

# Plan Local d'Urbanisme

## 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

2 mars 2020

## PREAMBULE

La commune a 5 OAP sectorielles sur son territoire :

- Secteur « Grandes prairie » en zone 1AU
- Secteur « Senes » en zone 1AU
- Secteur « Usines de Clermont » en zone Ub
- Secteur « Gare logements » en zone 1AU
- Secteur « Gare commerces et services » en zone 1AUcs

Seules les secteurs « usines de Clermont » et « Gare logements » connaissent un phasage, l'ouverture de la zone OAP « Gare logements » ne pourra avoir lieu qu'une fois un permis accepté sur le secteur de l'OAP « Usines de Clermont ». Les autres OAP ne connaissent pas de phasage et sont immédiatement constructibles.



SOMMAIRE

I.	Principes generaux pour toutes OAP .....	4	b.	Principes d’aménagement .....	23
1.	Confort thermique et énergies renouvelables .....	4	V.	OAP du secteur gare logement .....	25
2.	Gestion alternative es eaux pluviales.....	5	1.	Diagnostic.....	25
3.	Exemples de formes urbaines .....	6	2.	Aménagement.....	27
4.	Prescriptions Espaces communs .....	9	a.	Objectifs .....	27
5.	Chemineements doux .....	10	b.	Principes d’aménagement .....	27
6.	Prescriptions espaces de stationnements.....	11	VI.	OAP du secteur gare commerces et services.....	29
II.	OAP du secteur des Grandes prairies.....	12	1.	Diagnostic.....	29
1.	Diagnostic .....	12	2.	Aménagement.....	30
2.	Aménagement .....	14	a.	Objectifs .....	31
a.	Objectifs.....	14	b.	Principes d’aménagement .....	31
b.	Principes d’aménagement.....	14			
III.	OAP du secteur de Senes.....	17			
1.	Diagnostic .....	17			
2.	Aménagement .....	18			
a.	Objectifs.....	18			
b.	Principes d’aménagement.....	18			
IV.	OAP du secteur usines de clermont .....	21			
1.	Diagnostic .....	21			
2.	Aménagement .....	21			
a.	Objectifs.....	23			

## I. Principes généraux pour toutes OAP

### 1. Confort thermique et énergies renouvelables

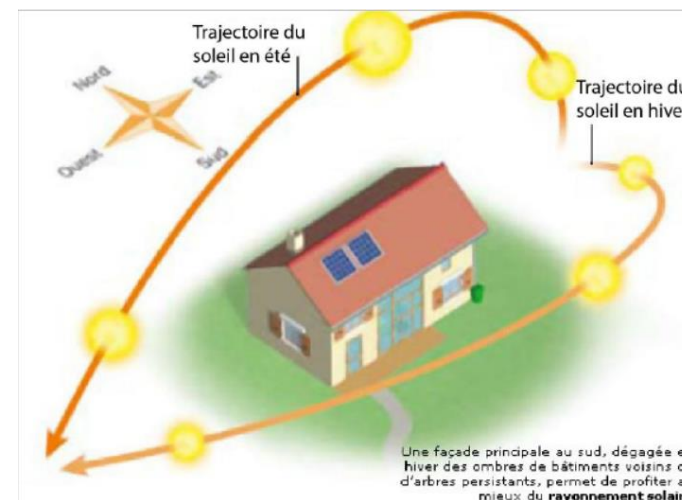
Une réflexion approfondie doit être apportée sur l'isolation du bâtiment, en cohérence avec la réglementation thermique en vigueur. Il s'agit de prévoir de s'isoler du froid comme de la chaleur. La conception du bâtiment influe sur l'isolation : le choix des matériaux, la compacité via des formes simples est préférable, de même que le positionnement des pièces de vie par rapport aux autres pièces de l'habitation pouvant jouer le rôle de zone tampon sur les façades les plus exposées. Un système de rafraîchissement naturel des bâtiments devra être prévu (façades ventilées, puits canadien ...).

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Elle devra être réfléchie afin de permettre de :

- gérer la lumière et la chaleur gratuite par le biais de grandes ouvertures et percements au sud : Prise en compte de la luminosité et de vents dominants dans l'implantation des pièces, percements, terrasses...
- privilégier l'implantation des espaces-tampons sur le côté de la construction le plus exposé aux vents dominants (le plus souvent la façade Ouest) ; Nécessité de prendre également en compte les bises de pente (venant du Nord),
- planter ponctuellement des arbres de haute tige au sud du bâtiment, de manière à adoucir l'atmosphère en cas de forte chaleur et à favoriser l'ombrage,
- créer une protection végétale au nord du bâtiment de façon à isoler ce dernier des intempéries et nuisances (froid, vent, pluie, bruit).

L'implantation du conduit de cheminée sur le pan nord de toiture est à privilégier, pour limiter les ombrages sur les systèmes de production d'énergie renouvelable, le cas échéant.

Les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.



## 2. Gestion alternative des eaux pluviales

Le projet ne doit pas aggraver la situation avant construction, il doit gérer les eaux pluviales qu'il génère.

Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle devra être mise en œuvre par une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par :

- l'aménagement de noues, de fossés et de puits,
- les surfaces des espaces des cheminements, des accotements, des stationnements seront revêtues de matériaux drainants autant que possible (stabilisé, gravillons ...).

Le projet doit limiter les revêtements imperméables, et l'aménagement de voies et d'accès en forte pente.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées. La réflexion est à coupler, pour les opérations d'ensemble, avec l'aménagement des espaces communs.

