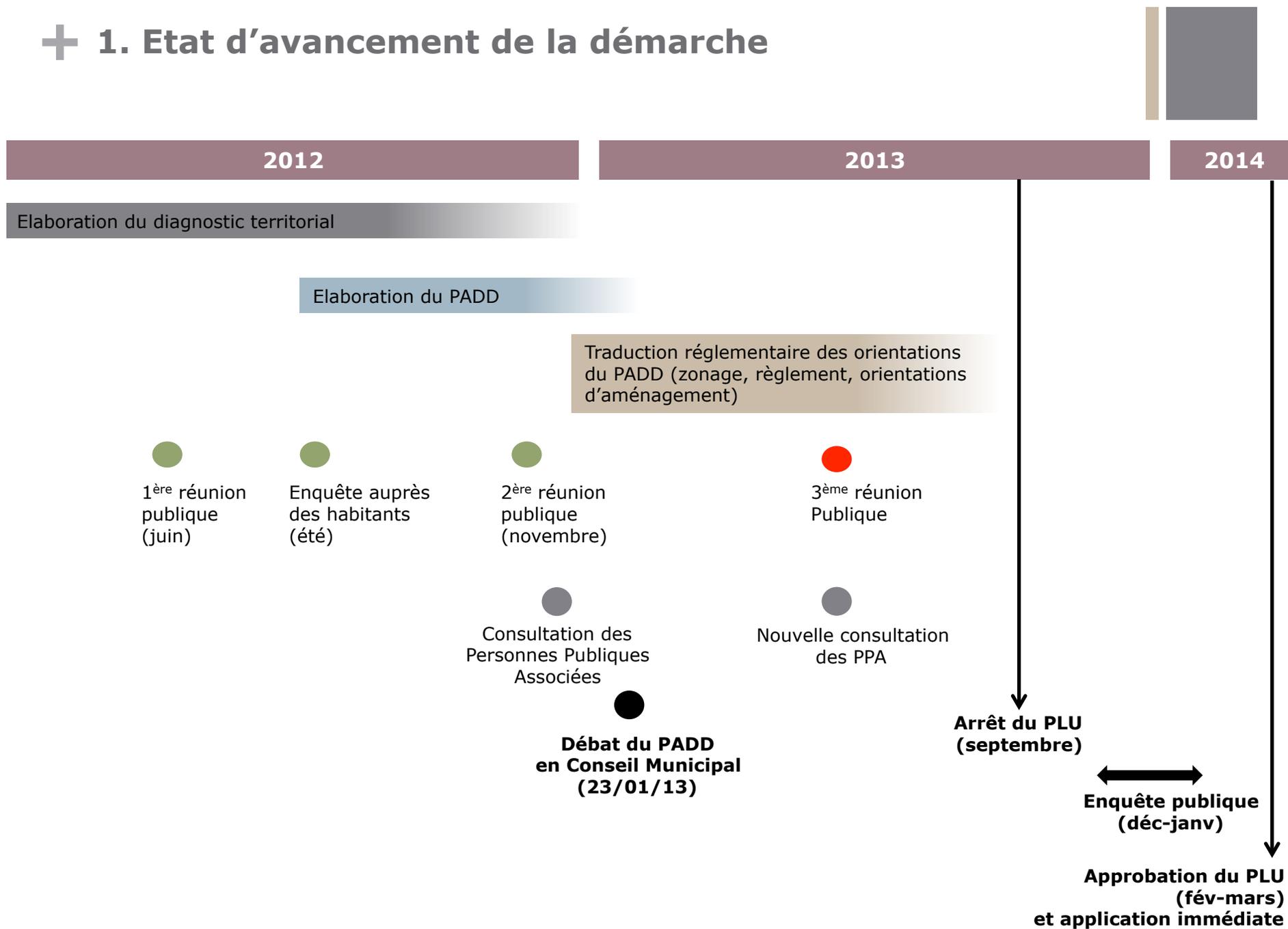
sarl-scop SIREN : 433 836 962

## + Déroulement de la réunion

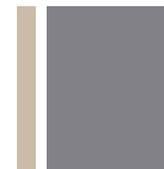


1. Etat d'avancement de la démarche
2. Rappels sur l'outil PLU et le SCOT de la Région Grenobloise
3. La traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# + 1. Etat d'avancement de la démarche



## + 2. Rappels sur l'outil PLU



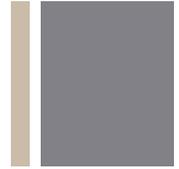
- ▣ Le PLU expose **le diagnostic** établi au regard des **prévisions économiques et démographiques**, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.
  
- ▣ Le PLU expose **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, qui ont été débattues en Conseil Municipal le 23 janvier 2013.
  - Équipement, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;
  - Habitat, transports et déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs ;

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU traduit les orientations du PADD dans 2 documents :

- ▣ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, qui définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière => **schémas d'aménagement avec principe de compatibilité.**
- ▣ **Le règlement écrit et graphique => principe de conformité.**

## + 2. Rappels sur l'outil PLU



Le PLU est un document encadré par des normes d'urbanisme et des documents d'aménagement qui lui sont supérieurs et avec lesquels il doit être **compatible** : Lois d'Urbanisme dont le Grenelle de l'Environnement, Loi Montagne...

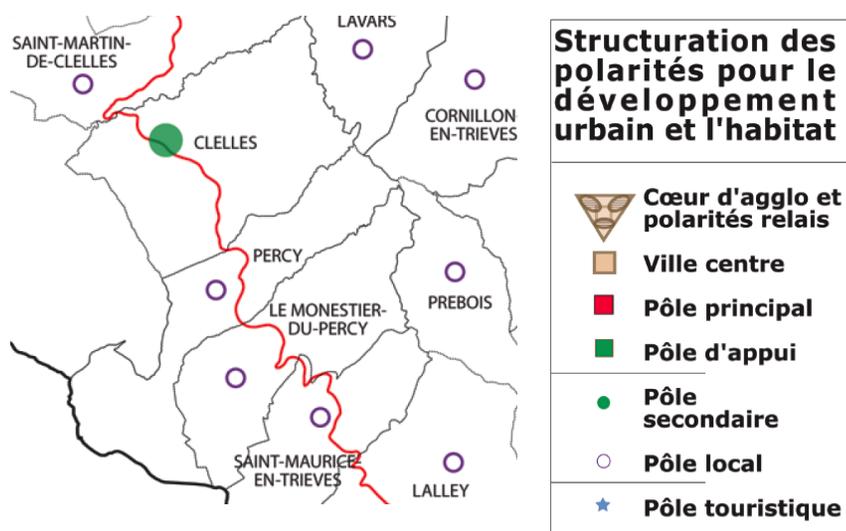
Le document d'aménagement qui oriente et conditionne directement le PLU de Roissard est **le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise**, approuvé fin 2012.

Le SCOT est construit autour de 3 grandes orientations majeures qui intègrent les thèmes légaux et les choix complémentaires des élus de la Région Grenobloise :

1. Préserver, économiser, valoriser l'espace et les ressources.
2. Equilibrer, répartir et quantifier les capacités d'accueil au sein de chaque secteur sans amputer l'espace agricole et naturel.
3. Organiser le territoire autour d'espaces de vie (pôles urbains) plus qualitatifs et plus denses.

