



Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale

2 mars 2020

PREAMBULE

L'objectif de cette OAP :

La commune de Monestier de Clermont bénéficie d'une identité patrimoniale et paysagère de qualité. Elle souhaite que les réhabilitations et les constructions soient menées dans le respect de l'identité locale.

Pour ce faire la commune utilise plusieurs outils :

- Le règlement de PLU :
Tous les projets de constructions et de travaux doivent donc être strictement conforme à ces règles.

- L'OAP patrimoniale
Elle définit l'identité patrimoniale en donnant « le ton ».
Elle édicte des prescriptions relatives à l'identité patrimoniales de la commune.
Les projets constructions et réhabilitations doivent être compatibles avec les prescriptions et l'esprit donné dans l'OAP.

Sont soumis à cette OAP, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

L'article R151-7 fonde cette OAP patrimoniale :

Les prescriptions d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique,

architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

L'OAP se décline en 2 parties :

1. Définition de l'identité patrimonial de la commune
2. Prescriptions d'aménagement

SOMMAIRE

I.	Définition de l'identité patrimoniale de la commune	4	2.	Prescriptions spécifiques	15
1.	Formes urbaines		a.	Le Centre-bourg ancien	15
2.	Les toitures		b.	Dents creuses en fond de vallée	15
3.	Les façades		c.	Espaces sur les coteaux	16
4.	Clôtures et plantations		d.	Les entrées de commune et de village	17
II.	Prescriptions d'aménagements par secteur	10	e.	Autres espaces bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (zone en gris sur la carte ci-dessus)	17
1.	Prescriptions applicables à tous les projets de construction sur l'ensemble du territoire	12			
a.	L'inscription dans le respect du site	12			
a.	Respecter l'identité patrimoniale de la commune et lutter contre la monotonie architecturale	13			

I. Définition de l'identité patrimoniale de la commune

1. Formes urbaines

Les éléments constitutifs de l'identité patrimoniale de la commune



Variation des volumes
Imbrication et changement de rythme /
Absence de parfaite régularité géométrique

Le caractère de village-rue (source : Recommandations architecturales pour la sauvegarde des paysages du Trièves)



Villas de 1900
Regroupement de l'habitat (collectif mais sans monotonie, sans « barre », varié) – ex immeuble « Durif »



Variation des espaces (rues/places)



Habitat en bande accolée
Bâtiments longs ou groupés / décalés



Ce qui dégrade l'identité patrimoniale de la commune

Monotonie et répétition du bâti sans diversité

Manque de cheminement doux et de liaisons sécurisées

Les jardins occultés totalement (barricadés)

Eclatement du tissu urbain et individualité

Lotissement en impasse

Constructions de type « Chalet »