La récupération des eaux de pluie est encouragée pour l'usage interne et/ou l'arrosage, les installations doivent être intégrées aux constructions et à l'aménagement de la parcelle.



### 3. Exemples de formes urbaines

#### Images de références par forme urbaine :

Habitat de type collectif



Vulbens (74)



Jacob-Bellecombette (73)



Lugin (74)



Argonay (74)

Habitat de type intermédiaire



Jonzier-Epagny (74)



Grenoble (38)

Habitat de type groupé



Chavanod (74)



Saint-Priest (69)



Le Chatelard (73)



#### 4. Prescriptions Espaces communs

Les espaces communs extérieurs peuvent être composés : d'espaces verts aménagés et accessibles, d'une placette, d'un espace ludique, de jardins partagés... Ils pourront notamment accueillir une éventuelle aire de compostage commune, des nichoirs à oiseaux/insectes ... Ils devront être majoritairement végétalisés et permettront de créer un lieu de convivialité, ils favoriseront également l'infiltration des eaux pluviales et constitueront un espace d'aération au sein de ces nouvelles opérations d'urbanisme.



## 5. Cheminements doux

S'ils sont réalisés indépendamment de la voirie, ils auront avec des matériaux perméables et une largeur minimale de 2 mètres.



## 6. Prescriptions espaces de stationnements

Les espaces de stationnements extérieurs devront favoriser l'utilisation de matériaux perméables et prévoir leur bonne insertion dans le projet, d'un point de vue paysager et des circulations piétonnes.



## II. OAP du secteur des Grandes prairies

---

### 1. Diagnostic

### Secteur des Grandes Prairies - Diagnostic

Vocation actuelle du secteur : Tènement agricole, prairie

#### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé de plusieurs parcelles appartenant à divers propriétaires privés. Le tènement est entièrement libre de toute construction. Situé à proximité du centre-bourg, dans un quartier résidentiel pavillonnaire constitué de principalement de maisons individuelles.

Le secteur est situé au Nord du bourg, et s'étend sur une surface en pente d'Est-Ouest, de 1,1 ha (10 990m<sup>2</sup>). Le secteur est actuellement classé au PLU en zone 1AU.



#### - ATOUTS -

##### Accessibilité du secteur

Le secteur d'OAP est connecté directement à la D 1075 en partie Ouest, ainsi qu'au Chemin de la Combe du Mas en partie Nord-Est, axe moins fréquenté. Cette desserte le rend facilement accessible depuis le centre-bourg et depuis l'entrée Nord du village.

##### Paysage

Le secteur est bordé à l'Est par un cordon boisé. Cet alignement végétalisé permet de séparer visuellement le tènement de la voie ferrée ainsi que de limiter les nuisances sonores liées au passage des trains.

Il existe sur le tènement un noyer : arbre remarquable, d'intérêt paysager à préserver.

Aussi, le secteur est bordé en partie Sud par de nombreux jardins d'agrément, renforçant la qualité du cadre de vie de ce quartier.

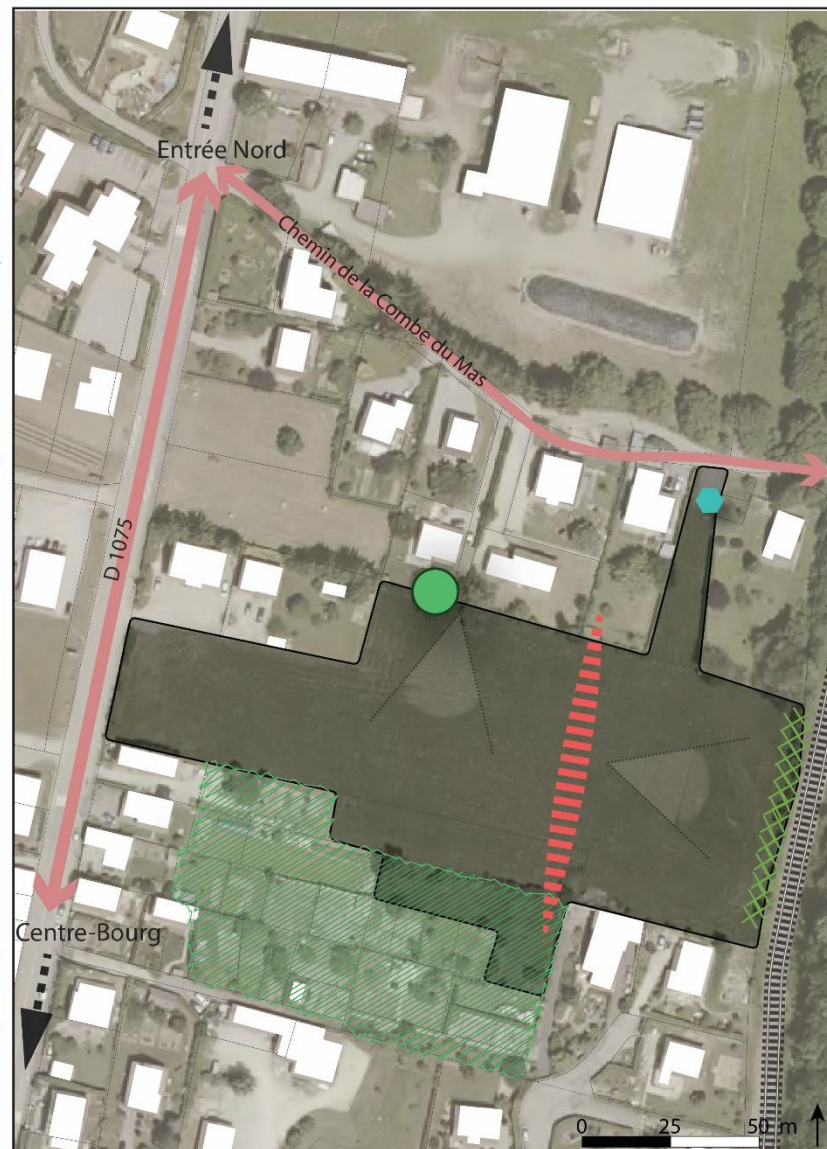
Enfin, plusieurs percées visuelles existent sur le secteur, en direction du coteau à l'Est, ainsi que sur la partie Sud depuis les maisons individuelles attenantes au secteur.

