

# PLUi de la Grandvallière

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.2 Saint-Laurent-en- Grandvaux

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Le Président :

Le Président :



Parc  
naturel  
régional  
du Haut-Jura

Une montagne *qui vit*

Un territoire en *action*



## OAP SECTORIELLES DE SAINT-LAURENT EN GRANDVAUX

5

Phasage de l'urbanisation des zones AU via les OAP sectorielles .....6

### Secteur de l'hypercentre du bourg-centre de Saint-Laurent-en-Grandvaux à vocation de revitalisation 7

1. État des lieux .....7
2. Principes d'organisation spatiale .....8

### Secteur de la « Plateforme Charton » à vocation mixte 11

1. État des lieux .....11
2. Principes d'organisation spatiale .....15

### Secteur des Essarons à vocation principale d'habitat 18

1. État des lieux .....18
2. Principes d'organisation spatiale .....21

### Secteur « Vers les champs mous » à vocation principale d'habitat 24

1. État des lieux .....24
2. Principes d'organisation spatiale .....26

### Secteur « Vers la Salave de Bise » à vocation principale d'habitat 27

1. État des lieux .....27
2. Principes d'organisation spatiale .....31

### Secteur « Entrée Ouest » à vocation principale d'habitat 32

1. État des lieux .....32
2. Principes d'organisation spatiale .....35

### Secteur « Route des Jourats » à vocation principale d'habitat 36

1. État des lieux .....36
2. Principes d'organisation spatiale .....39



<b>Secteur « Saint-Laurent Nord » à vocation principale d’habitat</b>	<b>40</b>
1. État des lieux .....	40
2. Principes d’organisation spatiale .....	43
<b>Secteur des Champs mous à vocation principale d’habitat</b>	<b>44</b>
1. État des lieux .....	44
2. Principes d’organisation spatiale .....	47
<b>Secteur « Rue des jouets » à vocation principale d’habitat</b>	<b>48</b>
1. État des lieux .....	48
2. Principes d’organisation spatiale .....	51
<b>Secteur « Vers le cimetière » à vocation principale d’habitat</b>	<b>52</b>
1. État des lieux .....	52
2. Principes d’organisation spatiale .....	55
<b>Secteur « Derrière la boulangerie » à vocation touristique</b>	<b>56</b>
1. État des lieux .....	56
2. Principes d’organisation spatiale .....	59
<b>Site du parking de l’EHPAD à vocation d’équipement</b>	<b>60</b>
1. État des lieux .....	60
2. Principes d’organisation spatiale .....	62
<b>Secteur du Casino à vocation principale d’activités</b>	<b>63</b>
1. État des lieux .....	63
2. Principes d’organisation spatiale .....	66
<b>Site d’activités « LDS » à vocation de réhabilitation</b>	<b>67</b>
1. État des lieux .....	67
2. Principes d’organisation spatiale .....	70
<b>Site d’activités « Rue du 3<sup>ème</sup> Spahis Algérien » à vocation de réhabilitation</b>	<b>71</b>
1. État des lieux .....	71
2. Principes d’organisation spatiale .....	74



## SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES

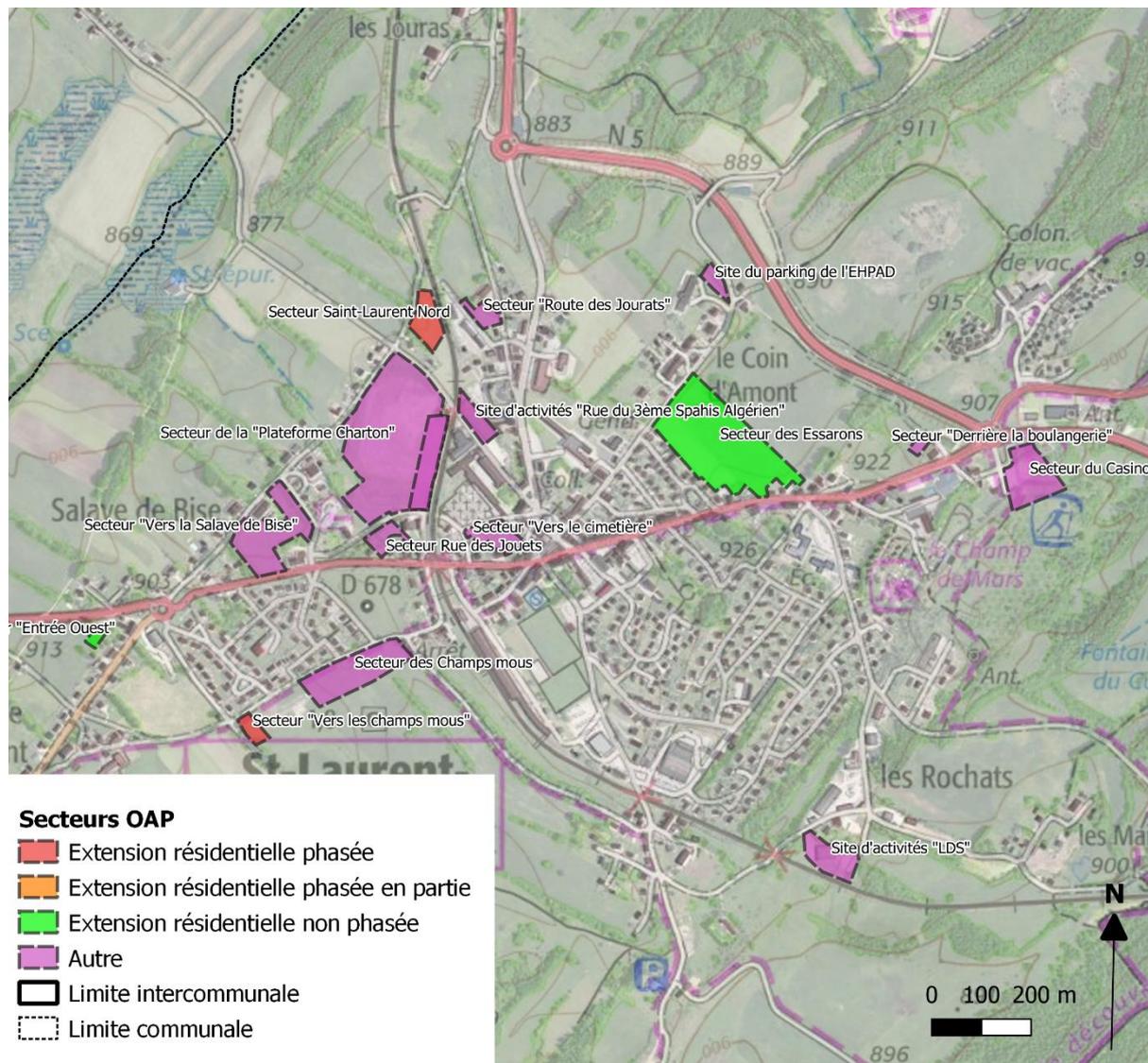
75

Nota : veuillez trouver les éléments de cadrage juridique et de portée réglementaire relatifs aux OAP en introduction du document « 5.1 PLUiLG\_OAP intercommunales ».



## OAP SECTORIELLES DE SAINT-LAURENT EN GRANDVAUX

Dans le bourg-centre de Saint-Laurent-en-Grandvaux, les OAP couvrent les secteurs suivants :





## Phasage de l'urbanisation des zones AU via les OAP sectorielles

Concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés, elles s'appuient sur deux facteurs indépendants l'un de l'autre, à savoir :

- **Un taux de remplissage moyen de l'ensemble des OAP non phasées :** Pour chaque commune, un taux de remplissage des zones non phasées conditionnera la possibilité d'ouverture à l'urbanisation des zones phasées. Ce taux est défini à **70% de remplissage**.

Commune	Nombre de logements à produire dans les OAP non phasées	Taux de remplissage permettant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés
Saint-Laurent-en-Grandvaux	74 logements	52 logements

## OU

- **Une durée déterminée à l'avance :** sur la base théorique d'une durée de vie de PLUi estimée à environ 12 années, le PLUi définit **2 temporalités d'ouverture à l'urbanisation :**
  - **Sur toute la durée de vie du PLUi :** l'urbanisation peut avoir lieu en une ou plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLUi. Clairement, il s'agit des zones d'extensions résidentielles non phasées.
  - **Moyen terme :** l'urbanisation ne peut avoir lieu que 6 ans après la date d'approbation du PLUi si le critère de remplissage évoqué ci-dessus n'a pas été atteint.