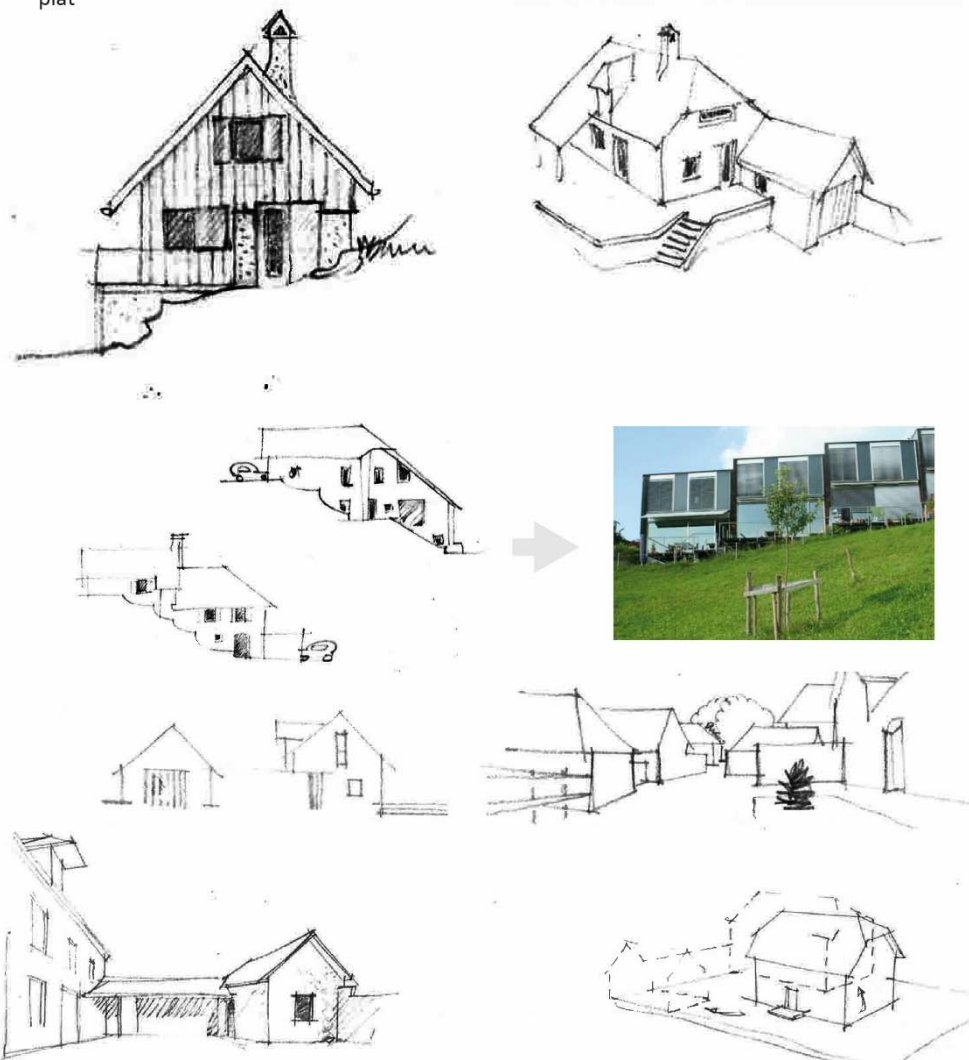
Maison standardisée incompatible avec le terrain (pente, relief,...)

Incohérences de gabarit

Les petits volumes déconnectés du tissu bâti principal

Le terrain

Adapter la maison à la pente,
Ne pas terrasser le terrain pour «poser» un modèle pour terrain plat



(source : Recommandations architecturales pour la sauvegarde des paysages du Trièves)

Ce qui dégrade l'identité patrimoniale de la commune

- Terrassements/soutènements massifs
- Nivellements/aplanissement trop importants
- Implantations en milieu de parcelles

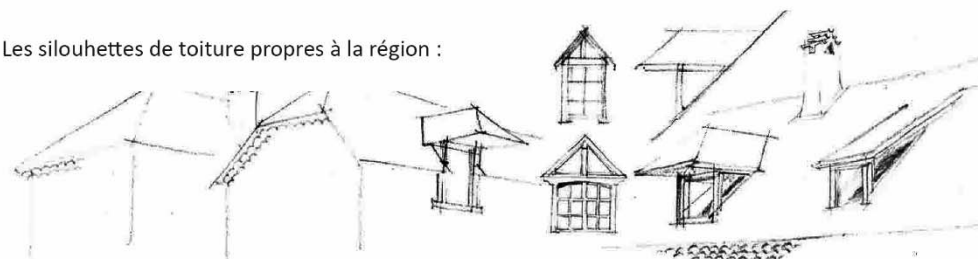
2. Les toitures

Les éléments constitutifs de l'identité patrimoniale de la commune



Tuiles écailles ou toutes plates, couleur « sablé champagne » ou « rouge ancien »

Les silhouettes de toiture propres à la région :



Croupe

Demi-croupe

Engrangeou

Lucarnes

Lucarnes rampantes ou « Chiens assis » (largeur maxi. 1,20m)

(source : Recommandations architecturales pour la sauvegarde des paysages du Trièves)



Toits à forte pente (Moyenne de 100 %, minimum de 70% imposé) / Croupes, demi croupes, engrangeou, dépassé de toiture, génoises / Aspects : tuiles écailles, ardoises, génoises,