#### - POINTS DE VIGILANCE -

##### Enjeux topographiques et hydrographiques

Rupture de pente : le tènement présente une différence d'altitude de 15m entre la partie haute (Est) et la partie basse (Ouest), la partie haute étant la plus pentue.

Le secteur présente également un point de resurgence d'eau de surface à proximité de l'accès potentiel sur le Chemin de la Combe du Mas.



## 2. Aménagement

### a. Objectifs

Le site des Grandes Prairies constitue une des entrées de la commune, visible de la RD mais également depuis l'autoroute, l'attention sera donc portée sur l'intégration paysagère des constructions par rapport au front bâti de la RD mais également à l'intégration dans la pente.

**Surface de la zone** : Environ 1.1 ha

**Programmation** : Nombre de logements minimum : 18

**Typologie** : Le projet devra permettre de réaliser 100% des logements sous des formes intermédiaires ou collectifs, avec 50% de logements sociaux.

### b. Principes d'aménagement

### Secteur des Grandes Prairies - Scénario

*Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

Opération d'aménagement d'ensemble

*Vocation du secteur :* Habitation et mixité fonctionnelle

#### Programme

L'opération correspond à un ensemble à vocation mixte mêlant logement et activités sur 1 ha. Le programme proposera un nombre de logement de l'ordre de 18 logements de type intermédiaire.

#### Principe de desserte par les voies et réseaux

Une nouvelle voie desservira l'opération en bouclage entre la Grande Rue et le Chemin de la Combe. Cette voirie sera sous forme de zone de rencontre (espace partagé sans trottoir), où le piéton est prioritaire et le stationnement est impossible à long terme sur la chaussée.

Un cheminement piéton en site propre permettra de relier le site en direction du centre village par la rue du Clos.

#### Principes d'aménagement urbain, architecturaux et paysagers

Qualité de l'insertion urbaine et architecturale :

L'opération devra proposer une alternance d'espaces bâtis et non bâtis qui permettront de limiter les ombres portées entre les bâtiments et de dégager les vues sur le grand paysage. L'architecture des bâtiments devra prendre en compte la topographie. Il est demandé de prévoir les bâtiments les plus hauts à l'Ouest.

Tous les logements intermédiaires bénéficieront d'espaces de jardins privatifs ou collectifs.

Qualité de l'insertion paysagère :

L'espace le plus pentu à l'Est du site sera conservée dans son esprit de prairie en tant qu'espace de détente qui participe à la perception paysagère du site.

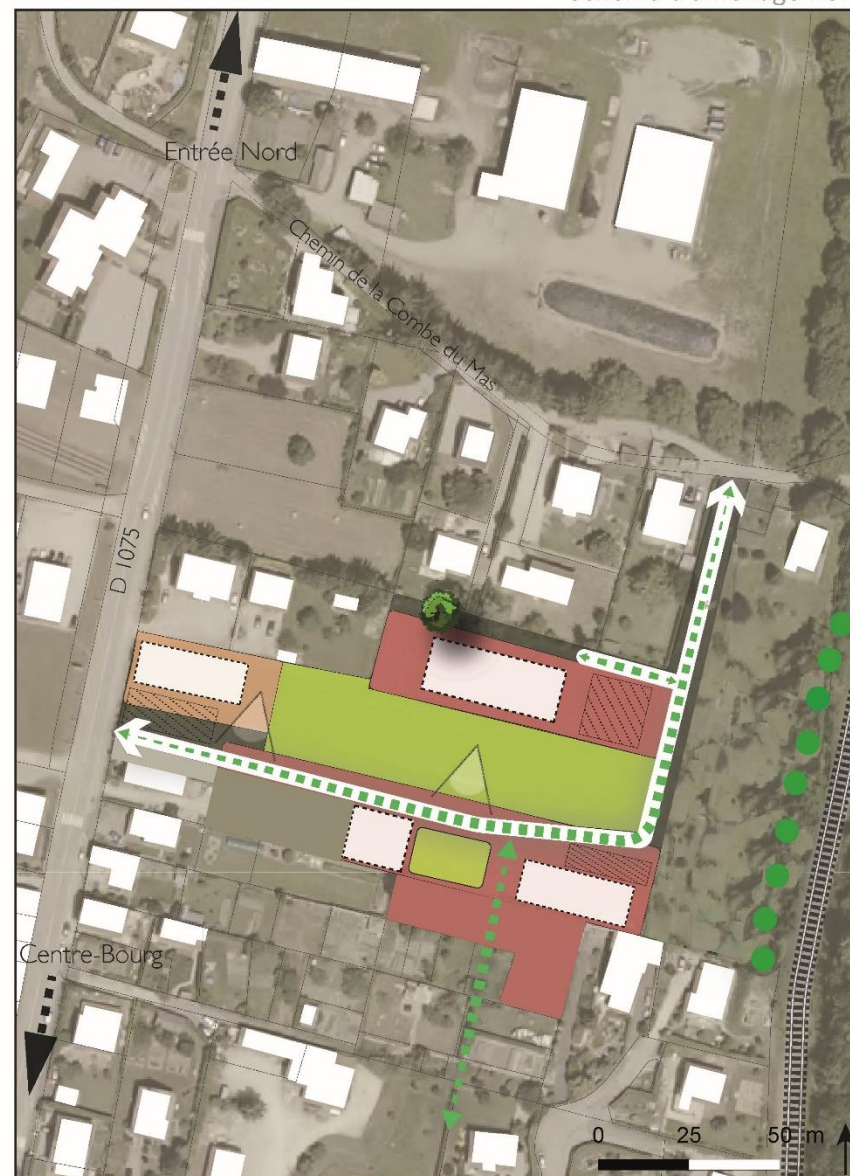
L'organisation des bâtiments devra permettre de conserver des cônes de vues vers l'Ouest et le Sud.