## + 2. Rappels sur l'outil PLU : les préconisations du SCOT de la RUG

### Carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains



Le Percy est identifié comme pôle local :

- ⇒ Objectif moyen de construction/an/1000 habitants = **5,5 logements au plus**
- ⇒ Hors densification de parcelles déjà bâties < 3000 m<sup>2</sup>
- ⇒ Hors logements locatifs sociaux réalisés en plus des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat
- ⇒ Hors logements spécialisés (maisons de retraite, logements de fonction...)
- ⇒ Hors réhabilitation du bâti existant.
- ⇒ **Soit un potentiel de 10 logements neufs à définir dans le PLU pour les 12 prochaines années.**

Prescriptions pour tendre vers une répartition plus diversifiée des formes d'habitat : pour le Trièves : **70% d'habitat individuel isolé et 30% d'autres formes d'habitat.**

⇒ **Soit 7 logements en individuel isolé et 3 logements pour les autres formes d'habitat.**

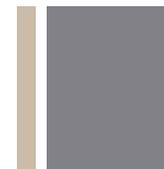
Prescriptions pour limiter la consommation de foncier non bâti par nature de logement : superficie moyenne maximale = **700m<sup>2</sup>/logt pour l'habitat individuel isolé et 350m<sup>2</sup>/logt pour l'habitat groupé, intermédiaire, collectif.**

Prise en compte des autres besoins urbains = +50%.

⇒ **Soit 8 649 m<sup>2</sup> de potentiel constructible à inscrire au PLU.**

# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Règlement graphique : Le Village et la colonie



### Légende

#### Zones

- U
- AU
- A
- Aco
- Ap
- N
- Nco
- Nh/Ah
- Nhc
- Nhh
- Ni
- Np
- Npp
- Nz

#### Prescriptions surfaciques

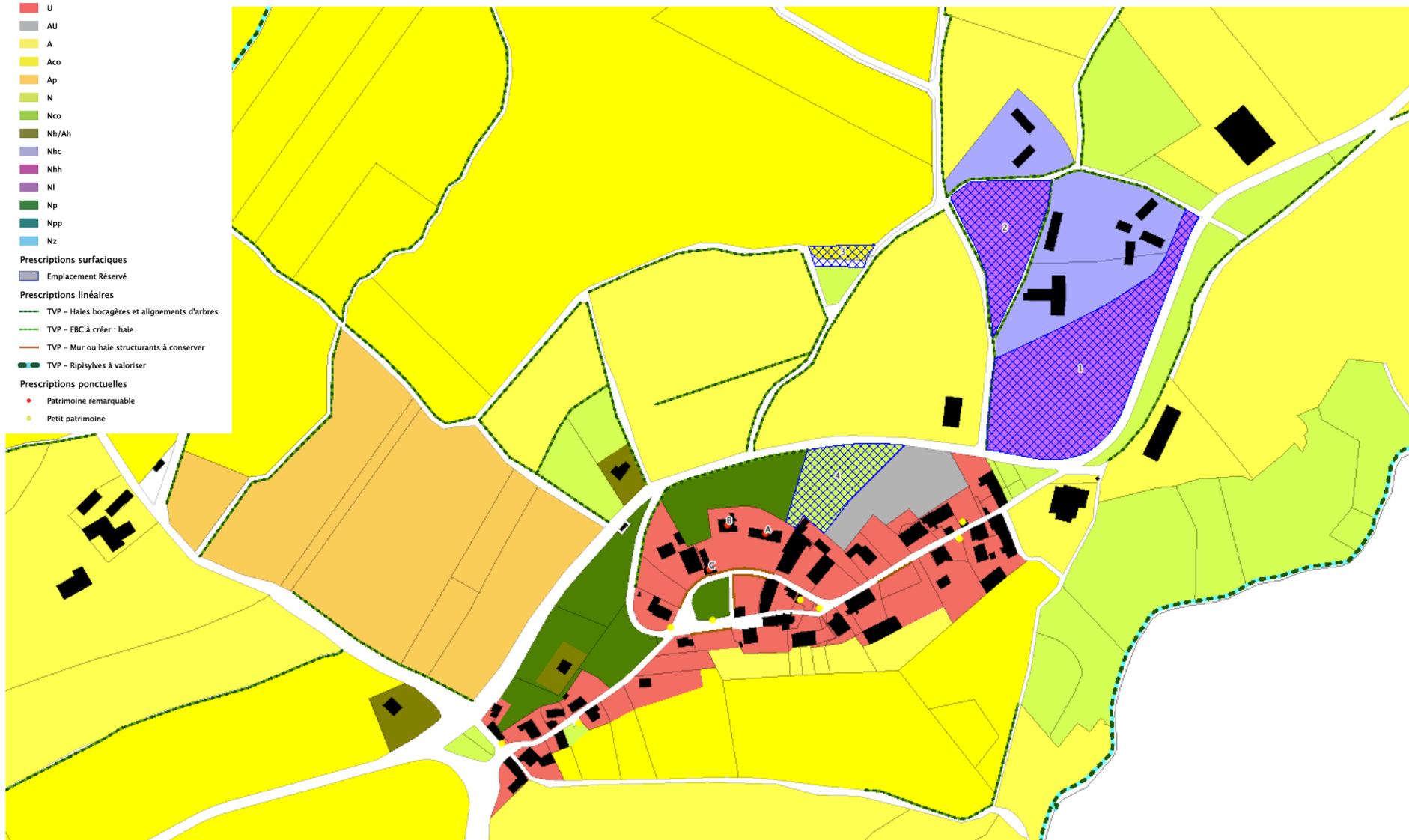
- Emplacement Réserve

#### Prescriptions linéaires

- TVP - Haies bocagères et alignements d'arbres
- TVP - EBC à créer : haie
- TVP - Mur ou haie structurants à conserver
- TVP - Ripisylves à valoriser

#### Prescriptions ponctuelles

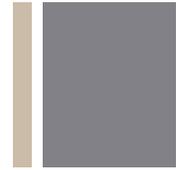
- Patrimoine remarquable
- Petit patrimoine