### Informations importantes :

- Pour le premier facteur (taux de remplissage), l'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés peut donc avoir lieu durant toute la durée de vie du PLUi, à condition que le taux de remplissage défini soit atteint.
- Un logement sera considéré comme produit dès que l'autorisation d'urbanisme aura été délivrée (Nota : un tableur récapitulatif sera tenu par le service instructeur en fin de document).
- Même si le taux de remplissage de 70% n'est pas effectif 6 ans après l'approbation du PLUi, alors l'ensemble des secteurs phasés seront quand même ouverts à l'urbanisation.



## Secteur de l'hypercentre du bourg-centre de Saint-Laurent-en-Grandvaux à vocation de revitalisation

### 1. État des lieux

---

Raison de l'OAP : Projet de revitalisation du bourg-centre de Saint-Laurent-en-Grandvaux

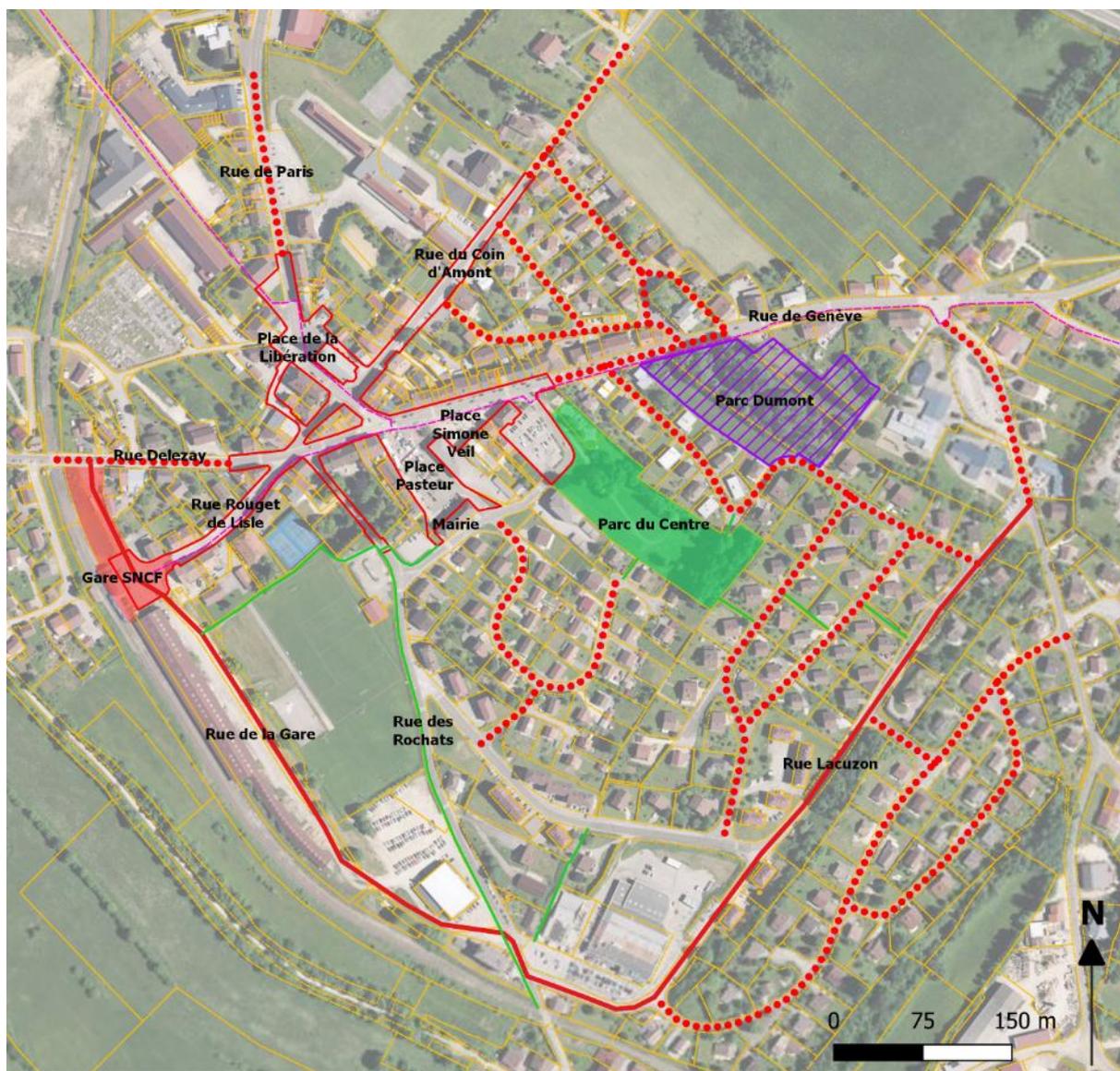
L'hypercentre de Saint-Laurent-en-Grandvaux fait actuellement l'objet d'un projet de revitalisation suite à une étude de programmation. Différentes hypothèses d'aménagement sont encore en cours de réflexion. L'OAP retrace ici ce qui apparaît comme les lignes de force du projet en cours.

#### Enjeux majeurs :

- Sécuriser la rue de Genève
- Simplifier la liaison vers le sud de la commune
- Développer un pôle multimodal autour de la gare de Saint-Laurent-en-Grandvaux
- Réhabiliter les espaces libres en centralité (Parc du Centre et Parc Dumont)
- Maintenir l'offre commerciale et irriguer les commerces et les équipements
- Consolider Saint-Laurent-en-Grandvaux dans son rôle structurant à l'échelle de l'intercommunalité