Ce qui dégrade l'identité patrimoniale de la commune

Toit plat terrasse non accessible et non-végétalisée

Tuiles plates, pastiche de l'architecture typique du Trièves, trop grande diversité de couleurs



3. Les façades / menuiseries

Les éléments constitutifs de l'identité patrimoniale de la commune

Contrastes d'enduits, harmonie des proportions et des ouvertures

Diversité de couleurs, décors, contour de fenêtre, du bois (volets), enduits lissés

Façades avec encadrements de fenêtre / enseignes (commerces) peintes

Proportions des percements des façades plus hautes que larges



Ce qui dégrade l'identité patrimoniale de la commune

Grandes ouvertures (type baies) sur du bâti ancien caractérisé par des ouvertures étroites

Grandes fenêtres de toiture

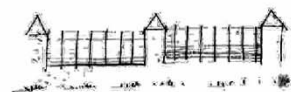
Teintes des menuiseries trop vives par rapport à la façade

Les ouvertures de toitures disproportionnées avec les ouvertures de la façade

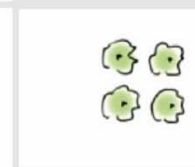
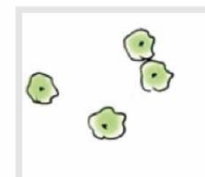
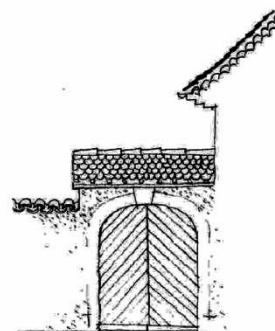
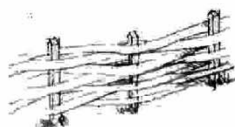
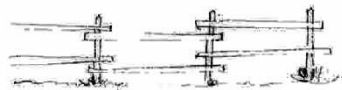
4. Clôtures, portails, plantations

Les éléments constitutifs de l'identité patrimoniale de la commune

Clôtures en maçonnerie (même teinte/enduit que la constr. principale)



Clôtures en bois



Haies



Cloture muret surmonté d'une grille

Ce qui dégrade l'identité patrimoniale de la commune

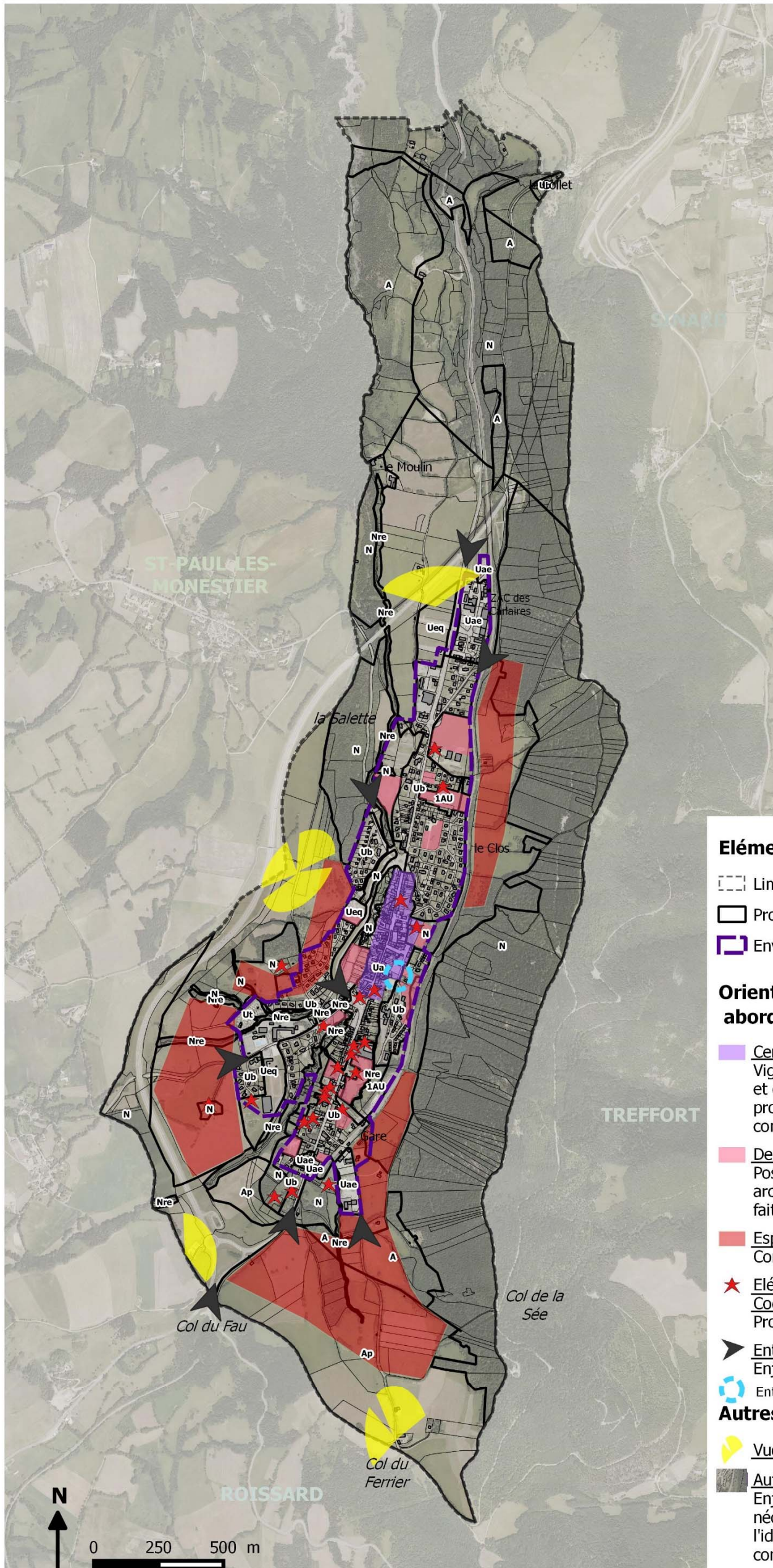
Haies végétales mono-espèce / rectilignes