# 3. La traduction réglementaire du PADD

## Règlement graphique : Les Blancs et Chabulière



### Légende

#### Zones

- U
- AU
- A
- Aco
- Ap
- N
- Nco
- Nh/Ah
- Nhc
- Nhh
- Ni
- Np
- Npp
- Nz

#### Prescriptions surfaciques

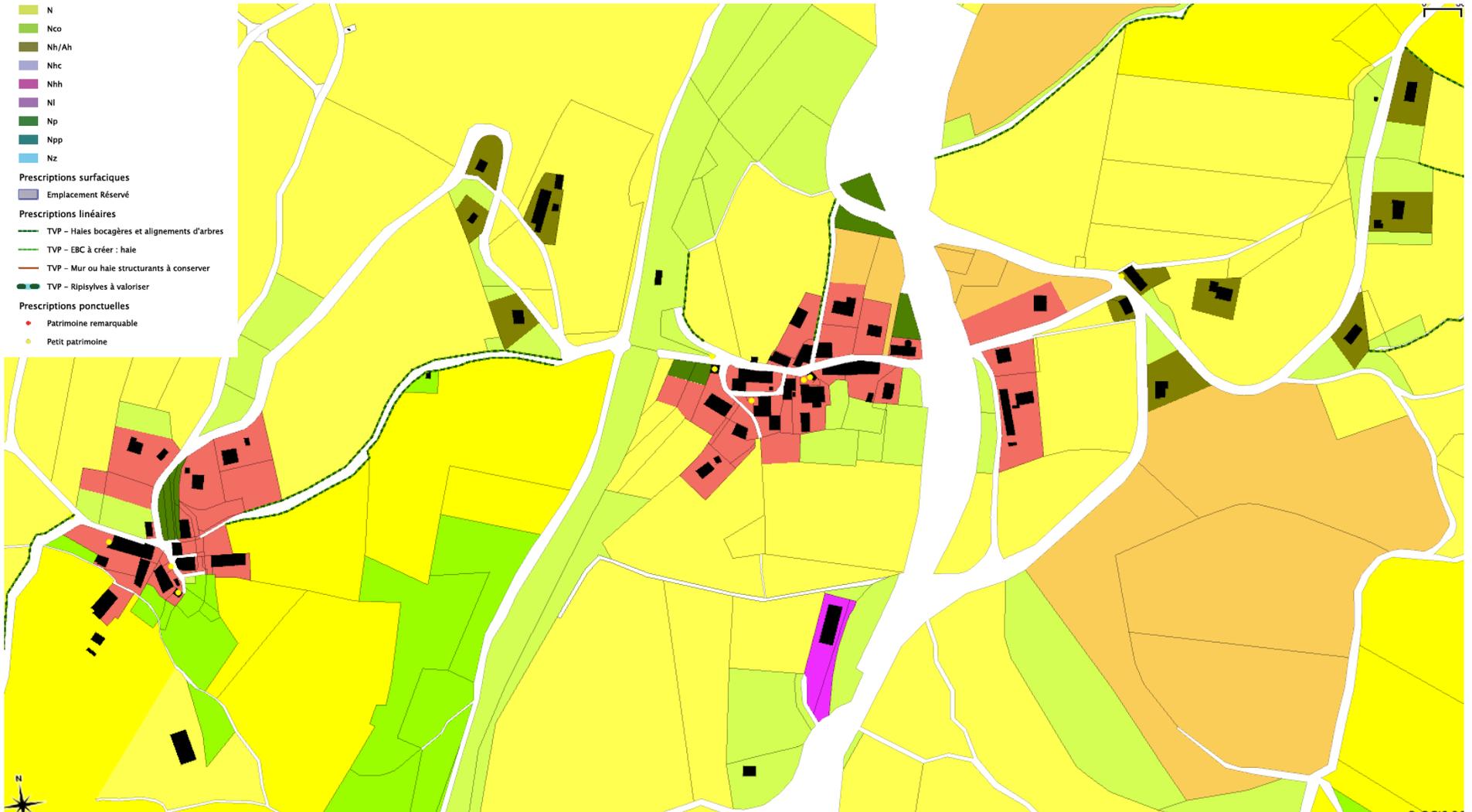
- Emplacement Réserve

#### Prescriptions linéaires

- TVP - Haies bocagères et alignements d'arbres
- TVP - EBC à créer : haie
- TVP - Mur ou haie structurants à conserver
- TVP - Ripisylves à valoriser

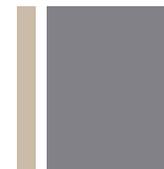
#### Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine remarquable
- Petit patrimoine



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Règlement graphique : les écarts : Casseyre, Sandon



### Casseyre



### Sandon



### Légende

#### Zones

- U
- AU
- A
- Aco
- Ap
- N
- Nco
- Nh/Ah
- Nhc
- Nhh
- NI
- Np
- Npp
- Nz

#### Prescriptions surfaciques

- Emplacement Réservé

#### Prescriptions linéaires

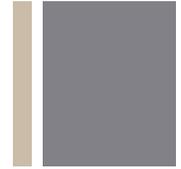
- TVP - Haies bocagères et alignements d'arbres
- TVP - EBC à créer : haie
- TVP - Mur ou haie structurants à conserver
- TVP - Ripisylves à valoriser

#### Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine remarquable
- Petit patrimoine

# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Rappel des grands objectifs d'aménagement



### **Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante**

- ⇒ Une croissance modérée et localisée pour conserver la ruralité tout en garantissant la vitalité communale
- ⇒ Un développement économique adapté au caractère rural de la commune

### **Axe 2 : Le Percy, une commune conviviale et dynamique, renforcée par ses équipements et activités socio-culturels**

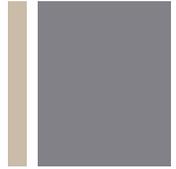
- ⇒ Une proximité qui favorise les échanges et les rapports
- ⇒ Considérer les espaces publics comme des lieux de rencontre et favoriser cette fonction dans leur aménagement
- ⇒ Un pôle culturel de renommée intercommunale à conforter

### **Axe 3 : Les paysages du Percy, emblèmes du Trièves à préserver et valoriser**

- ⇒ Des caractéristiques paysagères et patrimoniales identitaires à préserver
- ⇒ Valoriser et préserver le cadre environnemental qui participe de la qualité du site

# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante



### **Une croissance modérée et localisée pour conserver la ruralité tout en garantissant la vitalité communale**

⇒ La définition d'un potentiel foncier constructible adapté à la vocation rurale de la commune.

#### **La consommation foncière au Percy entre 1994 et 2010 :**

- 10 logements neufs construits sur 2 Ha de terrain => une moyenne de 2000m<sup>2</sup> de terrain consommé par logement.
- 6 logements créés par le réinvestissement du bâti existant.

#### **Les préconisations du SCOT pour les 12 prochaines années :**

Le PLU doit définir un potentiel constructible pour 10 logements, ce qui équivaut **à 8 649 m<sup>2</sup> de zones constructibles** en incluant les besoins pour les autres activités urbaines (équipements, activités économiques...).

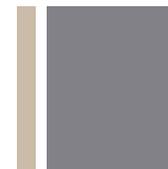
#### **Le potentiel défini dans le PLU :**

- **Un potentiel constructible dans les zones U et AU de 1,45 Ha** qui représente une capacité théorique d'accueil de 18 nouveaux logements (8 groupés et 10 individuel pur) en prenant en compte 50% du foncier pour les autres besoins urbains.
- Un potentiel de réinvestissement du bâti existant estimé à 7 logements minimum (avec rétention foncière estimée à 70%).

⇒ **Soit une capacité d'accueil théorique de 25 logements**, ce qui équivaut à une cinquantaine d'habitants supplémentaires si l'on tient compte du renouvellement de la population en place.

# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante



### Une croissance modérée et localisée pour conserver la ruralité tout en garantissant la vitalité communale

La centralité du Village est affirmée avec :

⇒ La définition d'un secteur d'extension qui pourra accueillir un programme de plusieurs logements,



⇒ Une possibilité de réinvestissement du bâti existant sur la colonie à des fins d'habitat (gros bâtiment) et d'activités douces (petits bâtiments) pour le confirmer dans sa fonction de « quartier » du village.



Les hameaux des Blancs et Chabulière sont classés en zone U



avec des dents creuses constructibles qui

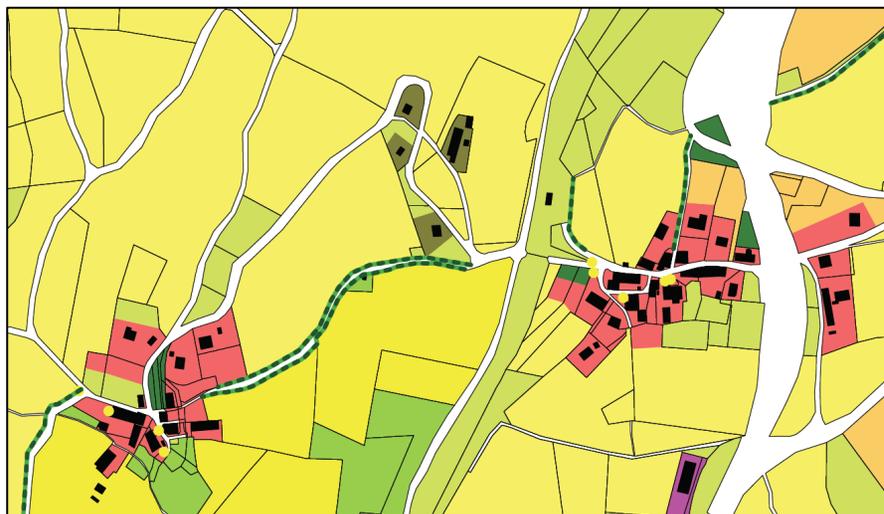
maintiennent des capacités d'accueil résiduelles.