Le noyer ainsi que la bande boisée à l'Est constituant des protections visuelles seront à conserver.

#### Principes de mixité fonctionnelle et sociale

L'opération proposera un secteur à dominance d'habitation au coeur du secteur.

Le secteur à vocation de mixité sociale sera situé à l'Ouest du secteur. Le site pourra accueillir le long de la RD des activités fonctionnelles constituant l'entrée du site.



Plan Local d'Urbanisme - Commune de Monestier-de-Clermont

### Principe de stationnement



Le stationnement sera mutualisé sous forme de poche de stationnement extérieur (couvert ou non) par opération. Un cheminement piéton PMR permettra de relier chaque poche de stationnement aux entrées des logements en RDC.

### Principe de la qualité environnementale

L'orientation des bâtiments devra permettre d'avoir les pièces de vie des logements au Sud et les accès au Nord.

Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 400m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimale de 50% de son énergie primaire par les énergies renouvelables en privilégiant l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

Les formes bâties compactes doivent être favorisées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle par le biais d'une infiltration.. Le surplus non infiltré pourra être rejeté au réseau public (RD) avec un débit régulé à condition que le pétitionnaire démontre qu'il crée une rétention. Dans ce cas, le débit de fuite du projet doit être égal au débit de l'état initial pour une période de retour trentennale.





## III. OAP du secteur de Senes

---

### 1. Diagnostic

## 2. Aménagement

### a. Objectifs

Le site de senes constitue la possibilité de venir combler l'urbanisation à l'ouest de la commune. L'attention sera portée sur l'intégration dans le milieu bâti.

**Surface de la zone** : environ 0.3 ha

**Programmation** :

Nombre de logements minimum : 4

**Typologie** : libre

### b. Principes d'aménagement

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur de Senes - Diagnostic

**Secteur des Senes - Diagnostic**

Vocation actuelle du secteur : Tènement agricole, prairie

**Secteur d'OAP**

Le secteur d'OAP de Senes est composé d'une unique parcelle de propriété privée. Le tènement est entièrement libre de toute construction. Situé à proximité du centre-bourg, au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire constitué de principalement de maisons individuelles.

Le secteur est situé à l'Ouest du bourg, et s'étend sur une surface en pente nord - sud, de 0,34 ha (3380m<sup>2</sup>). Le secteur est actuellement classé au PLU en zone 1AU.

**- ATOUTS -**

**Accessibilité du secteur**



Le secteur d'OAP est connecté directement au chemin des Guillons en partie est, ainsi qu'à l'accès agricole en limite nord, axe carrossable mais non goudronné. Cette desserte le rend facilement accessible depuis le centre-bourg.



De plus, l'ensemble des réseaux - Eaux usées, Adduction en eau potable, Assainissement - sont existants et accessibles.

**Paysage**



Le secteur est encadré par un cordon boisé. Cet alignement végétalisé permet de séparer partiellement le tènement de la voirie ainsi que de limiter les nuisances sonores associées.



Le coeur du tènement correspond à un espace de prairie.



Aussi, le secteur est bordé en partie Sud par de nombreux jardins privés, renforçant la qualité du cadre de vie de ce quartier.

**- POINTS DE VIGILANCE -**

**Enjeux topographiques et hydrographiques**



Pente du terrain : le tènement présente une différence d'altitude de 7m. entre la partie haute (Nord) et la partie basse (Sud). La pente de 15% de moyenne est régulière sur l'ensemble du terrain.



Le secteur est situé à l'amont d'un secteur à enjeux forts en termes de biodiversité. L'écoulement des eaux pluviales est un enjeu fort sur ce secteur.



Le secteur est situé à l'aval de terrains agricoles exploités en prairies permanentes. Ce tènement est situé en dehors du périmètre de l'OAP et est classé en zone A.

Schéma de contextualisation



## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 - Secteur de Senes - Scénario

### Secteur de Senes - Scénario

*Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

Opération d'aménagement d'ensemble

*Vocation du secteur :* Habitat

### Programme

Le programme proposera un nombre minimum de 4 logements individuels en R+1+ combles.