Clôtures occultantes (bâches, gabions sur toute la hauteur...)

II. Prescriptions d'aménagements par secteur

L'OAP vise une prise en compte du patrimoine adaptée à la spécificité de chaque site. Pour ce faire, des prescriptions différentes sont proposées en fonction des secteurs ou emplacements identifiés sur la carte ci-dessous.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS - OAP PATRIMOINE



Éléments informatifs non opposables :

- Limite communale
- Projet de zonage
- Enveloppe bâtie

Orientations pour l'enveloppe bâtie et ses abords :

- Centre-bourg :**
Vigilance accrue sur l'intégration des volumes et des façades, en laissant certaines libertés de proposition pour les implantations de cellules commerciales
- Dents creuses en fond de vallée :**
Possibilité d'urbaniser en gardant les motifs architecturaux de la commune, peu d'impact du fait de l'emplacement
- Espaces libres sur les coteaux :**
Constructions à éviter ou à intégrer strictement
- Éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
Protection stricte, permis de démolir obligatoire
- Entrées de ville :**
Enjeu de lisibilité et/ou de requalification
- Entrée centre-bourg

Autres orientations :

- Vues remarquables à préserver**
- Autres espaces :**
Enjeu d'intégration paysagère limité mais nécessité d'inscrire les projets dans le respect de l'identité patrimoniale du territoire et de lutter contre les pastiches et la monotonie architecturale

1. Prescriptions applicables à tous les projets de construction sur l'ensemble du territoire

Objectif : Lutter contre les pastiches, la banalisation architecturale et la dégradation du patrimoine local (écologique, paysager, bâti...).

a. L'inscription dans le respect du site

- **Le respect de la topographie**

Tout projet de construction devra respecter la topographie naturelle du site de projet.