Le règlement des zones U et Nh/Ah

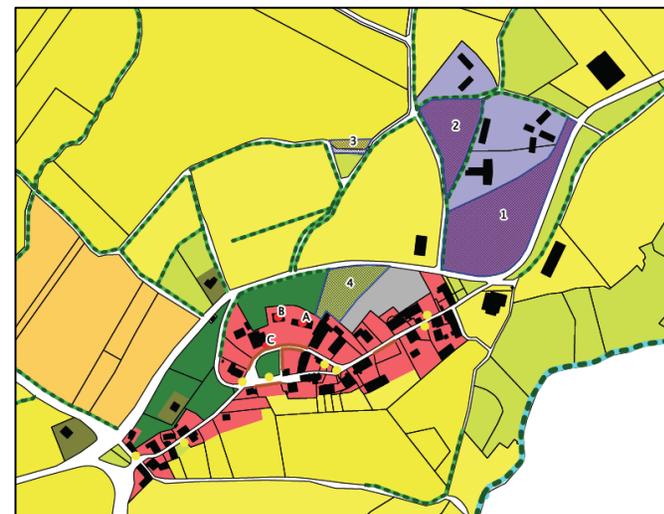


favorise le réinvestissement du bâti existant : pas de limitation de surface de plancher et changement de destination permis.

Chabulière et les Blancs

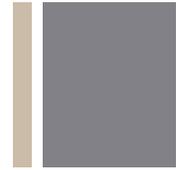


Le Village



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante



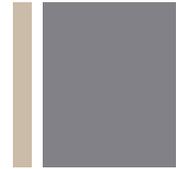
### Principe d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Village



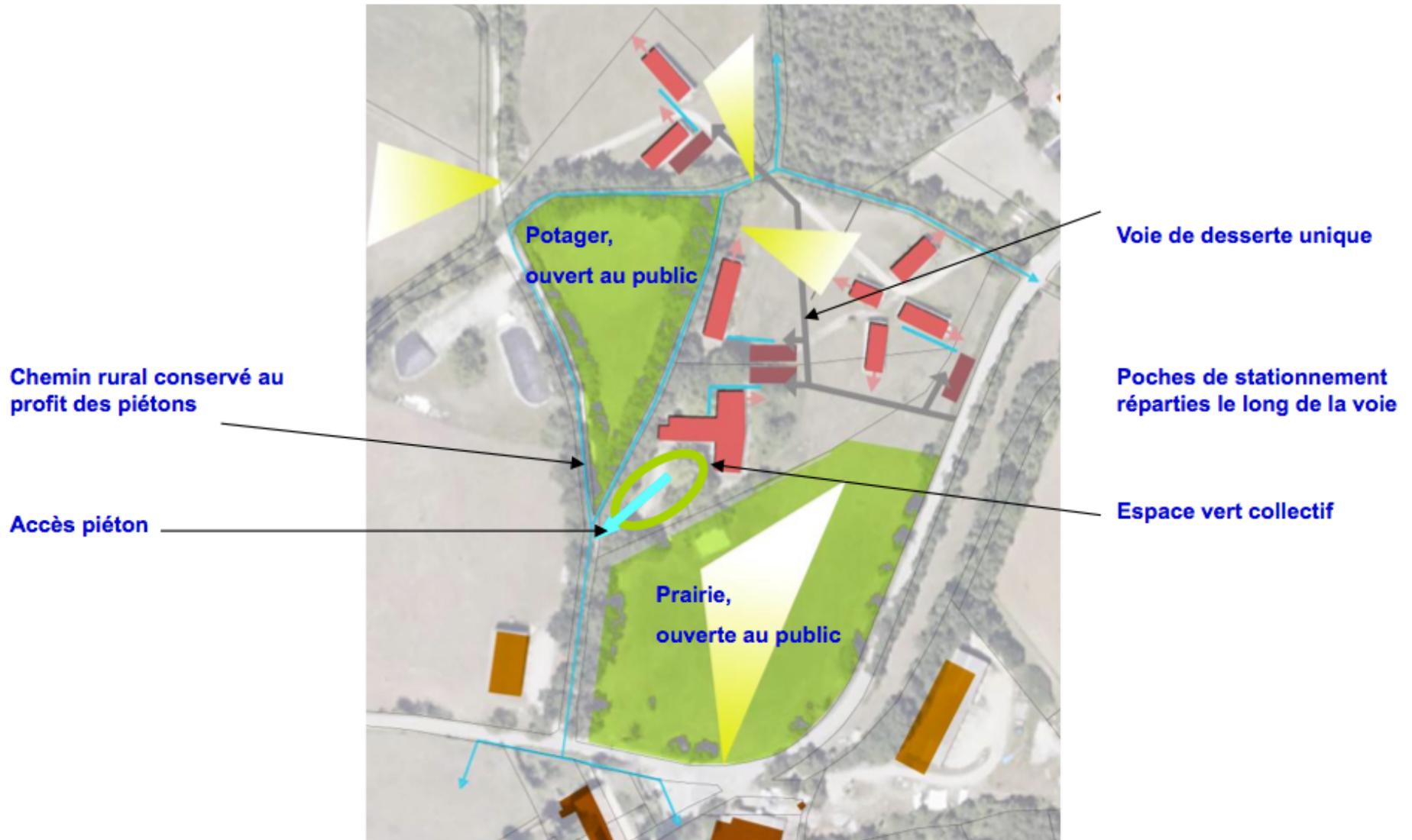
-  Prairie
-  Stationnement occasionnel
-  Stationnement
-  Jardins orientés sud
-  Principe de voirie
-  Principe de chemin piéton
-  Principe d'implantation du bâti
-  Haies
-  Principe d'espace public

### + 3. La traduction réglementaire du PADD

Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante

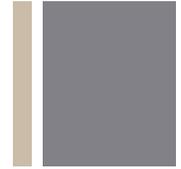


Principe d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'ancienne colonie



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante



### Un développement économique adapté au caractère rural de la commune

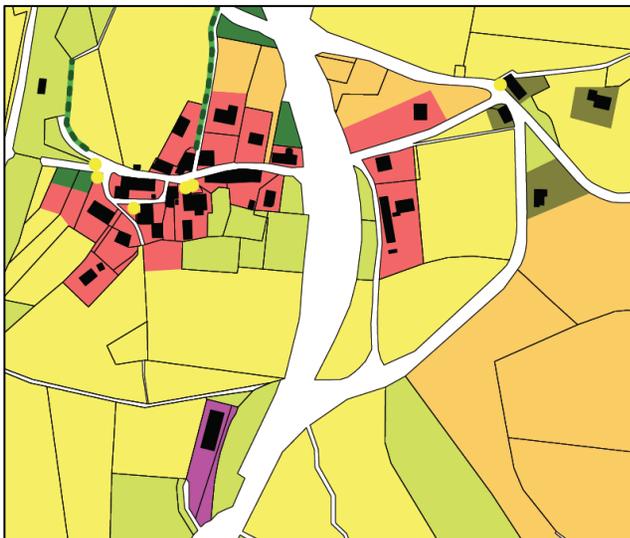
Le tissu économique existant est confirmé :

⇒ Les zones U  et AU  permettent l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel du Village et des hameaux : activité hôtelière, commerce, bureau, petit artisanat...