Les constructions devront s'implanter de façon harmonieuse dans la pente du terrain, orientée vers le sud, afin de favoriser la qualité environnementale et bioclimatique du projet.

### Principe de desserte principale et accès

La desserte du secteur sera effectuée par une voirie de desserte locale commune, en double sens et présentant une aire de retournement. L'accroche se fera depuis le Chemin des Guillons.

La voirie sera sous forme de zone de rencontre/zone partagée, où le piéton est prioritaire. Les voiries et cheminements seront accompagnés d'un traitement paysager.

### Principe de stationnement

Les places réservées au stationnement automobile se feront sur l'emprise de la construction.

Les stationnements devront être gérés à la parcelle. Une partie des stationnements (visiteurs, deuxième véhicule du foyer...) seront mutualisés et intégrés paysagèrement dans des poches de stationnement à proximité des accès pour limiter les linéaires de voiries.

### Principes paysagers et environnementaux

Le front boisé marquant les limites Sud, Est et Ouest du secteur sera à conserver

Des ouvertures sur le grand paysage seront aménagées

### Gestion des eaux pluviales

Le front boisé au sud du secteur devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales avec la mise en place de matériaux perméables.

Schéma d'aménagement



## IV. OAP du secteur Usine de Clermont

---

### 1. Diagnostic

Le site de l'OAP du secteur Usine de Clermont constitue la possibilité de réinvestir un espace industriel en friche. L'attention sera portée sur la reconversion du site.

Le secteur d'OAP est inscrit en zone Ub au zonage du PLU.

## Secteur Usine de Clermont

Vocation actuelle du secteur : Friche

### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé de plusieurs parcelles appartenant à divers propriétaires privés. Le Nord du secteur accueille le bâti de l'ancienne usine de Clermont, ainsi qu'une maison individuelle occupée accolée au bâti. Le secteur est situé au Sud du bourg, et s'étend sur une surface d'environ 1 hectare (9600m<sup>2</sup>).



### - ATOUTS -

#### Proximité et centralité du secteur

Le secteur d'OAP est greffé en partie directement à la D1075, la «Grand Rue», axe principal de la commune, et par l'avenue de l'Oche. Cette situation permet de rendre le secteur connectable au reste du village.

Des cheminements accessibles aux modes doux permettent de rejoindre d'une part la maison de retraite, et d'autre part l'autre côté de la voie ferrée donnant accès à différents sentier de randonnée et promenade.



#### Paysage

Le secteur est bordé au sud et en partie à l'est par un cordon boisé de type haie, permettant de lui conférer une dimension intimiste.

De plus, les allées encadrant le secteur au Nord et au Sud sont composées d'alignements boisés très marqués, renforçant le caractère végétalisé du secteur, son identité et authenticité rurale.



### - POINTS DE VIGILANCE -

#### Risque environnemental

Le secteur d'OAP est soumis à un enjeu environnemental important. Ainsi, le secteur est traversé par le cours d'eau de l'Oche. Ce dernier, très encaissé, constitue une ripisylve aux enjeux de biodiversité importants, et engendre une bande de recul au titre des risques de 15 mètres.



#### Topographie

La secteur est marqué par une légère pente Ouest - Est (2 à 5%).



## 2. Aménagement

### a. Objectifs

Le site de des usines de Clermont constitue à lui seul sur la commune de Monestier de Clermont un potentiel :

- de renouvellement urbain sur un bâtiment qui a marqué l'histoire du territoire
- de redonner vie à un linéaire important de la RD
- de mixité fonctionnelle en plein cœur du village
- de densification avec une proposition de logements collectifs

L'attention sera portée sur la mixité fonctionnelle et la conservation de l'esprit de la façade sur rue.

Une étude urbaine a été réalisée sur le secteur, il est conseillé d'en prendre connaissance pour l'aménagement, elle est annexée à l'OAP sectorielle.

**Programmation** : Mixité logements et activités de services ou commerces ou petits artisanats sans nuisance

Nombre de logements minimum : 20

**Typologie des logements** : collectif

### b. Principes d'aménagement

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Usine de Clermont - Scénario

**Secteur Usine de Clermont**

*Vocation actuelle du secteur : Friche*

*Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

Opération d'aménagement d'ensemble possible en plusieurs tranches

*Vocation du secteur : Habitat, activités*

**Programme**

Le projet de renouvellement urbain correspond à un ensemble à vocation mixte mêlant logement et activités (locaux professionnels sans nuisances, local jeune et locaux associatifs).

Le programme proposera un nombre de logements de l'ordre de 20 logements collectifs en R+1+ combles ou R+2+attiques.

**Principe de desserte principale et accès**

La desserte du secteur sera effectuée par une voirie de desserte locale en double sens. L'accroche se fera depuis l'avenue de l'Oche. La voirie sera sous forme de zone de rencontre/zone partagée, où le piéton est prioritaire. Les voiries et cheminements seront accompagnées d'un traitement paysager.

Les cheminements dédiés aux modes doux se feront de manière à relier le nouveau quartier à l'existant en facilitant les déplacements en interne (traversée du parc, du secteur d'habitat). De plus, le but est de rejoindre facilement et de manière sécurisée le centre bourg, la gare et les autres secteurs d'OAP ainsi que le pôle d'équipement (Zone Ueq 1).