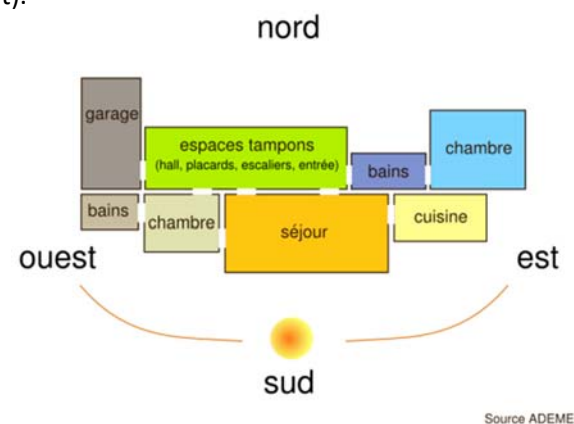
En cas de dénivelé important, la construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement dans la pente, tout en limitant au strict nécessaire le volume des déblais et remblais. Les constructions dites « en cascade » sont possibles à condition de ne pas dépasser plus d'un décrochement de toiture.

- **Le respect des principes généraux du bioclimatisme**

Une autre façon de respecter le site est d'appliquer les principes du bioclimatisme.

- gérer la lumière et la chaleur gratuite par le biais de grandes ouvertures et percements au sud,

- privilégier l'implantation des espaces-tampons au nord de la construction,
- 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).



Orientation bioclimatique-type

- **La prise en compte du patrimoine végétal existant**

Le végétal occupe une place importante dans le cadre de vie local, aussi bien du point de vue paysager que pour la biodiversité. Les projets de constructions devront donc intégrer le végétal autant que possible par :

- le maintien de surfaces non imperméabilisées sur les parcelles constructibles,
- la préservation des haies existantes, en particulier si elles sont pluri-végétales et d'essences locales,
- la préservation des arbres anciens, sous réserve d'enjeux de salubrité ou de sécurité publique
- la création de haies et plus globalement de plantations nouvelles avec l'utilisation d'essences locales et variées,
- la création de clôtures qui permettent une perméabilité visuelle

a. Respecter l'identité patrimoniale de la commune et lutter contre la monotonie architecturale

Rappel : l'identité patrimoniale est définie dans la partie I de l'OAP

L'idée est de lutter aussi bien contre les maisons standardisées que les pastiches architecturaux, qu'ils soient d'inspiration locale ou étrangère à la région.

Il convient au pétitionnaire de bien justifier le soin qu'il a apporté à ces caractéristiques au moment du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Une certaine tolérance sera accordée aux constructions nécessaires à l'activité agricole, dès lors que les constructions ou installations envisagées sont indispensables pour le bon fonctionnement de l'exploitation.

Exemples de constructions non intégrées :

La construction standardisée, disponible sur catalogue et distribuée sur l'ensemble du territoire français et donc conçue complètement « hors sol »,

Une construction qui ne respecte pas les caractéristiques originelles du site et nécessite des affouillements ou exhaussements excessifs pour être réalisée.

Afin de promouvoir la diversité des formes urbaines, les constructions nouvelles ne pourront pas reproduire à l'identique l'aspect ou la configuration de constructions sur des unités foncières contiguës.

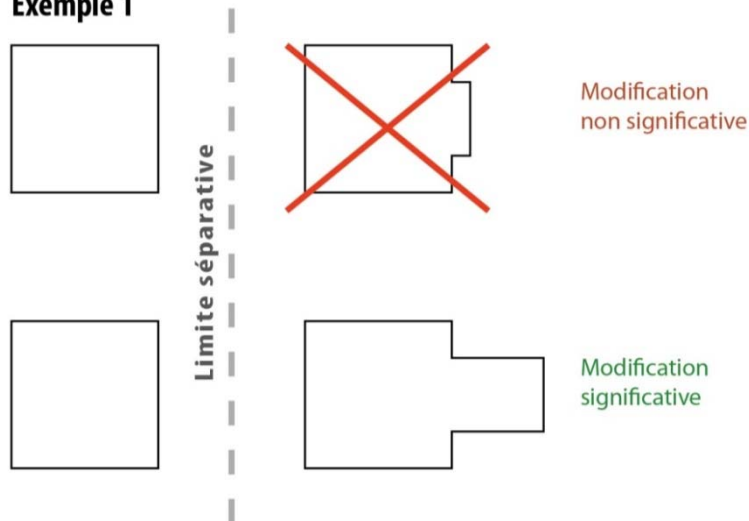
Cette disposition s'applique aussi bien pour les constructions isolées ou en fond de parcelle que pour les projets d'ensemble, par exemple ceux issus d'une procédure de lotissement.