## 2. Principes d'organisation spatiale

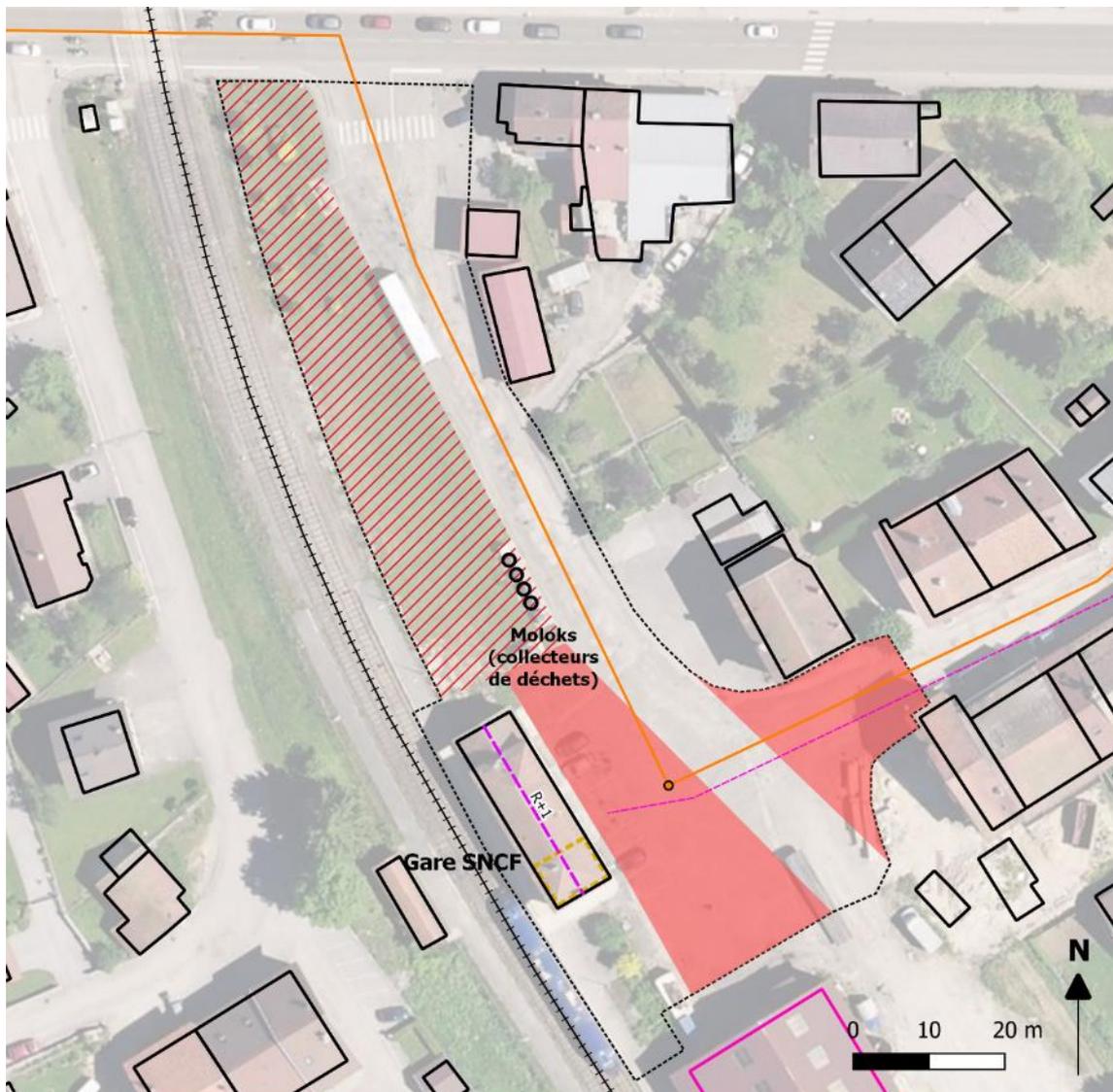


- Contournement de l'hypercentre via la rue de la Gare et la rue Lacuzon
- Apaisement de la circulation routière par la mise en place de zones 30
- Liaisons douces à créer ou à qualifier
- Zone de rencontre (mise en place de sens unique, meilleur partage de la voirie, etc.)
- Secteur de la gare de Saint-Laurent-en-Grandvaux (voir après)
- ▨ Secteur du Parc Dumont (voir après)
- Secteur du Parc du Centre à réhabiliter (création d'un "théâtre de verdure", accessibilité, aire de jeux, etc.)
- - - Projet de liaison douce intercommunale Saint-Laurent-en-Grandvaux/Chaux-du-Dombief (voir OAP dédiée)



## 1) Zoom sur le secteur de la gare de Saint-Laurent-en-Grandvaux

Des projets sont en cours sur le secteur de la gare de Saint-Laurent-en-Grandvaux, mais à ce moment, rien d'abouti ne mérite de figer les aménagements dans un temps long. Voici cependant une représentation des secteurs à aménager.



### Etat des lieux

- Orientation des faitages - Hauteur des constructions
- Bâtiment d'activité
- Bâtiment
- Voie ferrée (ligne des Hirondelles)
- Ligne de bus Mobigo 309 (Lons le Saunier - Morez)
- Arrêt du bus de la ligne 309 (Saint-Laurent-en-Grandvaux Gare SNCF)

### Principes d'organisation spatiale

- Projet de liaison douce Saint-Laurent-en-Grandvaux - Cascades du Hérisson
- Projet de pôle de mobilité autour de la gare SNCF
- Parvis de la gare à aménager (zone de rencontre qualitative et végétalisée)
- Zone pour futurs équipements en faveur de la multimodalité (ombrières à envisager éventuellement)
- Recours en énergie solaire à envisager éventuellement



*Prise de vue depuis le parvis de la gare (par PNRHJ)*

## **2) Zoom sur le secteur du Parc Dumont**

---

Des projets sont en cours de réflexion sur le secteur du Parc Dumont (zone hachurée en violet). Pour ne pas bloquer le développement de ce projet en cours, aucuns éléments graphiques ne figera les aménagements sur le temps long.

Cet espace a pour vocation d'accueillir un projet « mixte » mêlant à la fois :

- Un pôle de santé,
- Des logements pour personnes âgées,
- Quelques petits locaux d'activités,
- Des logements portés par l'OPH,
- Des logements individuels mitoyens,
- Un restaurant scolaire et un espace ados dans le voisinage immédiat du groupe scolaire existant de Saint-Laurent-en-Grandvaux,
- Une partie centrale du secteur qui gardera une vocation de loisirs et de nature en ville, desservie par des cheminements doux.

L'ensemble du projet comportera du stationnement intégré et de l'aménagement végétal pour garantir l'intégration paysagère de ces futurs aménagements.



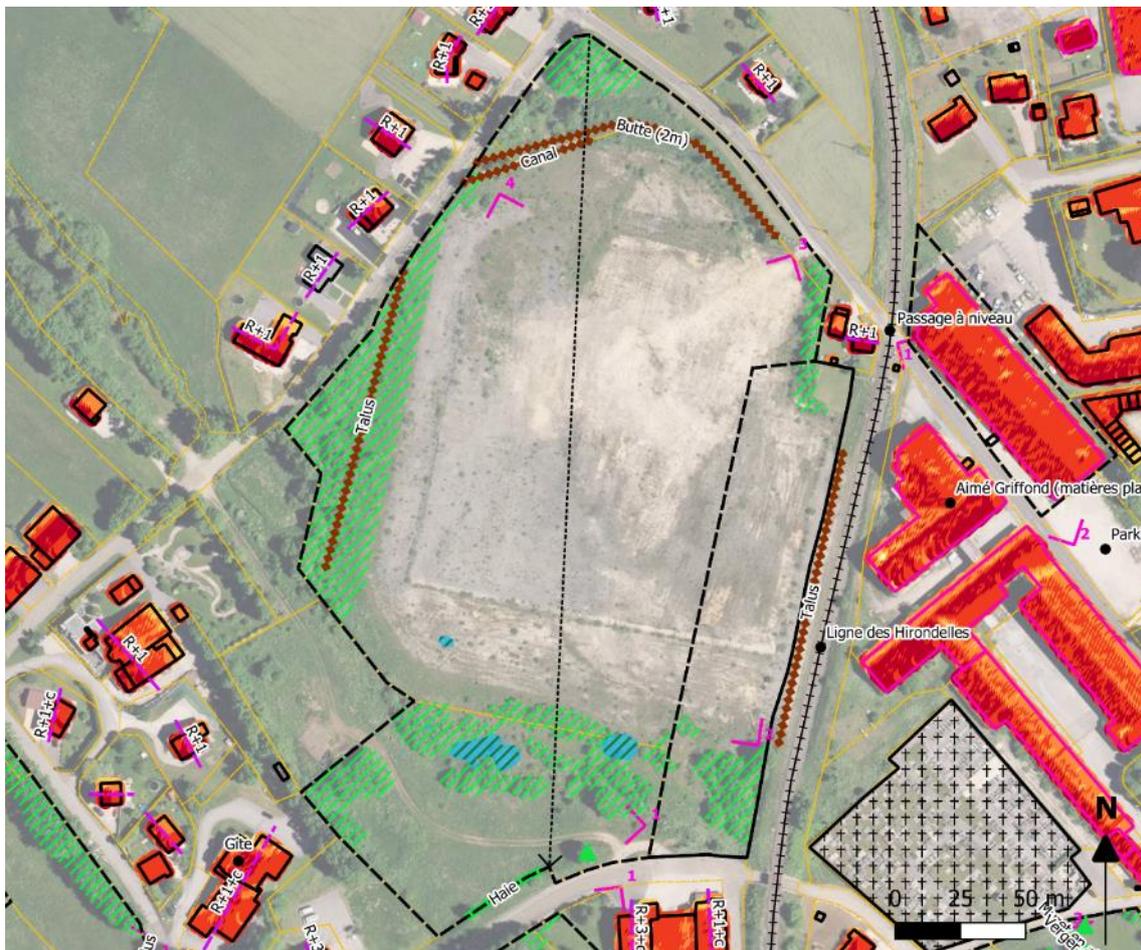
## Secteur de la « Plateforme Charton » à vocation mixte

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m<sup>2</sup> (résidentielle et économique en partie)

Zonage du PLUi : UP / UY / Surface totale OAP : 5,04 ha

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 4,31 ha / UY : 0,73 ha



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
  - Informations complémentaires

#### Enjeux de morphologie urbaine

- Orientation des façades - Hauteur des constructions
- Bâtiment d'activité
- Logement
- Cimetière
- Voie ferrée

Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Très faible irradiation solaire

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

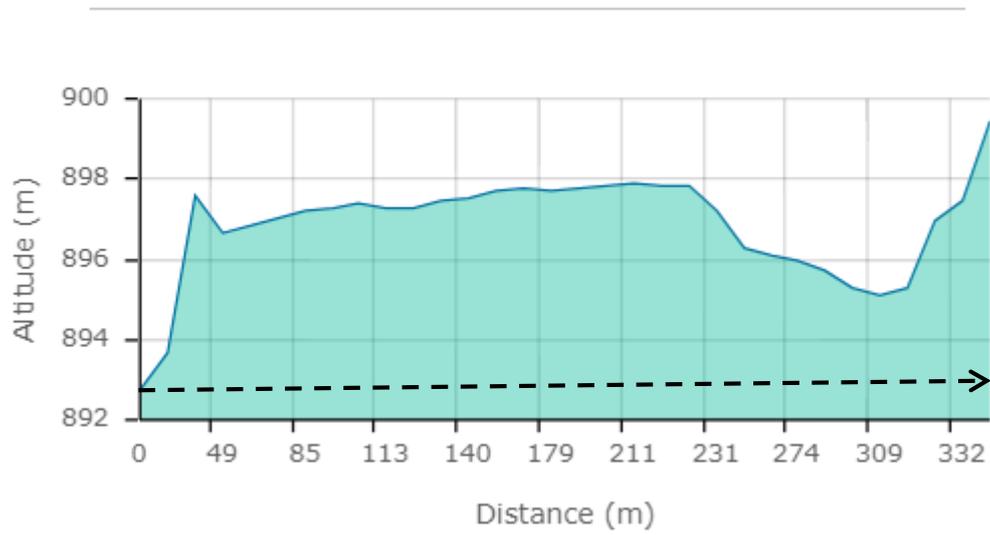
- Element topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré
- Zone humide



### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue Sud - 1 (par PNRHJ)



*Prise de vue Sud-Est - 2 (par PNRHJ)*



*Prise de vue Nord-Est - 3 (par PNRHJ)*



Prise de vue Nord-Ouest - 4 (par PNRHJ)

#### Enjeux majeurs :

- Enjeu majeur de cohérence et d'innovation urbaine et environnementale ;
- Tirer profit de la plateforme terrassée existante (dent creuse d'environ 5 hectares) pour installer des constructions ;
- Offrir des possibilités d'habitats diversifiés dans un secteur situé entre résidences individuelles et logements collectifs ;
- Prendre en compte les éventuelles nuisances générées par la voie de chemin de fer et les activités économiques qui s'implanteront sur le site dédié (sonores, visuelles, olfactives, etc.) ;
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux et la gestion des eaux pluviales notamment ;
- Respecter les milieux boisés et humides présents au Sud de la plateforme pour qualifier le quartier et composer des espaces végétalisés, paysagés et récréatifs ;
- Créer une connexion douce entre le Nord et l'extrême Sud du secteur pour rallier plus facilement le centre du bourg.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Mobilité

Zonage

NL - Zone naturelle de loisirs

### Environnement

Espace collectif végétalisé et paysager

Boisement à préserver

Pour définir les principes d'organisation spatiale du secteur de la « plateforme Charton », les principales lignes de projet à respecter seront définies à l'écrit (sur le modèle d'un cahier des charges) et non sur plan pour donner plus d'aisance et de souplesse au(x) futur(s) aménageur(s). Seuls les boisements à préserver et l'espace collectif végétalisé et paysagé sont repérés sur le plan ci-dessus.

**NOTA : De manière générale, se référer à l'ensemble du règlement écrit du PLUi.**



## Eléments de cadrage général :

L'aménagement de la plateforme Charton consistera en un projet mixte : développement résidentiel et artisanal.

- Bande de 7 300 m<sup>2</sup> le long de la voie ferrée : secteur zoné en UY à vocation d'activités économiques (dent creuse économique)
- Secteur de 43 100 m<sup>2</sup> dédié au développement résidentiel : secteur zoné en UP à vocation principale d'habitat (dent creuse).

## Organisation des espaces bâtis :

	En secteur UP (43 100 m <sup>2</sup> )	En secteur UY (7 300 m <sup>2</sup> )
<b>Densité minimale</b>	18 logements/hectare soit : <b>78 logements</b>	-
<b>Types de logements</b>	Environ 78 logements cumulés en <b>habitat collectif et/ou intermédiaire</b> et/ou <b>individuel et/ou conventionnés</b>	-
<b>Hauteur maximale des constructions</b>	Habitat collectif : <b>R+3+c</b> Habitat intermédiaire : <b>R+2+c</b> Habitat individuel : <b>R+1+c</b>	<b>8 mètres</b>
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	<b>OUI</b> (éventuellement phasée)	<b>NON</b>

Il s'agira de programmer une étude d'aménagement globale à l'échelle du secteur UP, assumée par une équipe pluridisciplinaire qualifiée en urbanisme, environnement, architecture, énergie et paysage, développant différents scénarios et assumant un parti pris d'aménagement quant à :

- Un agencement préservant et valorisant les éléments patrimoniaux du diagnostic ;
- Un quartier dense mais garantissant des espaces intimes et une qualité du cadre de vie ;
- Des enjeux énergétiques poussés (réflexion sur l'opportunité d'un réseau de chaleur, sinon sur la conception bioclimatique du bâti et/ou les bâtiments passifs) ;
- Une imperméabilisation limitée au maximum, au profit des zones humides et des espaces verts repérés dans l'état initial.

A noter qu'il n'y aura pas de contrainte supplémentaire que celle imposée par le parti pris urbain, exposé dans un permis d'aménager, garantissant un aménagement d'ensemble cohérent.



## Mobilité :

- Accès et voiries : La desserte principale de la zone devra traverser l'ensemble du secteur dans un axe Nord-Sud en prenant soin de ne pas impacter les zones humides recensées dans l'état des lieux.
- Mobilités douces : Comme pour la desserte principale, une connexion douce doit permettre de relier le Nord et le Sud du secteur de l'OAP en passant par l'espace collectif végétalisé et paysagé et en prenant soin d'éviter les zones humides repérées sur plan (voir zonage). Une connexion pourrait aussi être envisagée vers l'espace zoné en NL au Sud-Ouest du secteur (voir cartographie ci-dessus). Ces connexions devront être travaillées avec des revêtements perméables (voir règlement écrit).

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions :

- Boisements à préserver : les boisements à préserver sur le secteur de l'OAP sont identifiés dans la cartographie ci-dessus.
- Espace collectif végétalisé et paysagé : l'espace collectif végétalisé et paysagé est identifié dans la cartographie ci-dessus et couvre les besoins de l'ensemble du secteur de l'OAP. Il ne sera donc pas obligatoire d'en créer davantage.

L'aménagement de cet espace devra préserver les zones humides pointées sur plan ainsi que la trame boisée existante.



## Secteur des Essarons à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation principale d'habitat

Zonage du PLUi : 1AUR / UCM / Surface totale OAP : 3,58 ha

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 3,51 ha / UCM : 0,07 ha



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

- Logement
- Orientation des façades - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Très faible irradiation solaire
- Faible irradiation solaire

- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

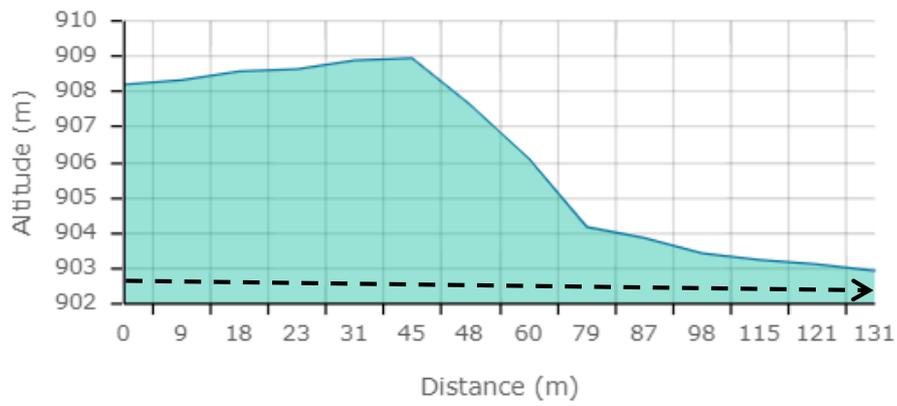
- Element patrimonial
- Element topographique

#### Enjeux écologiques

- Zone humide
- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré



### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue Ouest - 1 (par PNRHJ)



Prise de vue panoramique depuis le centre du secteur - 2 (par PNRHJ)