**Principes d'aménagement urbain**

L'opération en renouvellement urbain veillera à préserver l'aspect général de la façade. Elle devra proposer à la fois des locaux d'activités économiques et des logements. La partie Ouest du bâti, accueillant une mixité fonctionnelle, devra respecter l'alignement à la RD 1075. Les logements se situeront à la fois en partie Ouest et en coeur d'îlot. De manière générale, l'esprit du bâti, patrimoine industriel important, devra être respecté et repris dans la typologie et les volumes des constructions.

**Principe de stationnement**

Les places réservées au stationnement automobile se feront sur l'emprise de la construction. Les stationnements devront être intégrés à la construction en étant soit enterrés, soit intégrés paysagèrement dans des poches de stationnement à proximité des accès pour limiter les linéaires de voiries.

**Principes paysagers et environnementaux**

Espace de balade et de loisirs :

La partie Est du secteur devra accueillir un parc paysager le long du ruisseau de l'Oche. Une bande de recul de 15m de part et d'autre du ruisseau est à maintenir, sauf en cas d'étude locale contraire.

**Gestion des eaux pluviales**

La conception des espaces collectifs devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales avec la mise en place de matériaux perméables.

Des espaces de rétentions de part et d'autre du secteur seront à prévoir.

Schéma de contextualisation





## V. OAP du secteur gare logement

---

### 1. Diagnostic

## Secteur Gare Logement - Diagnostic

Vocation actuelle du secteur : Friche

### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé d'une unique parcelle appartenant à un unique propriétaire. Le Nord et l'ouest du secteur sont occupés par des habitations individuelles (diocèse au Nord). Le secteur est situé au Sud du bourg, et s'étend sur un terrain relativement plat d'environ 0,8 ha (7800m<sup>2</sup>).



### - ATOUTS -

#### Gare

Le secteur d'OAP se situe à proximité de la gare de Monestier-de-Clermont et du centre-bourg. Ce lieu est accessible par une allée boisée en impasse, desservant le parvis de la gare, son parking ainsi que le dépôt de bus Transisère.



#### Proximité et centralité du secteur

Le secteur d'OAP est greffé indirectement à la D1075, la «Grand Rue», axe principal de la commune, et par l'avenue de l'Oche en limite nord du secteur et l'avenue de la Gare en limite sud. Cette situation permet de rendre le secteur connectable au reste du village.

Aussi, des cheminements accessibles aux modes doux permettent de rejoindre d'une part la maison de retraite, et d'autre part l'autre côté de la voie ferrée donnant accès à différents sentier de randonnée et promenade.



#### Paysage

Le secteur est bordé en quasi-totalité par un cordon boisé de type haie, permettant de lui conférer une dimension intimiste.

De plus, les allées encadrant le secteur au Nord et au Sud sont composées d'alignements boisés très marqués, renforçant le caractère végétalisé du secteur, son identité et authenticité rurale.



### - POINTS DE VIGILANCE -

#### Risque environnemental

Le secteur d'OAP est soumis à un enjeu environnemental important. Ainsi, le secteur est traversé par le cours d'eau de l'Oche. Ce dernier, très encaissé, constitue une ripisylve aux enjeux de biodiversité importants, et engendre une bande de recul au titre des risques de 15 mètres.



Schéma de contextualisation



## 2. Aménagement

### a. Objectifs

La site gare logement offre un potentiel de création de logements situé stratégiquement, à moins de 400 mètres du centre village, avec un accès possible sur la Grand'rue, à moins de 150 mètres de la gare ferroviaire. L'attention sera portée sur la liaison du secteur avec l'existant (cheminements doux et accès automobiles).

Une étude urbaine a été réalisée sur le secteur, il est conseillé d'en prendre connaissance pour l'aménagement, elle est annexée à l'OAP sectorielle.

**Surface du secteur** : environ 0.8 ha

**Programmation** :

Nombre de logements minimum : 20

**Typologie des logements** : le projet devra permettre de réaliser 100% des logements sous des formes intermédiaires ou collectifs, avec 50% de logements sociaux

### b. Principes d'aménagement

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Usine de Clermont - Scénario

**Secteur Usine de Clermont**

*Vocation actuelle du secteur : Friche*

*Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

Opération d'aménagement d'ensemble possible en plusieurs tranches

*Vocation du secteur : Habitat, activités*

**Programme**

Le projet de renouvellement urbain correspond à un ensemble à vocation mixte mêlant logement et activités (locaux professionnels sans nuisances, local jeune et locaux associatifs).

Le programme proposera un nombre de logements de l'ordre de 20 logements collectifs en R+1+ combles ou R+2+attiques.

**Principe de desserte principale et accès**

La desserte du secteur sera effectuée par une voirie de desserte locale en double sens. L'accroche se fera depuis l'avenue de l'Oche. La voirie sera sous forme de zone de rencontre/zone partagée, où le piéton est prioritaire. Les voiries et cheminements seront accompagnées d'un traitement paysager.

Les cheminements dédiés aux modes doux se feront de manière à relier le nouveau quartier à l'existant en facilitant les déplacements en interne (traversée du parc, du secteur d'habitat). De plus, le but est de rejoindre facilement et de manière sécurisée le centre bourg, la gare et les autres secteurs d'OAP ainsi que le pôle d'équipement (Zone Ueq 1).