Pour apprécier la diversité des formes urbaines, l'unité foncière de référence sera donc celle prévalant après division foncière.

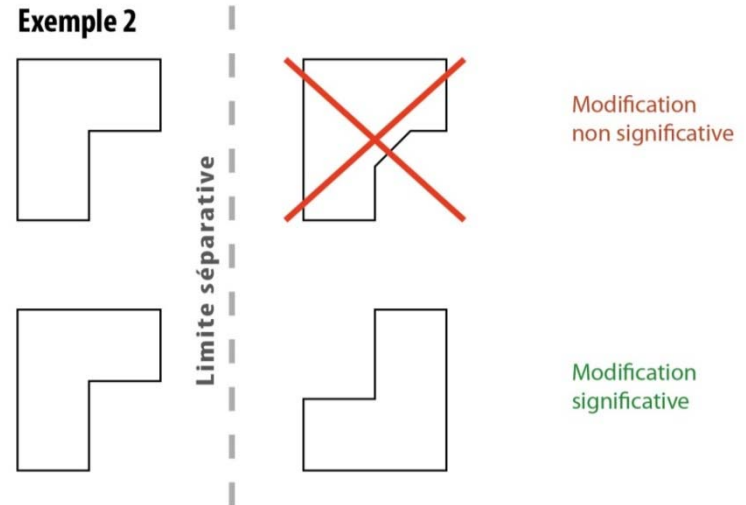
Ainsi, dans le respect des dispositions imposées dans le règlement, toute nouvelle construction devra se différencier des constructions implantées sur des unités foncières voisines en se distinguant par **au moins** l'un de ces critères :

- **l'aspect extérieur** des murs (couleur ou matériaux utilisés),
- **la forme géométrique constituant l'emprise au sol** du bâtiment, à condition que la différence soit significative et atteste d'un réel effort (exemple : volumétrie globale, pièce supplémentaire, etc.). **Une implantation sous un angle différent de la même forme géométrique que l'emprise d'une construction voisine est possible, à condition que la proposition respecte les principes du bio-climatisme.**

Exemple 1



Exemple 2



Toutefois, **dans le cas de constructions de bâtiments en mitoyenneté**, la reproduction à l'identique est autorisée, à condition qu'elle se justifie par :

- un souci d'**intégration architecturale** vis-à-vis d'une construction déjà implantée,
- l'expression d'une **recherche de qualité architecturale** pour un **projet d'ensemble**.

2. Prescriptions spécifiques

Sur les espaces concernés, les prescriptions exposées suivantes s'appliquent en complément des prescriptions exposées précédemment.

a. Le Centre-bourg ancien

Objectif : donner envie aux habitants et autres usagers de venir au centre-bourg.

1- Restaurer et valoriser les qualités du bâti ancien

- Conserver l'impression esthétique d'alignement général du front bâti : structuration en « village-rue » caractéristique de l'identité monétérone,
- Maintenir les commerces et les services en rez-de-chaussée, voire encourager leur retour ou leur création,
- Maintien des engrangeous qui permettaient de desservir les granges, et greniers,
- Préserver, valoriser et reconstituer les éléments patrimoniaux extérieurs :
 - o les détails d'architecture typiques (génoises, volets, linteaux, meneaux, ..., etc.),
 - o les inscriptions, messages et décorations anciennes types peintures murales,

- o les nouvelles inscriptions et aménagements de façade type enseignes commerciales doivent respecter les couleurs et le style du centre bourg.

2- Travailler sur la qualité de l'espace public

- une attention particulière à accorder :
 - o au traitement des espaces publics comme de leurs abords. Les matériaux utilisés seront inspirés par l'architecture locale, et une réflexion sur les usages de l'espace public pourrait être amorcée (exemple du caractère historiquement stratégique de la place de la Halle en termes de centralité),
 - o en lien avec l'OAP déplacement, au traitement paysager des liaisons piétonnes existantes ou à créer, sans pour autant négliger les besoins fonctionnels indispensables (stationnement / circulation des véhicules nécessaires aux services publics ou aux activités locales, ...).

b. Dents creuses en fond de vallée

Ces espaces revêtent un enjeu paysager moindre mais une attention particulière doit leur être accordée du fait de l'ampleur des surfaces concernées.