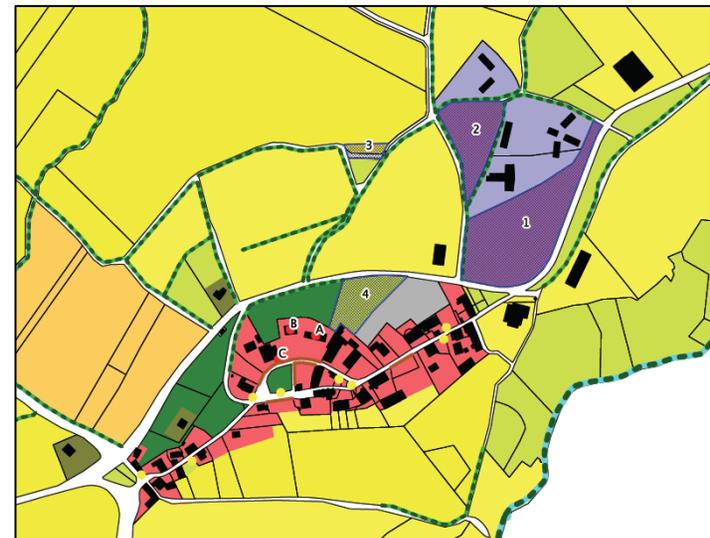
⇒ La vocation hôtelière du Chamois d'Or est confortée en n'autorisant les extensions que pour les destinations commerce et hôtel. 

Le site de la colonie est confirmé dans sa vocation d'accueil d'activités liées aux ressources locales et d'activités culturelles, avec des possibilités d'extension mesurées des constructions existantes. 

Les Blancs et le Chamois d'Or



Le Village



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 1 : le Percy, une commune rurale qui doit rester vivante

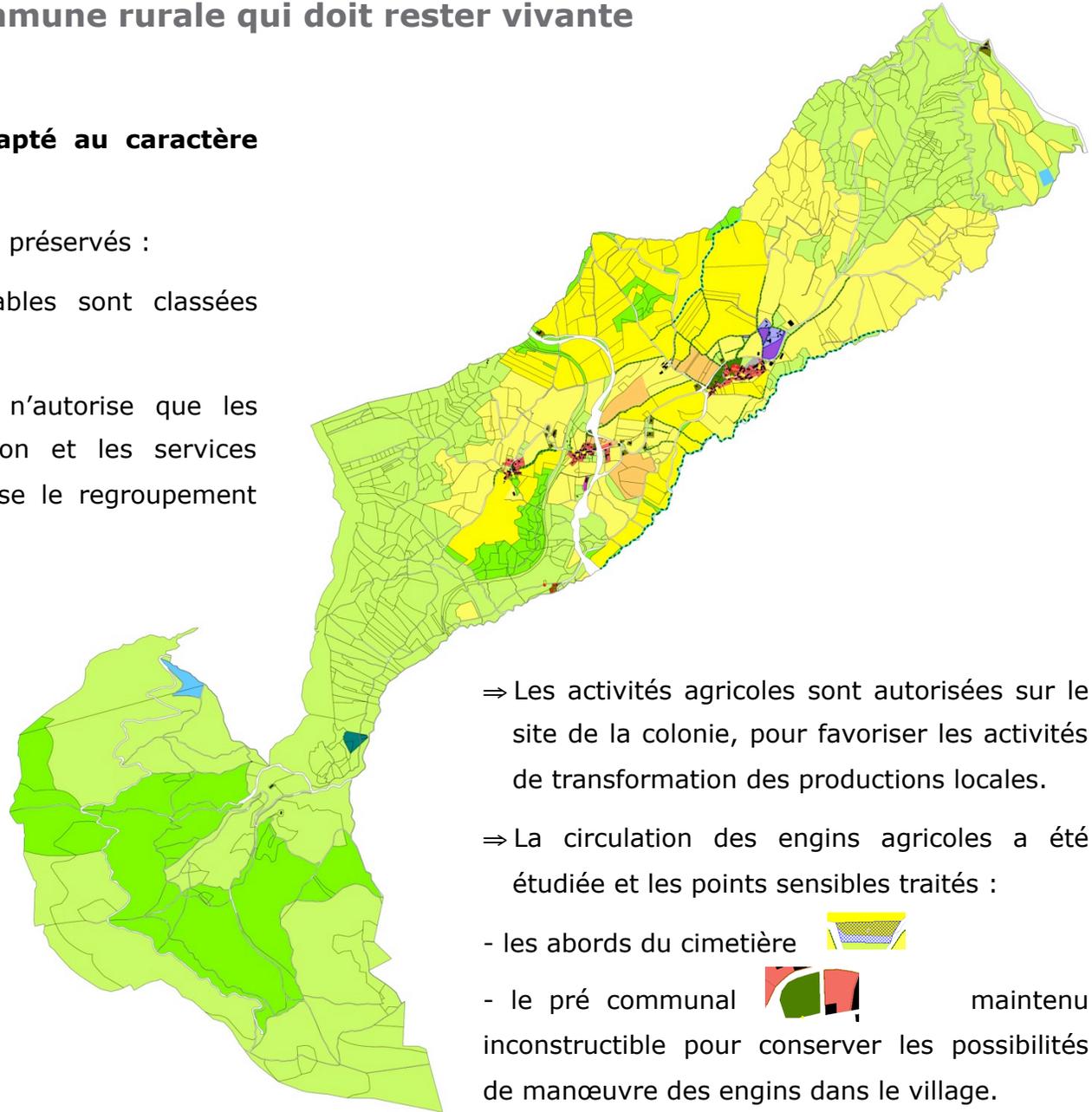
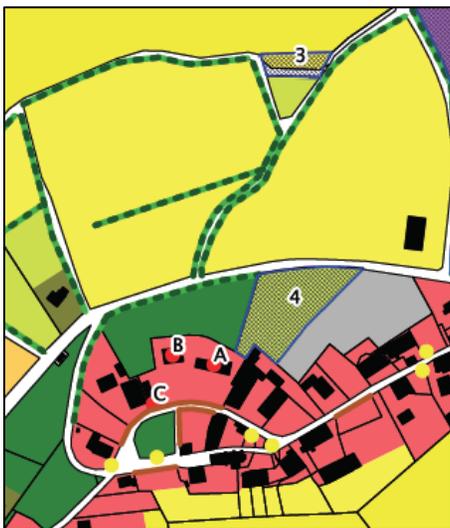
### Un développement économique adapté au caractère rural de la commune

Les systèmes d'exploitation agricole sont préservés :

⇒ Les parcelles exploitées et exploitables sont classées agricoles. 

⇒ Le règlement de la zone agricole n'autorise que les bâtiments nécessaires à l'exploitation et les services publics ou d'intérêt collectif, il priorise le regroupement des constructions.

Zoom cimetière et pré communal



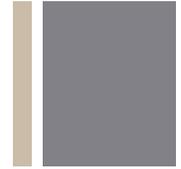
⇒ Les activités agricoles sont autorisées sur le site de la colonie, pour favoriser les activités de transformation des productions locales.

⇒ La circulation des engins agricoles a été étudiée et les points sensibles traités :

- les abords du cimetière 
- le pré communal  maintenu inconstructible pour conserver les possibilités de manœuvre des engins dans le village.

# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 2 : le Percy, une commune conviviale et dynamique



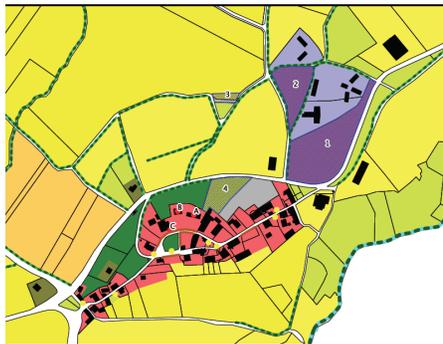
### Une proximité qui favorise les échanges et les rapports

Le maintien d'une structure villageoise compacte est privilégié :

⇒ Les zones U du Village et des hameaux sont définies dans les enveloppes bâties existantes.

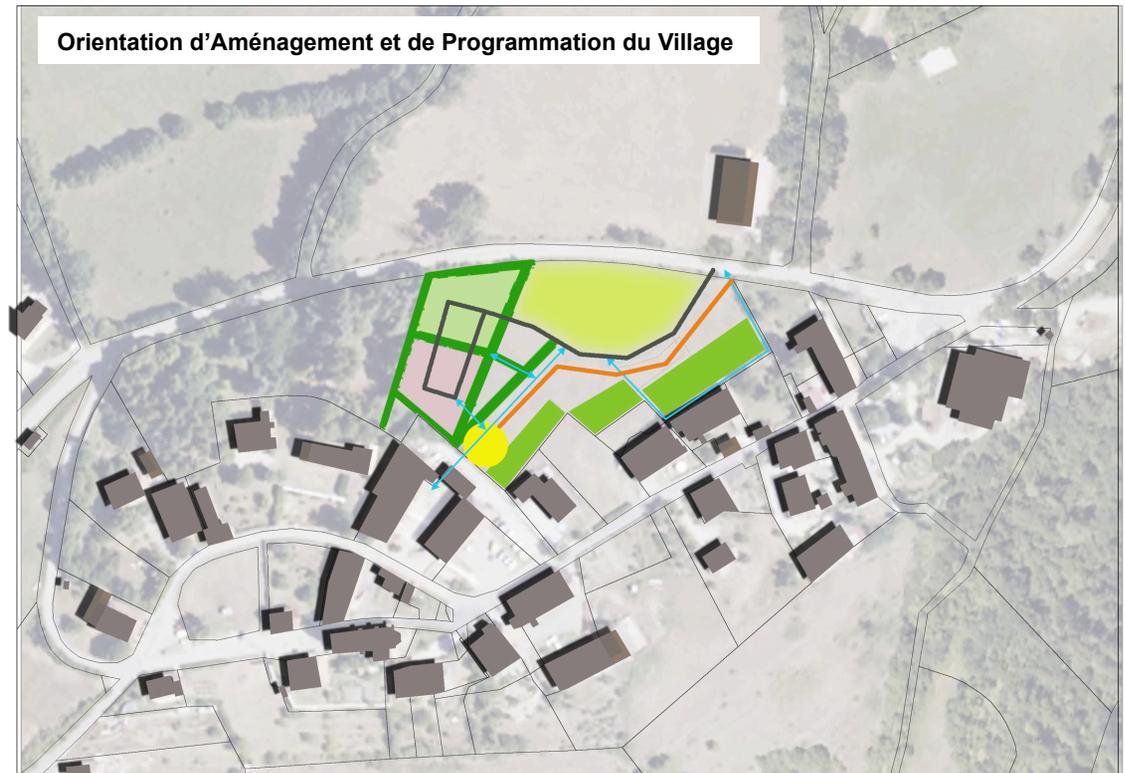
⇒ La zone AU du Village privilégie des formes bâties groupées.

⇒ Le règlement de la zone U permet la mitoyenneté, s'inspire des volumétries traditionnelles pour les constructions futures (espaces de respiration garantis avec une obligation de maintenir des espaces de pleine terre sur la parcelle).



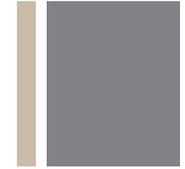
Le Village

Chabulière et les Blancs



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 2 : le Percy, une commune conviviale et dynamique



### Une proximité qui favorise les échanges et les rapports

Des principes d'aménagement sont mis en place pour améliorer les circulations piétonnes (principalement dans le village) :

⇒ Le stationnement sur le domaine public est limité par la création d'un parking dédié à proximité immédiate du Village et par l'instauration d'obligations de réaliser des places de stationnement cohérentes avec les projets de construction.

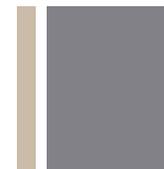
⇒ La zone AU du Village prévoit des circulations piétonnes qui renforceront le maillage piéton existant et faciliteront l'accès au futur parking.

Principe d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Village



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 2 : le Percy, une commune conviviale et dynamique



### Considérer les espaces publics comme des lieux de rencontre et favoriser cet usage

Les espaces publics existants :

⇒ Le pré communal est rendu inconstructible. 

⇒ Le petit patrimoine est identifié et des règles de protection sont mises en place. 

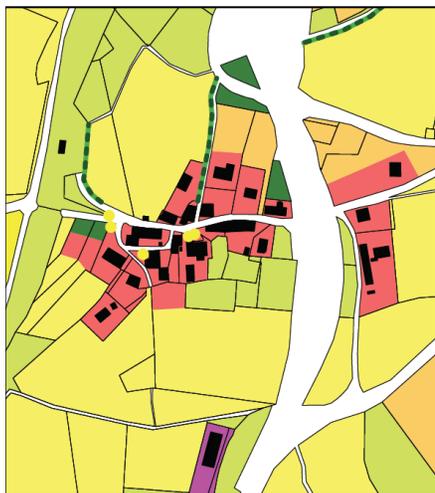
Les espaces publics futurs :

⇒ La zone AU du Village prévoit de nouveaux espaces publics.

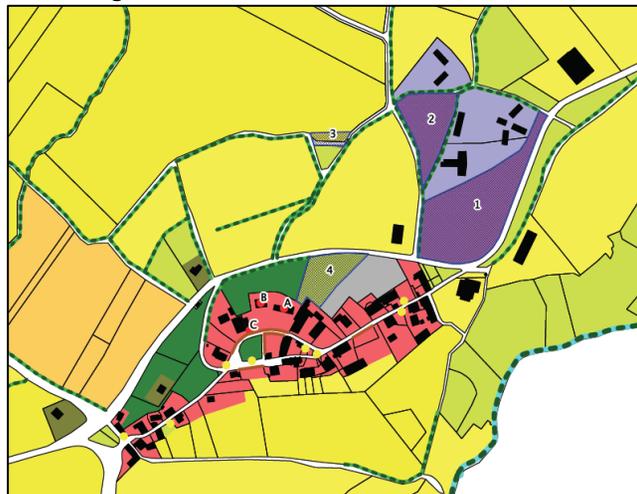
⇒ Des emplacements réservés sont apposés sur les espaces verts de la colonie pour que la commune puisse les acquérir et seuls les aménagements et équipements de loisirs sont autorisés. 

Les règles de stationnement et le futur parking permettront d'éviter l'empiètement sur ces espaces.