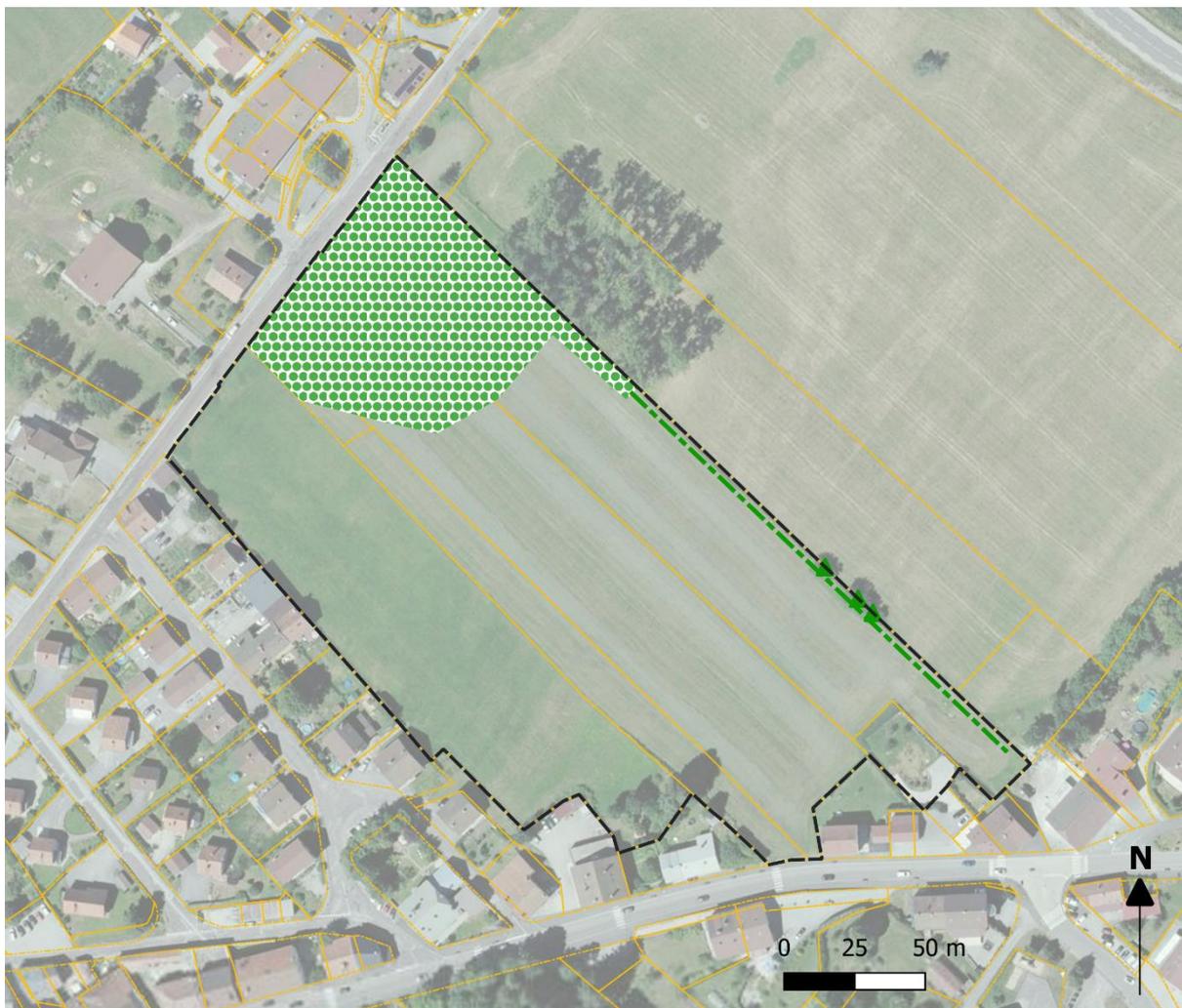
Prise de vue Est – 3 (par PNRHJ)

#### Enjeux majeurs :

- Composer une offre d'habitats diversifiés (petits collectifs et/ou intermédiaires et/ou conventionnés et/ou individuels) ;
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux notamment ;
- Conserver et respecter les zones humides et les milieux boisés présents sur le secteur pour qualifier le quartier et composer des espaces végétalisés, paysagés et récréatifs ;
- Conserver des vues appréciables sur le pré au Nord-Est et envisager des cheminements piétons reliant l'espace collectif végétalisé et paysagé.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

### Environnement

- Espace collectif végétalisé et paysager
- ▲ Arbres à préserver
- Clôture végétalisée basse (1 m max) à créer

Pour définir les principes d'organisation spatiale du secteur des Essarons, les principales lignes de projet à respecter seront définies à l'écrit (sur le modèle d'un cahier des charges) et non sur plan pour donner plus d'aisance et de souplesse au(x) futur(s) aménageur(s). Seuls les boisements à préserver et l'espace collectif végétalisé et paysagé sont repérés sur le plan ci-dessus.

**NOTA : De manière générale, se référer à l'ensemble du règlement écrit du PLUi.**

### Éléments de cadrage général :

Le secteur des Essarons constitue la principale zone d'extension urbaine de Saint-Laurent-en-Grandvaux. La majeure partie du secteur de l'OAP est donc zonée en 1AUR (3,51 hectare d'extension urbaine à vocation principale d'habitat) et une infime partie, à proximité de la rue de Genève, est zonée en UCM (0,07 hectare en zone urbanisée de centralité majeure).



	<b>En secteur 1AUR et UCM</b> (35 800 m <sup>2</sup> )
<b>Densité minimale</b>	20 logements/hectare soit : <b>72 logements</b>
<b>Types de logements</b>	Environ 72 logements cumulés en <b>habitat collectif</b> et/ou <b>intermédiaire</b> et/ou <b>individuel</b> et/ou <b>conventionnés</b>
<b>Hauteur maximale des constructions</b>	Habitat collectif : <b>R+3+c</b> Habitat intermédiaire : <b>R+2+c</b> Habitat individuel : <b>R+1+c</b>
<b>Opération d'aménagement d'ensemble</b>	<b>NON</b>

## Organisation des espaces bâtis :

Les futurs aménageurs de la zone devront travailler en faveur :

- D'un agencement préservant et valorisant les éléments patrimoniaux du diagnostic ;
- Un quartier dense mais garantissant des espaces intimes et une qualité du cadre de vie ;
- Des enjeux énergétiques poussés (conception bioclimatique du bâti et/ou les bâtiments passifs) ;
- Une imperméabilisation limitée au maximum, au profit des zones humides et des espaces verts.

## Mobilité :

- Accès et voiries : La zone devra être desservi depuis la rue de Genève (Sud-Est) et la rue du Coin d'amont (Nord-Ouest) en prenant soin d'éviter les zones humides recensées dans l'état des lieux.
- Mobilités douces : Une connexion douce devra permettre de desservir l'espace collectif végétalisé et paysagé. Elle devra être travaillée avec des matériau perméable (voir règlement écrit)

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

- Espace collectif végétalisé et paysagé : l'espace collectif végétalisé et paysagé est identifié dans la cartographie ci-dessus et couvre les besoins de l'ensemble du secteur de l'OAP. Il ne sera donc pas obligatoire d'en créer davantage.
- Arbres à préserver : Les arbres existants en limite de transition milieu urbanisé / milieu agricole devront être préservés pour garantir la bonne intégration paysagère et environnementale des futures constructions et ponctuer harmonieusement le paysage.



- Clôture végétalisée basse à créer : Pour garantir une bonne intégration paysagère et environnementale entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles au Nord-Ouest du secteur, une haie basse végétalisée (moins de 1 m) devra être créée en limite pour assurer la transition.

L'aménagement de cet espace doit préserver les zones humides pointées sur plan ainsi que la trame boisée existante.

Nota : Il est préconisé de réaliser des inventaires écologiques complémentaires (flore notamment) pour s'assurer de la non-dégradation de milieux/espèces présentant un intérêt écologique important.



