



Commune de Monestier-du-Percy (38)

Plan Local d'Urbanisme

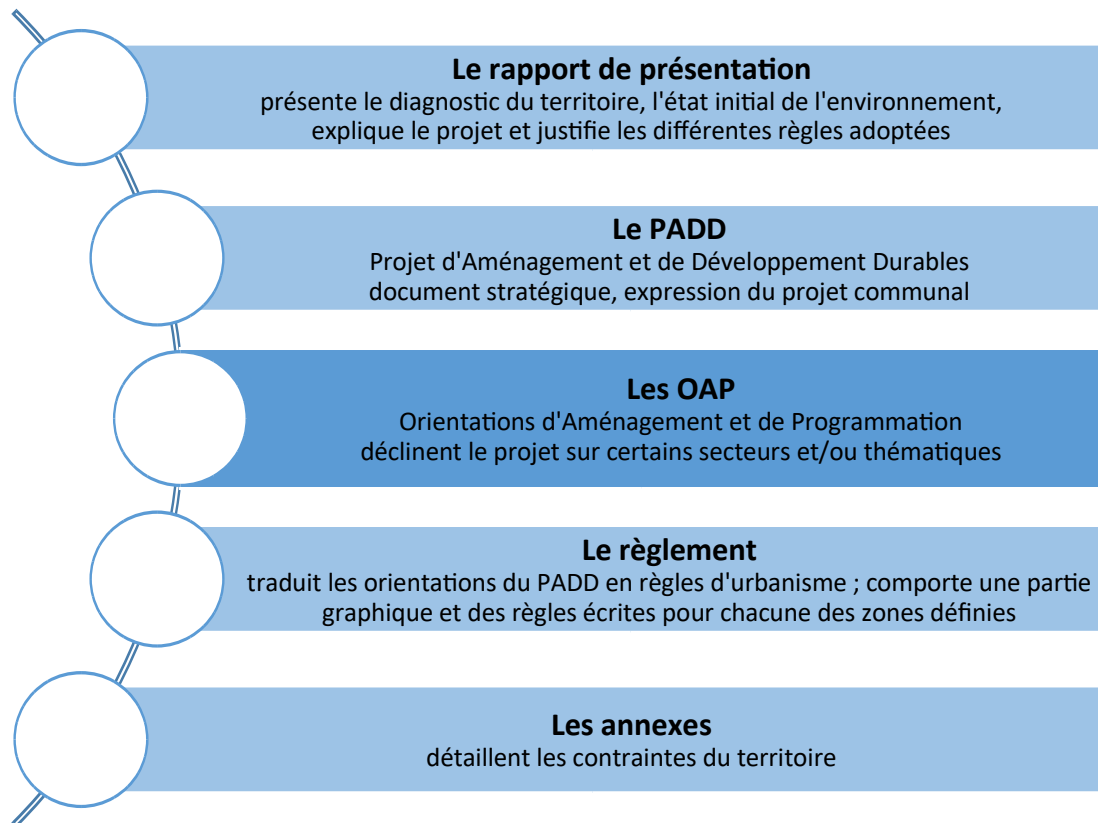


Pièce n° 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU
en date du 27 mars 2021

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un élément majeur du PLU, constitué de 5 documents qui doivent être parfaitement cohérents entre eux :



Les OAP constituent le principal outil de projet d'aménagement du PLU. Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Rappel des articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme (extraits) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues

La commune de Monestier du Percy a décidé de permettre dans son PLU un rythme de construction qui génère une croissance raisonnée de la population (poursuite du rythme de croissance moyen des 30 dernières années), pour atteindre une population d'environ 300 habitants à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, en faisant l'hypothèse d'une stabilisation du taux d'occupation des logements (actuellement 2,2 personnes/logement), la production d'environ 23 à 25 logements est nécessaire.

En complément des logements qui pourront être créés par mutation des résidences secondaires en résidences principales ou en réhabilitation des logements vacants (potentiel estimé à 7 à 8 logements), 15 à 18 logements pourront ainsi être bâtis sur des parcelles non urbanisées à ce jour.

Parallèlement, la commune a adopté un objectif de modération de la consommation d'espace, en cohérence avec le Code de l'Urbanisme et le SCoT de la Région Urbaine Grenobloise. Elle souhaite ainsi inciter dans le centre bourg ou à proximité, à la production de constructions plus denses (de type maisons en bande ou constructions intermédiaires), tout en restant compatibles avec les formes rurales et villageoises.

Enfin, la commune souhaite structurer son centre village, en réaménageant la place du village et ses abords, pour laisser plus de place aux piétons, et valoriser le patrimoine bâti.

L'ensemble de ces objectifs sont traduits par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui mettent en cohérence les opérations envisagées sur le centre village.

Deux orientations sont définies :

- OAP n°1 : une orientation thématique qui porte sur l'aménagement du centre bourg
- OAP n°2 : une orientation sectorielle qui pose les principes généraux de construction de logements groupés sur un tènement situé en périphérie du centre.