**Principes d'aménagement urbain**

L'opération en renouvellement urbain veillera à préserver l'aspect général de la façade. Elle devra proposer à la fois des locaux d'activités économiques et des logements. La partie Ouest du bâti, accueillant une mixité fonctionnelle, devra respecter l'alignement à la RD 1075. Les logements se situeront à la fois en partie Ouest et en coeur d'îlot. De manière générale, l'esprit du bâti, patrimoine industriel important, devra être respecté et repris dans la typologie et les volumes des constructions.

**Principe de stationnement**

Les places réservées au stationnement automobile se feront sur l'emprise de la construction. Les stationnements devront être intégrés à la construction en étant soit enterrés, soit intégrés paysagèrement dans des poches de stationnement à proximité des accès pour limiter les linéaires de voiries.

**Principes paysagers et environnementaux**

Espace de balade et de loisirs :

La partie Est du secteur devra accueillir un parc paysager le long du ruisseau de l'Oche. Une bande de recul de 15m de part et d'autre du ruisseau est à maintenir, sauf en cas d'étude locale contraire.

**Gestion des eaux pluviales**

La conception des espaces collectifs devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales avec la mise en place de matériaux perméables.

Des espaces de rétentions de part et d'autre du secteur seront à prévoir.

Schéma de contextualisation



## VI. OAP du secteur gare commerces et services

---

### 1. Diagnostic

## Secteur Gare Commerces et services - Diagnostic

Vocation actuelle du secteur : Friche

### Secteur d'OAP

Le secteur d'OAP est composé d'une unique parcelle appartenant à plusieurs propriétaires. Le Nord et l'ouest du secteur sont occupés par des habitations individuelles. Le secteur est situé au Sud du bourg, et s'étend sur un terrain relativement plat de moins de 1 hectare (7800m<sup>2</sup>).



### - ATOUTS -



#### Gare

Le secteur d'OAP se situe à proximité de la gare de Monestier-de-Clermont et du centre-bourg. Ce lieu est accessible par une allée boisée en impasse, desservant le parvis de la gare, son parking ainsi que le dépôt de bus Translsère.

#### Proximité et centralité du secteur

Le secteur d'OAP est greffé indirectement à la D1075, la «Grand Rue», axe principal de la commune, et par l'avenue de l'Oche en limite nord du secteur et l'avenue de la Gare en limite sud. Cette situation permet de rendre le secteur connectable au reste du village.

Aussi, des cheminements accessibles aux modes doux permettent de rejoindre d'une part la maison de retraite, et d'autre part l'autre côté de la voie ferrée donnant accès à différents sentier de randonnée et promenade.



#### Paysage

Le secteur est bordé en quasi-totalité par un cordon boisé de type haie, permettant de lui conférer une dimension intimiste.

De plus, les allées encadrant le secteur au Nord et au Sud sont composées d'alignements boisés très marqués, renforçant le caractère végétalisé du secteur, son identité et authenticité rurale.