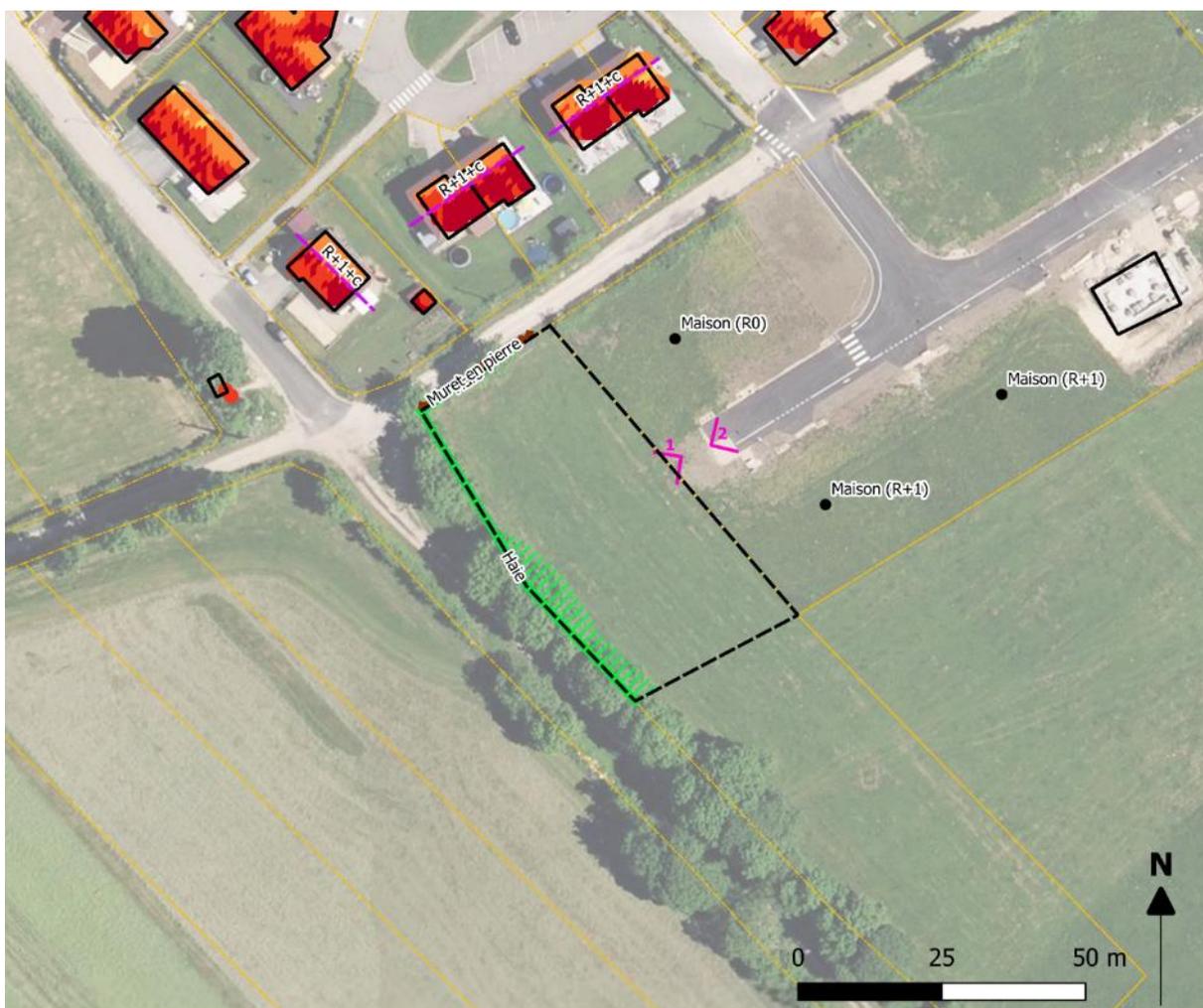
## Secteur « Vers les champs mous » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation principale d'habitat

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,2 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,2 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



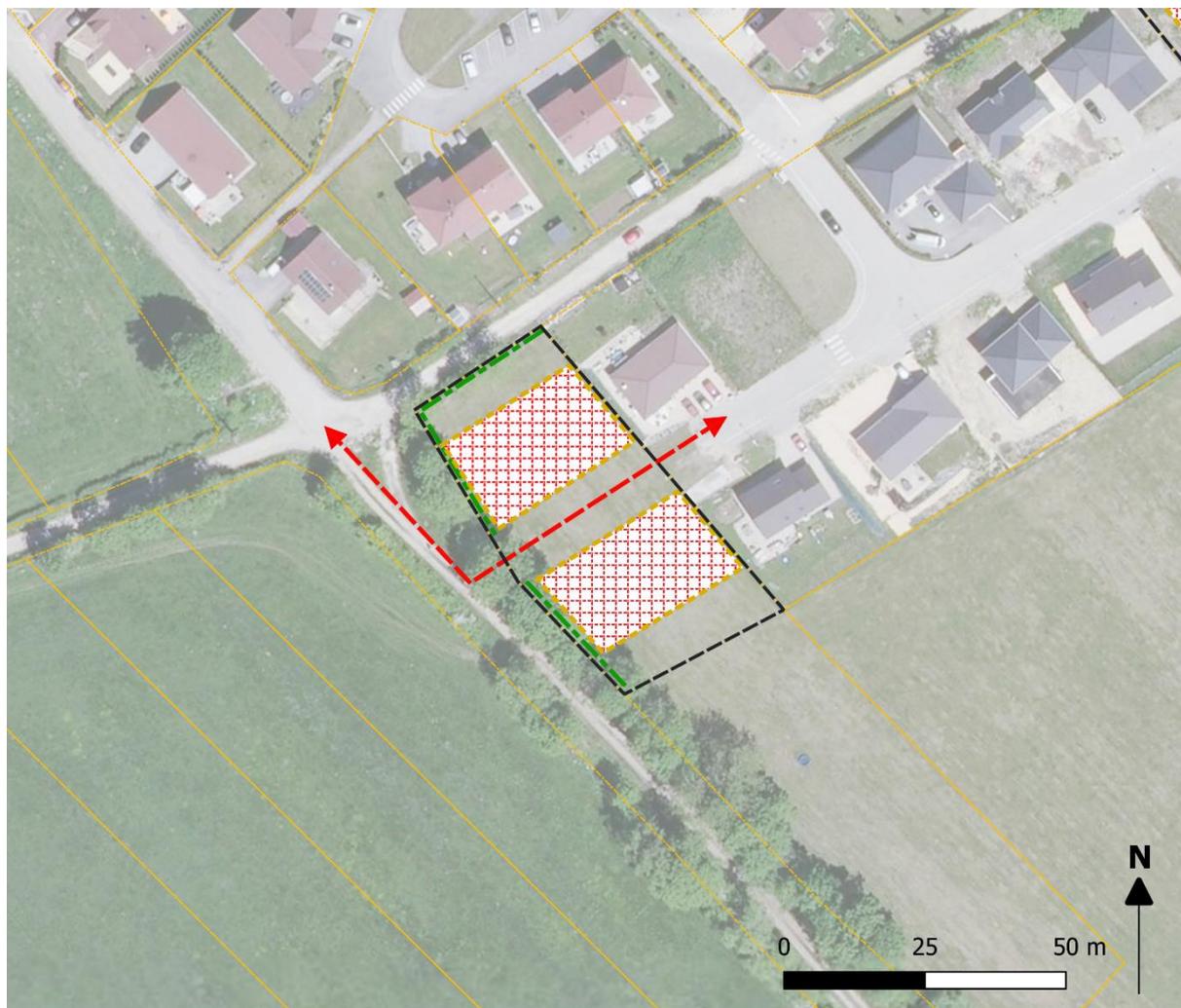
Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

**Enjeux majeurs :**

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Conserver la trame boisée en bordure d'unité foncière ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel et/ou conventionné

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Haie à préserver

### Opération d'aménagement et de construction phasée



## Secteur « Vers la Salave de Bise » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m<sup>2</sup>

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 1,4 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 1,4 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
  - Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtes - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Très faible irradiation solaire
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré



*Prise de vue Est - 1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue Sud - 2 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°3 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°4 (par PNRHJ)*



*Prise de vue Nord – 5 (par PNRHJ)*

## Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité de logements diversifiés, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier ;
- Préserver les franges boisées en bordure du secteur ;
- Connecter la desserte du secteur avec la RD 678 de manière sécurisée ;
- Tirer profit de l'ensoleillement en toitures ;
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité, pour le passage des réseaux notamment.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 20 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire et/ou conventionné

Recours en énergie solaire, sauf si impossibilité technique justifiée

### Mobilité

Accès principal

Connexion douce

### Environnement

Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet

Perméabilité, à envisager éventuellement

Espace collectif végétalisé et paysager

Boisement à préserver

Haie à préserver



Secteur « Entrée Ouest » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation principale d'habitat

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,1 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,1 hectare



Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

➤ Site de prise de photo (voir après)