Périmètre des OAP



OAP n°1 : Organisation du centre village

Diagnostic

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur une emprise de 5,2 ha, correspondant pour l'essentiel au périmètre ancien du village, ainsi qu'à quelques parcelles contiguës à cette zone, destinées à accueillir des équipements et des extensions structurées.

Ce secteur du centre village rassemble l'ensemble des équipements publics et des commerces de la commune :

- Mairie et agence postale, école, salle communale, salle associative, église, cimetière, city stade
- Bar-restaurant, épicerie

Il présente un bâti dense, ayant conservé pour l'essentiel ses caractéristiques traditionnelles :

- Généralement, le bâti vient s'implanter sur la rue par une façade ou un pignon. L'ambiance est dense et « urbaine ».
- Les bâtiments sont des parallélépipèdes massifs, plus longs que hauts, d'une hauteur généralement R+1+C. Ils présentent des volumes simples, des façades lisses sans balcons ni loggias, des ouvertures alignées, plus hautes que larges, des toitures à 2 pans simples ou avec croupes et génoises. De rares bâtiments (mairie, demeure bourgeoise...) peuvent être en recul, avec des silhouettes plus élancées, lucarnes et balcons.
- Le village paraît dense. Les jardins sont situés à l'arrière ou cachés par des murs ou murets.
- Les bâtiments récents, à l'intérieur du bourg, utilisent un vocabulaire architectural proche du traditionnel mais leur implantation en milieu de parcelle et non perpendiculaire dénote.
- Par ailleurs les fontaines, et surtout les murs dans le village marquent l'identité communale. Un édicule de jardin se distingue sur la place du village.



En termes de fonctionnement, la densité du bâti traditionnel et la petite taille des parcelles ne permettent pas toujours le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés. De ce fait, le stationnement se fait souvent sur l'espace public. Des espaces de stationnement public ont ainsi été créés en cœur de village, sur la RD252b (7 places), sur la place de l'Eglise (environ 14 places plus ou moins matérialisées), ainsi qu'à l'arrière de la « Maison Alphonse » à proximité du cimetière (20 places environ), et derrière le restaurant (4 places).

Au total une cinquantaine de places sont disponibles. Ces places sont en partie occupées par les résidents du secteur, et les usagers de courte durée stationnent parfois anarchiquement sur la place ou devant les commerces. Lors des manifestations (fêtes de village...), le stationnement sur la place est supprimé, et le nombre de places disponibles est alors réduit.

La réhabilitation de logements vacants ou de résidences secondaires actuellement peu utilisées risque d'aggraver ce phénomène dans les années à venir, les nouveaux résidents ne pouvant stationner à l'intérieur de leurs propriétés.

Les objectifs du projet

Les grands objectifs sont définis comme suit :

- Réaménager la place du village, pour laisser plus de place aux piétons, améliorer la sécurité, valoriser les abords de l'ensemble bar, église, terrain de boules, et prévoir des espaces pour accueillir des manifestations festives.
- Diminuer l'emprise des stationnements sur les espaces centraux tout en conservant une offre suffisante pour des manifestations (fêtes de village, marchés, animations organisées à la Maison Alphonse ou la salle communale...).
- Préserver le patrimoine bâti traditionnel.
- Améliorer les cheminements piétons au sein du centre village, notamment pour relier les équipements.

Principes d'aménagement

Le projet développe les principes suivants :

1 Restructuration de la place de l'Eglise

L'ensemble de la place de l'église sera réaménagé avec les principes suivants :

- Suppression du stationnement sur la place (le stationnement de courte durée compatible avec la circulation de tous sera possible).
- Aménagement de l'espace public pour distinguer, par exemple par des revêtements de sol différents, des espaces pour les piétons et des espaces de circulation.
- Mise en valeur des espaces piétons par des plantations et du mobilier urbain (bancs, éventuellement un petit kiosque...).

2 Création de parkings à l'ouest

Le stationnement sera reporté à l'ouest, avec l'aménagement d'un espace de stationnement paysagé d'une quinzaine de places au moins à proximité de la maison Alphonse. Le parking existant au nord de la maison Alphonse sera réaménagé pour optimiser sa capacité (par exemple par un marquage au sol des emplacements et des espaces de circulation).

3 Préservation du petit patrimoine et des jardins

Dans l'ensemble du périmètre des OAP, les éléments du petit patrimoine (murs et murets, lavoirs, fontaines, croix, édicules remarquables...) seront préservés. Leur démolition est à proscrire. Leur adaptation est possible pour permettre notamment la création d'accès à une parcelle, ou la construction d'un bâtiment en limite de parcelle.

Les jardins (potagers et d'agrément) identifiés sur le schéma d'intention ci-après doivent également être préservés. Ils participent à la qualité paysagère du village, en préservant des espaces non bâtis et en assurant une transition entre les espaces agricoles et l'espace urbanisé assez dense du bourg. Ils ont également une fonction de préservation de la biodiversité, notamment lorsqu'ils comprennent des vieux arbres (anciens vergers...).

4 Préservation et aménagement des cheminements piétons

Des itinéraires sont à améliorer pour faciliter les déplacements entre le bourg et les hameaux d'une part, et en direction du city-stade d'autre part. Ils permettent aux piétons d'éviter les voies ouvertes à la circulation, et améliorent ainsi leur sécurité.