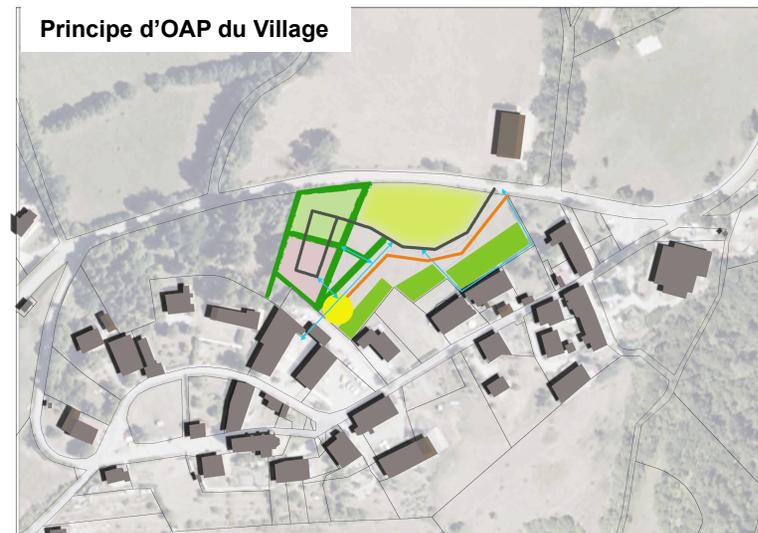
Les Blancs



Le Village

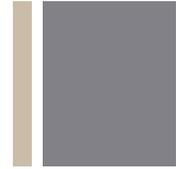


Principe d'OAP du Village



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 2 : le Percy, une commune conviviale et dynamique



### Un pôle socio-culturel de renommée intercommunale à conforter

- ⇒ La zone U permet la mixité des usages et donc conforte les équipements existants et permet d'en accueillir de nouveaux.
- ⇒ Les accès voitures et piétons aux équipements sont améliorés avec le projet de parking et de connexion piétonne avec les équipements.
- ⇒ Les nuisances sonores induites par les animations socio-culturelles sont limitées par le report du stationnement sur le futur parking et donc des circulations piétonnes associées. Un espace tampon est prévu dans le projet d'extension du Village afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

Principe d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Village



### + 3. La traduction réglementaire du PADD

#### Axe 3: Les paysages du Percy, emblèmes du Trièves à préserver et valoriser

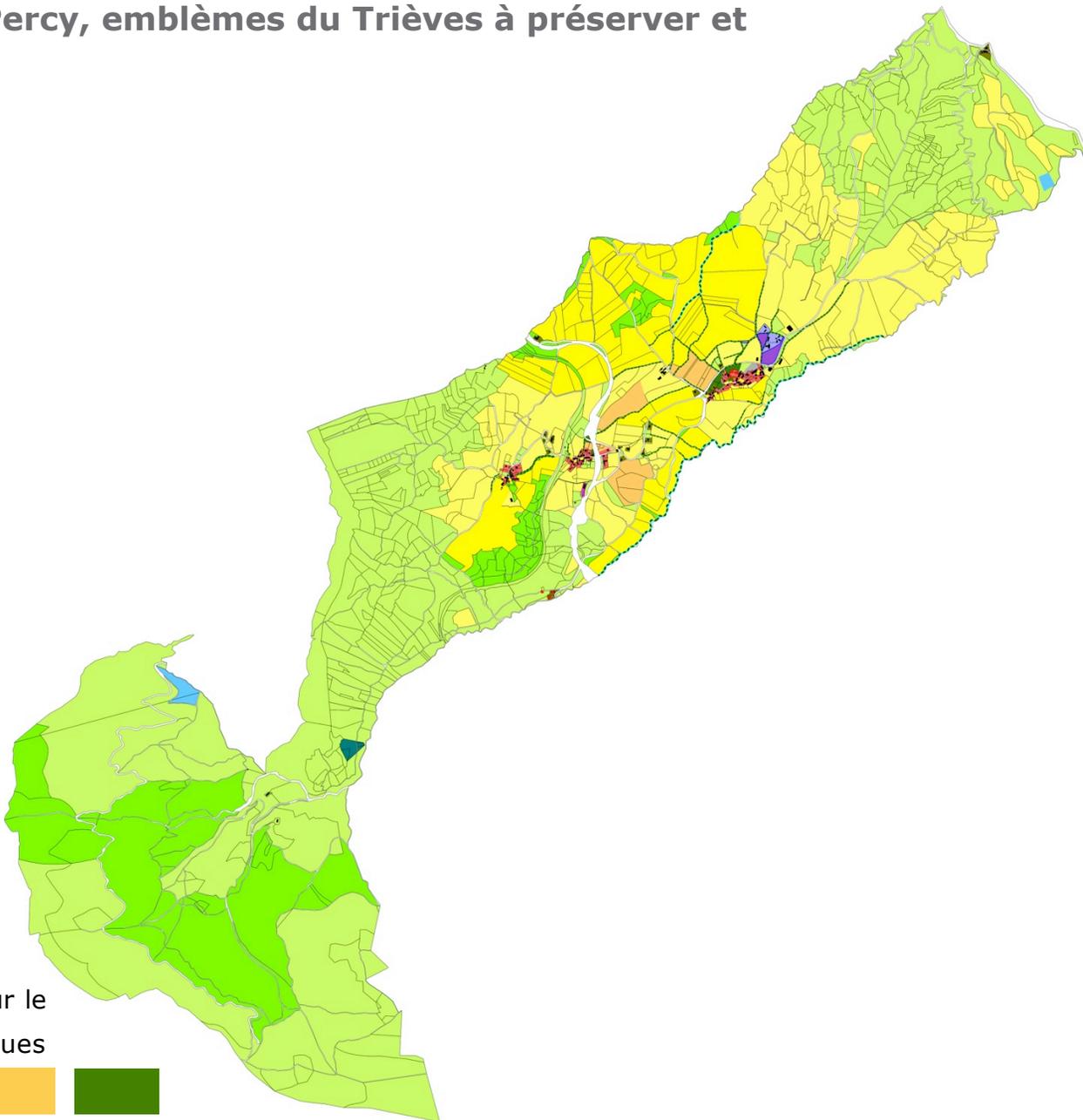
##### Des caractéristiques patrimoniales et paysagères à préserver

Les éléments paysagers structurants du territoire sont identifiés et valorisés/préservés :

⇒ Les espaces agricoles du plateau, qui donnent son identité rurale au territoire, sont classés comme tels : zonage A. 

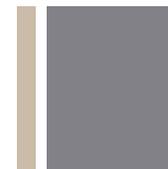
⇒ La constructibilité sur ces espaces est encadrée pour garantir la meilleure insertion au site : priorité au regroupement des bâtiments, hauteur limitée à 13m, règles d'aspect extérieur des constructions...

⇒ Les ouvertures visuelles et les vues sur le Village et les hameaux sont rendues inconstructibles : zonages Ap et Np. 



# + 3. La traduction réglementaire du PADD

## Axe 3: Les paysages du Percy, emblèmes du Trièves à préserver et valoriser



### Des caractéristiques patrimoniales et paysagères à préserver

Le patrimoine bâti

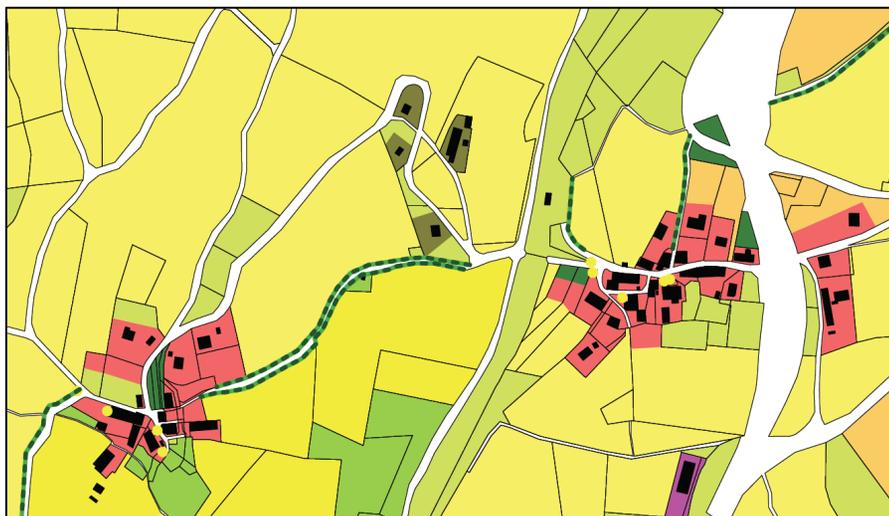
⇒ L'implantation et la volumétrie des constructions autorisées dans la zone U sont règlementées sur la base du maintien des éléments de lecture du bâti traditionnel qui font sa qualité (hauteur, reculs par rapport à la rue...)