- Informations complémentaires

Éléments de morphologie urbaine

▭ Bâtiment d'activité

▭ Bâtiment

— Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*

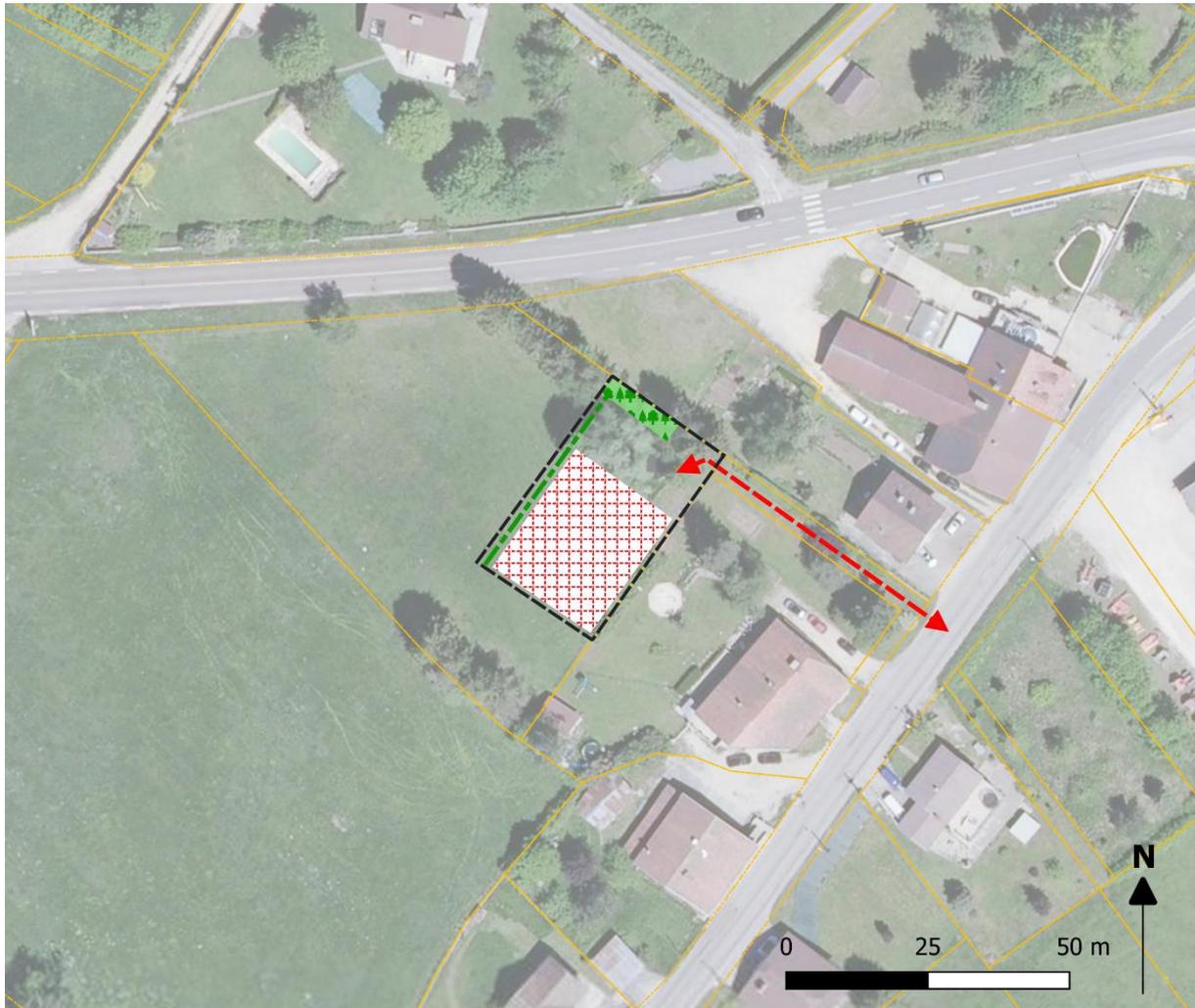


## Enjeux majeurs :

- Être attentif à la fonction d'entrée de ville ;
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions par rapport à la RD 678 ;
- Conserver les trames boisées en bordure d'unité foncière.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 2 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Boisement à préserver

Haie haute végétalisée à créer pour intégration paysagère en entrée de ville



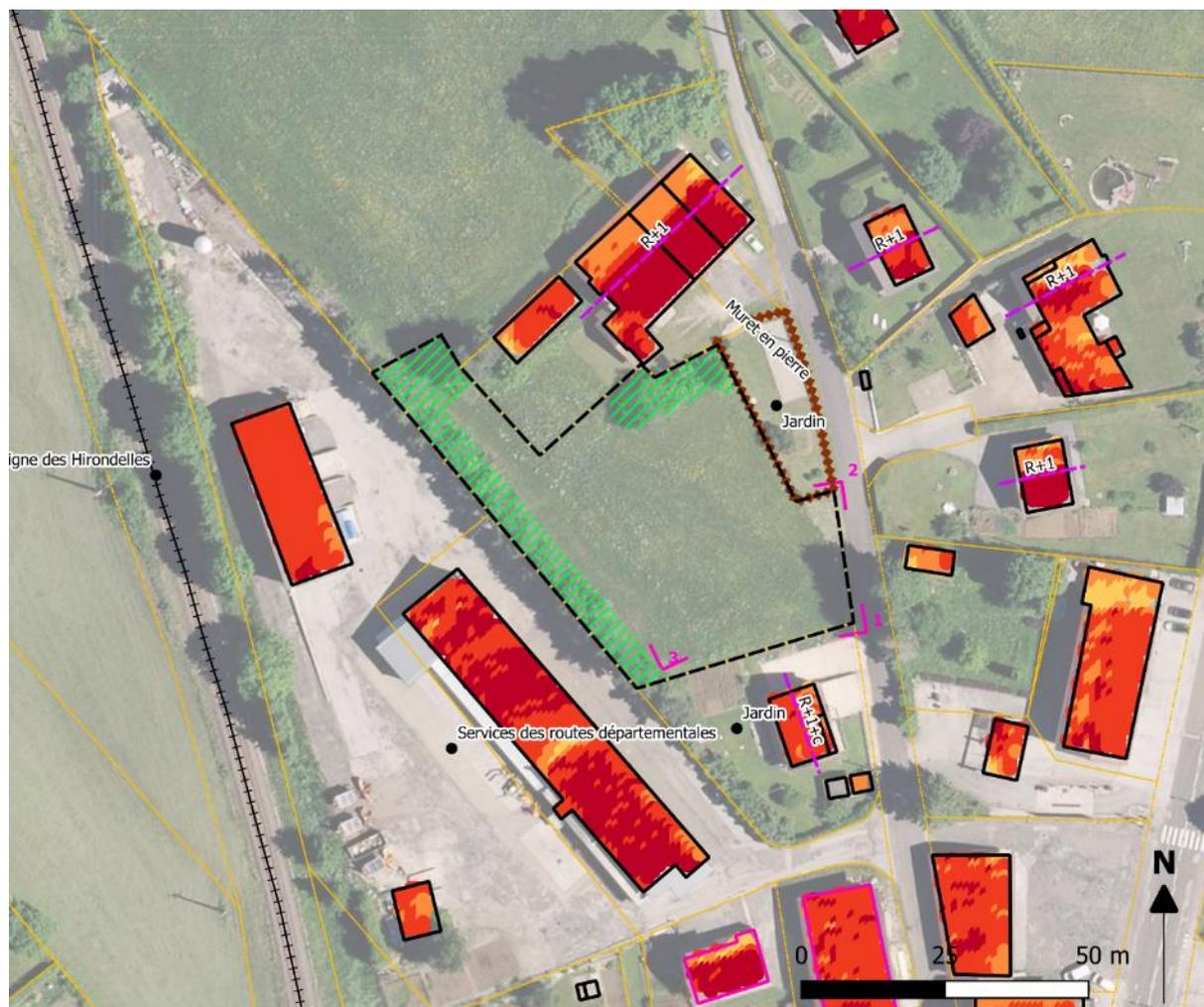
## Secteur « Route des Jourats » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m<sup>2</sup>

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 0,26 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 0,26 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires
- Voie ferrée

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment d'activité
- Bâtiment
- Orientation des faîtiages - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

## Enjeux majeurs :

- Proposer des logements en rapport à l'échelle du quartier ;
- Conserver la trame boisée en bordure d'unité foncière ;
- Prendre en compte les permis déjà déposés ;
- S'appuyer sur les réseaux pour en optimiser les coûts d'entretien ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

### Habitat

- Environ 3 logements cumulés en habitat individuel et/ou conventionné
- Environ 2 logements cumulés en habitat intermédiaire et individuel et/ou conventionné
- Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

### Mobilité

- Accès principal

### Environnement

- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet
- Perméabilité, à envisager éventuellement
- Boisement à préserver



## Secteur « Saint-Laurent Nord » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation principale d'habitat

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,52 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,52 hectare



#### Eléments généraux

- Profil altimétrique
- ▭ Secteur OAP
- ▭ Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires

#### Enjeux de morphologie urbaine

- - - Orientation des faîtages - Hauteur des constructions
- ▭ Bâtiment
- +++ Voie ferrée

#### Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Faible irradiation solaire

- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

- ▨ Enjeu écologique modéré
- ▨ Enjeu écologique modéré
- ▨ Enjeu écologique fort