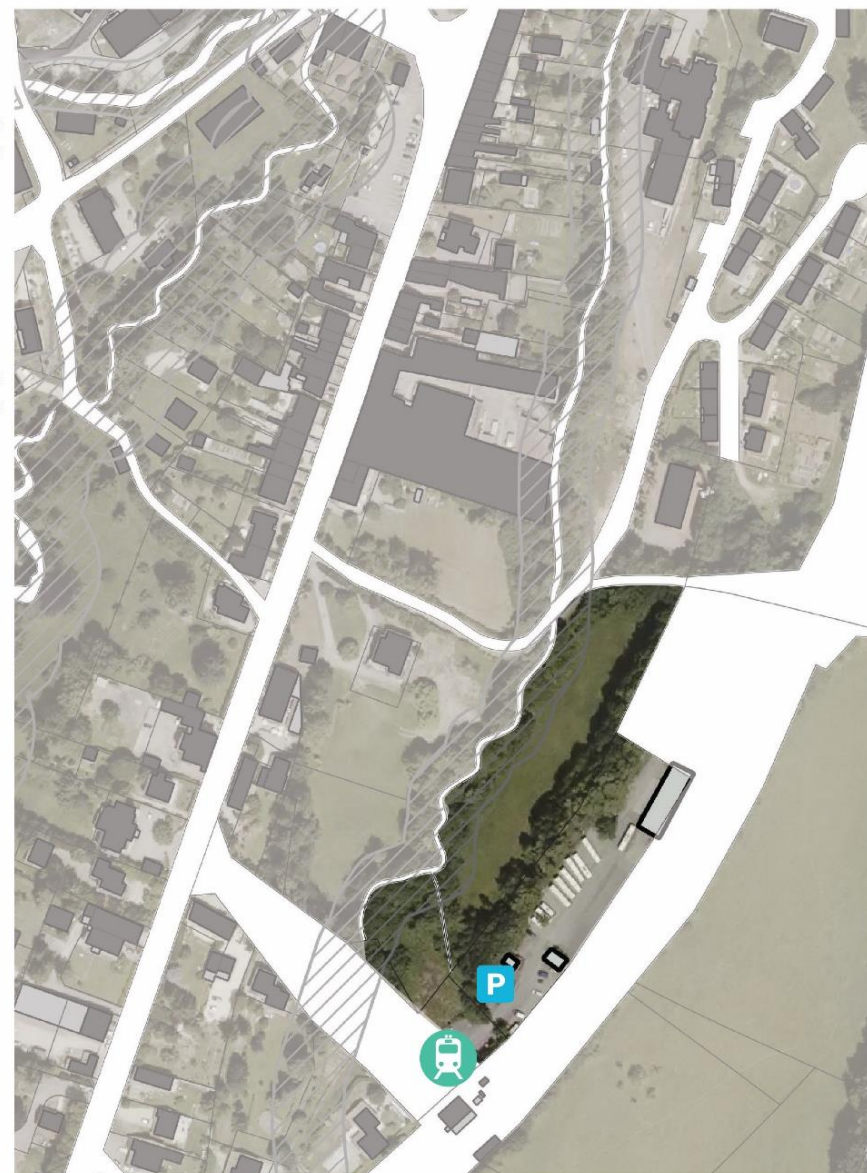
### - POINTS DE VIGILANCE -

#### Risque environnemental

Le secteur d'OAP est soumis à un enjeu environnemental important. Ainsi, le secteur est traversé par le cours d'eau de l'Oche. Ce dernier, très encaissé, constitue une ripisylve aux enjeux de biodiversité importants, et engendre une bande de recul au titre des risques de 15 mètres.



Schéma de contextualisation



## VII. Aménagement

---

### a. Objectifs

Créer nouveau quartier gare qui réponde à l'échelle d'une commune de 1500 habitants, porte d'entrée sur le Trièves, identifiée en pôle secondaire à l'échelle du SCOT et qui va bénéficier demain d'une intermodalité renforcée (augmentation des fréquences de train en direction de Grenoble, augmentation des lignes de Transport en commun...).

L'attention sera portée sur :

- La mixité des commerces et services proposés
- Les capacités de stationnement offertes
- La création d'un parc urbain permettant d'assurer la liaison entre la gare, la RD et le centre de la commune.

Une étude urbaine a été réalisée sur le secteur, il est conseillé d'en prendre connaissance pour l'aménagement, elle est annexée à l'OAP sectorielle.

**Surface du secteur** : environ 1.5 ha dont une partie réservée aux commerces /services et stationnement.

**Programmation** :

- Un parvis dépose minute
- Un pôle de services et d'activités sans nuisances répondant aux besoins de la commune et du site (gare) dans la continuité de la gare
- Un parking paysager servant de parking relais pour la gare et de stationnement pour les services
- Un parc du vallon avec son cheminement doux (sous forme de rampe) permettant de relier le parc de la mairie à la gare en site propre. Le parc aura différentes fonctions de promenade, d'observation et de jeux.

### b. Principes d'aménagement

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Gare Logement - Scénario

**Secteur Gare - Logements**

*Vocation actuelle du secteur : Espace enherbé*

*Conditions d'ouverture à l'urbanisation :*

Opération d'aménagement d'ensemble en plusieurs tranches

*Vocation du secteur : Habitat*

**Programme**

La site gare logement offre un potentiel de création de logements situé stratégiquement, à moins de 400 mètres du centre village, avec un accès possible sur la Grand'rue, à moins de 150 mètres de la gare ferroviaire. L'attention sera portée sur la liaison du secteur avec l'existant (cheminements doux et accès automobiles). Le projet devra permettre de réaliser 100% des logements sous des formes intermédiaires ou collectifs.

Une étude urbaine a été réalisée sur le secteur, il est conseillé d'en prendre connaissance pour l'aménagement, elle est annexée à l'OAP sectorielle.

**Principe de desserte principale et accès**

La desserte du secteur sera effectuée par une voirie de desserte locale en double sens. L'accroche se fera depuis la Grand'rue. La voirie sera sous forme de zone de rencontre/zone partagée, où le piéton est prioritaire. Les voiries et cheminements seront accompagnées d'un traitement paysager.

Les cheminements dédiés aux modes doux se feront de manière à relier le nouveau quartier à l'existant en facilitant les déplacements en interne (traversée du parc, du secteur d'habitat). De plus, le but est de rejoindre facilement et de manière sécurisée le centre bourg, la gare et les autres secteurs d'OAP ainsi que le pôle d'équipement.

**Principes d'aménagement urbain**

Les constructions, aux volumes traditionnels, présenteront au maximum un alignement à la voie de desserte locale. L'implantation du bâti devra veiller à une orientation au Sud des pièces de vie et à limiter les ombres portées. L'opération devra proposer des espaces extérieurs confortables (aménagement qualitatif, traitement paysager). Les espaces de respiration seront à préserver et les jardins ainsi que les espaces collectifs en coeur d'îlot seront à valoriser.

**Principe de stationnement**

Les places réservées au stationnement automobile se feront sur l'emprise de la construction. Les stationnements devront être soit intégrés à la construction en étant enterrés, soit intégrés paysagèrement dans des poches de stationnement à proximité des accès pour limiter les linéaires de voiries.

**Principes paysagers et environnementaux**

Espace de balade et de loisirs :

La partie Est du secteur devra accueillir un parc paysager le long du ruisseau de l'Oche. Une bande de recul de 15m de part et d'autre du ruisseau est à maintenir. A l'est du secteur d'OAP, un parc public paysager sera réalisé. Le projet d'habitation devra intégrer cette perspective et envisager un liaisonnement. Toute opération à vocation principale d'habitat présentant une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 400m<sup>2</sup> doit présenter une couverture minimale de 50% de son énergie primaire par les énergies renouvelables en privilégiant l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

**Gestion des eaux pluviales**

La conception des espaces collectifs devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales avec la mise en place de matériaux perméables. Des espaces de rétentions de part et d'autre du secteur seront à prévoir.

Schéma de contextualisation