Objectif : lutter contre la fermeture de la forme urbaine, l'effet de « zone dortoir » qui caractérise bien souvent les lotissements pavillonnaires.

Les projets de constructions doivent être pensés de sorte :

- à garantir prioritairement le maintien des continuités écologiques, notamment par l'aménagement de haies à essences variées et locales,
- à intégrer des liaisons piétonnes et/ou espaces à usage collectif pour les projets d'ensemble type lotissement, impliquant la création de plus de trois bâtiments,
- à utiliser les deux premières prescriptions de sorte à préserver des zones de « respiration », non imperméabilisées et végétalisées entre les espaces bâtis, localisés de manière fonctionnellement pertinente.

c. Espaces sur les coteaux

Ces espaces, plus ou moins pentus et particulièrement visibles depuis les circulations et les points de vue, concernent des zones urbanisées et constructibles ainsi que les espaces destinés à être préservés, en principe, de l'urbanisation. Ces derniers sont cependant susceptibles d'accueillir des constructions destinées à l'activité agricole.

Objectif : limiter autant que possible l'impact de l'implantation de nouvelles constructions.

Pour ce faire, on peut dégager :

- **des axes communs à tout le territoire à traiter prioritairement :**
 - o intégration par rapport à la pente,
 - o la gestion des lisières avec les espaces boisés, un travail pour éviter les coupures franches et rectilignes,
 - o lutte contre la monotonie architecturale
- **des prescriptions plus spécifiques au secteur :**
 - o les bâtiments non destinés à l'activité agricole devront avoir un impact visuel limité, en particulier concernant leurs volumes, qui ne devront pas correspondre à plus que l'équivalent de deux maisons individuelles accolées,
 - o Pour les bâtiments destinés à l'activité agricole, le traitement de l'aspect extérieur du bâtiment devra être particulièrement qualitatif, l'objectif étant de viser une intégration maximale dans le grand paysage, dans la limite des besoins inhérents au fonctionnement de l'exploitation. Concrètement, il s'agira de privilégier l'utilisation de matériaux nobles tels que la pierre ou le bois et de choisir des coloris en harmonie avec les tons du paysage environnant (pas de couleurs vives, pas d'aspect brillant, etc.).

d. Les entrées de commune et de village

Objectif : améliorer la lisibilité de chaque entrée, plus ou moins forte selon les secteurs.

Pour les entrées liées aux espaces bâtis, l'objectif est de marquer une limite franche mais harmonieuse entre les espaces non bâtis et la zone urbanisée du village. Cela doit passer par :

- la symbolisation de l'entrée par des aménagements spécifiques,
- en dehors de l'intersection sud Grand Rue / RD1075 (soit le début du contournement depuis le sud de l'enveloppe bâtie, proximité Champ de foire/La Poste), l'harmonisation esthétique des abords de la route pour donner une apparence de cohérence
 - o une cohérence architecturale dans l'implantation et l'aspect des premières constructions visibles par la route depuis l'extérieur de l'espace urbanisé,
 - o et/ou le maintien ou la création de haies arbustives en limites parcellaires soit, perpendiculaires à l'axe de la route, soit de part et d'autre de la route,

- la requalification de certaines entrées, aujourd'hui peu qualitatives, du fait de zone d'activité par exemple (entrée Sud du chemin de Ferrier).

e. Autres espaces bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (zone en gris sur la carte ci-dessus)

Les autres espaces bâtis non identifiés sur la carte de synthèse revêtent un aspect patrimonial de moindre importance, en tout cas lorsqu'on analyse le territoire à travers le prisme d'enjeux paysagers généraux.

Cela ne signifie pas que ces espaces sont dénués d'intérêt patrimonial.

Ainsi, il conviendra de respecter les prescriptions proposées dans le paragraphe « **1. Prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire** ».