⇒ L'aspect extérieur des constructions et leurs abords sont règlementés de la même manière : clôtures, façades, espaces libres...

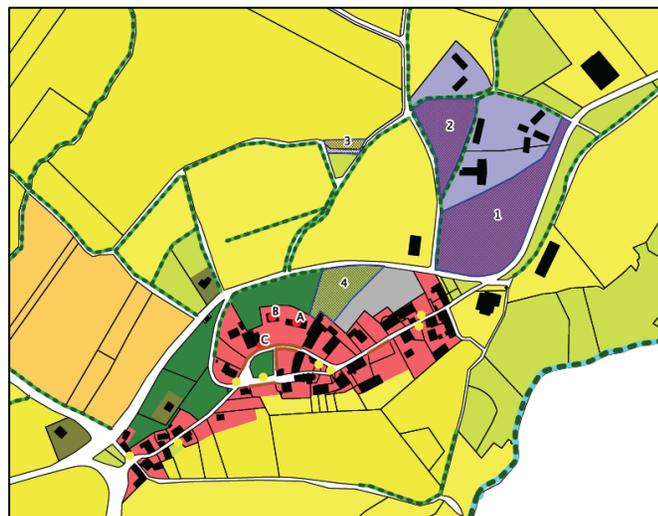
⇒ Le patrimoine remarquable  et le petit patrimoine  sont identifiés et des règles de protection et de mise en valeur des bâtiments sont définies, dont le maintien du bâti dans les volumes existants.

⇒ Des recommandations pour une bonne intégration des équipements d'énergies renouvelables sont définies dans le règlement (panneaux solaires).

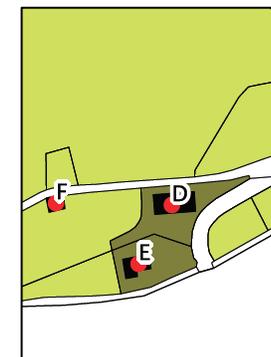
Chabulière et les Blancs



Le Village



Casseyre

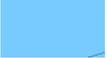


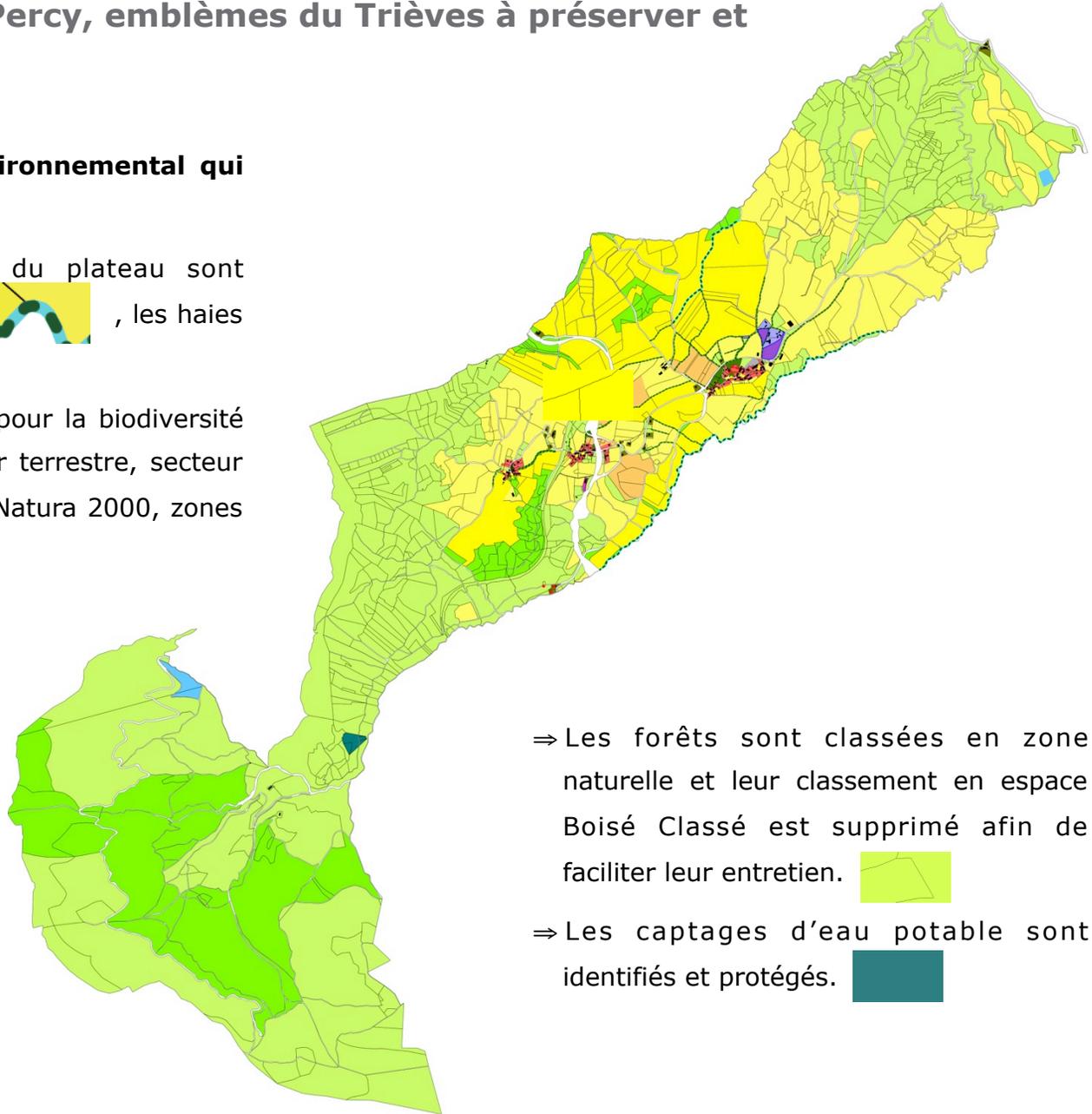
### + 3. La traduction réglementaire du PADD

#### Axe 3: Les paysages du Percy, emblèmes du Trièves à préserver et valoriser

##### Valoriser et préserver le cadre environnemental qui participe de la qualité du site

⇒ Les éléments boisés structurants du plateau sont identifiés et protégés : les ripisylves , les haies bocagères , les boisements.

⇒ Les secteurs représentant un intérêt pour la biodiversité sont rendus inconstructibles : corridor terrestre, secteur de Serre Veyrin, réserves de chasse, Natura 2000, zones humides.  



⇒ Les forêts sont classées en zone naturelle et leur classement en espace Boisé Classé est supprimé afin de faciliter leur entretien. 

⇒ Les captages d'eau potable sont identifiés et protégés. 