Schéma d'intention général



Aménagements de l'espace public

- accès aux parkings
- parking à créer ou à réaménager (nb de places possible)
- place et parvis à aménager
- jardins à préserver ou à créer

- chemins piétons à préserver ou à créer

Patrimoine à préserver

- murs et murets
- petit patrimoine (lavoir...)

OAP n°2 : secteur la Chaud

Objectifs du projet

L'OAP porte sur un terrain d'environ 2400 m², situé au nord-est du village, desservi par la rue de la Forge. Il constitue la partie sud de la parcelle B0386.

Il s'agit d'inciter à la construction de logements groupés et/ou intermédiaires, sur des petites surfaces, afin de développer une offre complémentaire à l'existant. L'objectif est de créer 5 à 6 logements sur un terrain situé à proximité immédiate du centre village, en assurant un bon niveau de qualité de vie, via l'organisation de l'implantation des constructions de façon à limiter les vis-à-vis et à optimiser les espaces de jardins, préférentiellement au sud des parcelles.

Principes d'aménagement et prescriptions

1 Construction de 5 à 6 logements groupés ou intermédiaires

- Les constructions pourront être de différents types :
 - des maisons en bande ou jumelées ;
 - et/ou une construction intermédiaire, regroupant sous un même toit plusieurs logements, chacun bénéficiant d'une entrée indépendante et d'espaces extérieurs (jardins ou terrasse).

Exemples : maisons jumelées et construction intermédiaire (photo en bas à droite)



- Le gabarit des constructions s'harmonisera avec les gabarits existants dans le village, en ne dépassant pas une hauteur de R + 1 + combles. L'aspect des constructions respectera les règles communes imposées dans le village.
- Les constructions seront implantées d'une part en préservant un recul vis-à-vis des parcelles bâties environnantes, d'autre part en prévoyant un espace de jardins côté sud de la parcelle.

2 Amélioration de la desserte routière et du stationnement

- L'accès pourra se faire par la rue de la Forge, et/ou via un nouvel accès à créer depuis la rue de la Blachette.
- Deux espaces de stationnement public de 3 à 5 places seront créés à chacune des entrées de la zone.
- Chaque construction disposera en outre de 2 places de stationnement privé, dont une au moins sera couverte.

3 Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion urbaine et paysagère devra être assurée par :

- Le respect d'un juste équilibre entre densité des constructions et qualité de vie des habitants actuels et futurs, dans un contexte villageois, avec notamment la création de jardins, communs ou privés, comprenant au minimum 50% de surface végétalisée ;
- Une organisation du bâti qui se soucie de la qualité de vie des résidents déjà présents sur le site et futurs (implantation de toute construction en recul de la limite parcellaire, comme figuré sur le schéma d'intention général) ;
- La recherche d'une harmonie architecturale avec le bâti avoisinant, par l'adoption de gabarits comparables à l'existant et de formes s'inspirant du bâti traditionnel, notamment des bâtiments de formes simples et des toits à 2 ou 4 pentes recouverts de tuiles ;
- Un traitement soigné des espaces extérieurs :
 - Les plantations seront réalisées avec des essences locales variées. Les haies monospécifiques sont interdites.
 - Les clôtures devront être traitées de façon soignée et homogène sur l'ensemble de l'opération.

Schéma d'intention général



Prescriptions

- accès
- parking à créer
- jardins à créer
- secteur d'implantation des constructions
- recul d'implantation des constructions

Implantation possible du bâti



Desserte par les voies et réseaux

Les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécoms) sont disponibles sur la zone ou en périphérie. La desserte interne est à créer. Les branchements individuels d'électricité, de téléphone et de télévision seront enterrés sauf impossibilité technique.

Les aménageurs prévoient la mise en place de fourreaux adaptés au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Une canalisation d'eaux usées traverse la parcelle B386. Son déplacement éventuel sera à étudier dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

La défense incendie devra également être renforcée par la mise en place d'un poteau incendie supplémentaire et éventuellement le remplacement de la canalisation d'adduction, actuellement insuffisante pour assurer le débit nécessaire.

Localisation du réseau d'eaux usées existant



Energie

Les constructions devront privilégier les orientations sud ou ouest des façades principales pour profiter des meilleures orientations.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales privilégiera l'infiltration à la parcelle et la mise en œuvre de techniques « sans réseau » (techniques dites alternatives) : noues, systèmes d'infiltration, bassins de rétention/infiltration..., sans augmenter les débits à l'aval de l'opération.

Conformément aux préconisations du Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au PLU, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés pour infiltrer une pluie de période de retour cinq ans (pluie quinquennale) sur l'unité foncière.

Les débits rejetés au réseau ou au milieu naturel, lorsque le pétitionnaire a démontré l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, sont les suivants :

- le débit maximum de rejet est 7 l/s/ha et ne pourra être inférieur à 3 l/s (afin de limiter le risque d'obstruction des ouvrages),
- le volume de stockage à mettre en œuvre afin de respecter ce débit de fuite est de 40 l/m² imperméabilisé.