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*



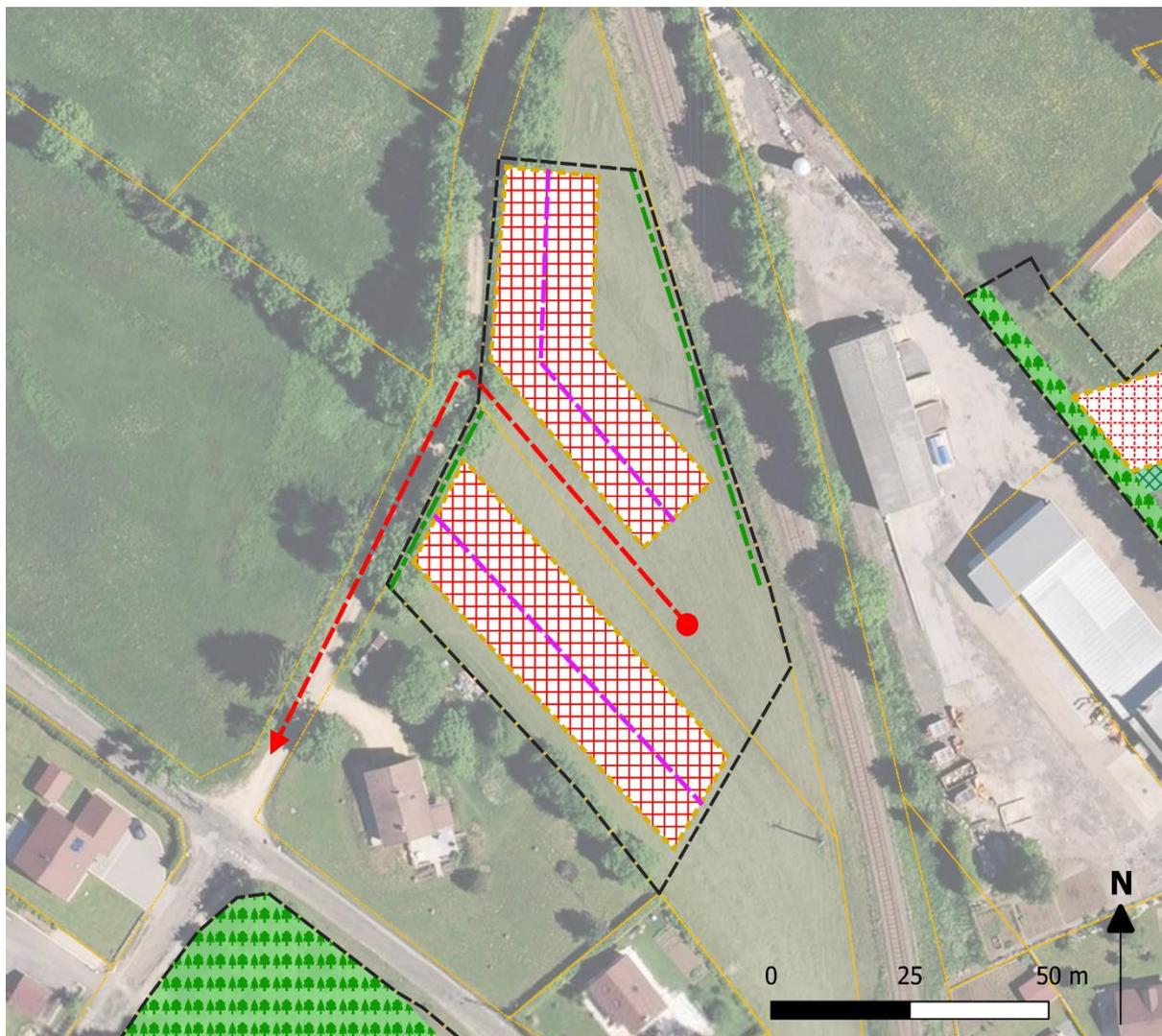
*Prise de vue n°3 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°4 (par PNRHJ)*



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 10 logements cumulés en habitat intermédiaire et individuel et/ou conventionné

Recours en énergie solaire, sauf impossibilité technique justifiée

Orientation de l'éventuel faîtage des constructions

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Haie plurispécifique d'intégration paysagère à créer ou à maintenir

### Opération d'aménagement et de construction phasée



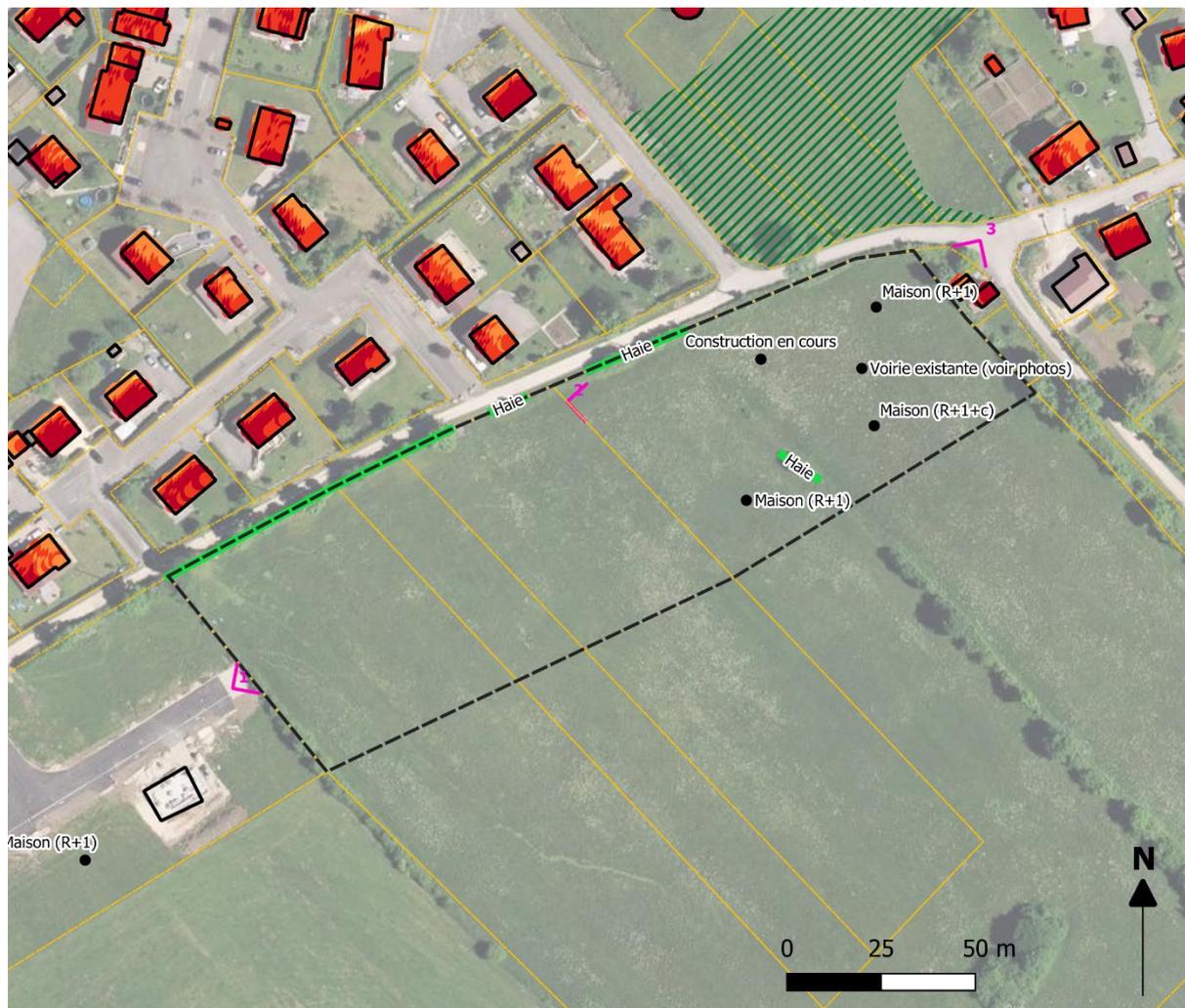
## Secteur des Champs mous à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine en cours d'aménagement à vocation principale d'habitat

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 1,37 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 1,37 hectare



#### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Site de prise de photo (voir après)

- Informations complémentaires

#### Enjeux de morphologie urbaine

Bâtiment

Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire

• Bonne irradiation solaire

• Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

Enjeu écologique fort

Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

### Enjeux majeurs :

- Prendre en compte les permis de construire et d'aménagement en cours ;
- Garantir une cohérence et une optimisation des réseaux ;
- Produire une densité de logements adapté au contexte ;
- Préserver quelques boisements structurant l'espace.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 18 logements cumulés en habitat individuel et/ou conventionné

Recours en énergie solaire, sauf impossibilité technique justifiée

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Stockage de neige à envisager éventuellement

Haie plurispécifique d'intégration paysagère à maintenir



## Secteur « Rue des jouets » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m<sup>2</sup>

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 0,38 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 0,38 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires
- Voie ferrée

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Cimetière
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Très faible irradiation solaire
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique fort (arbre remarquable)
- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*

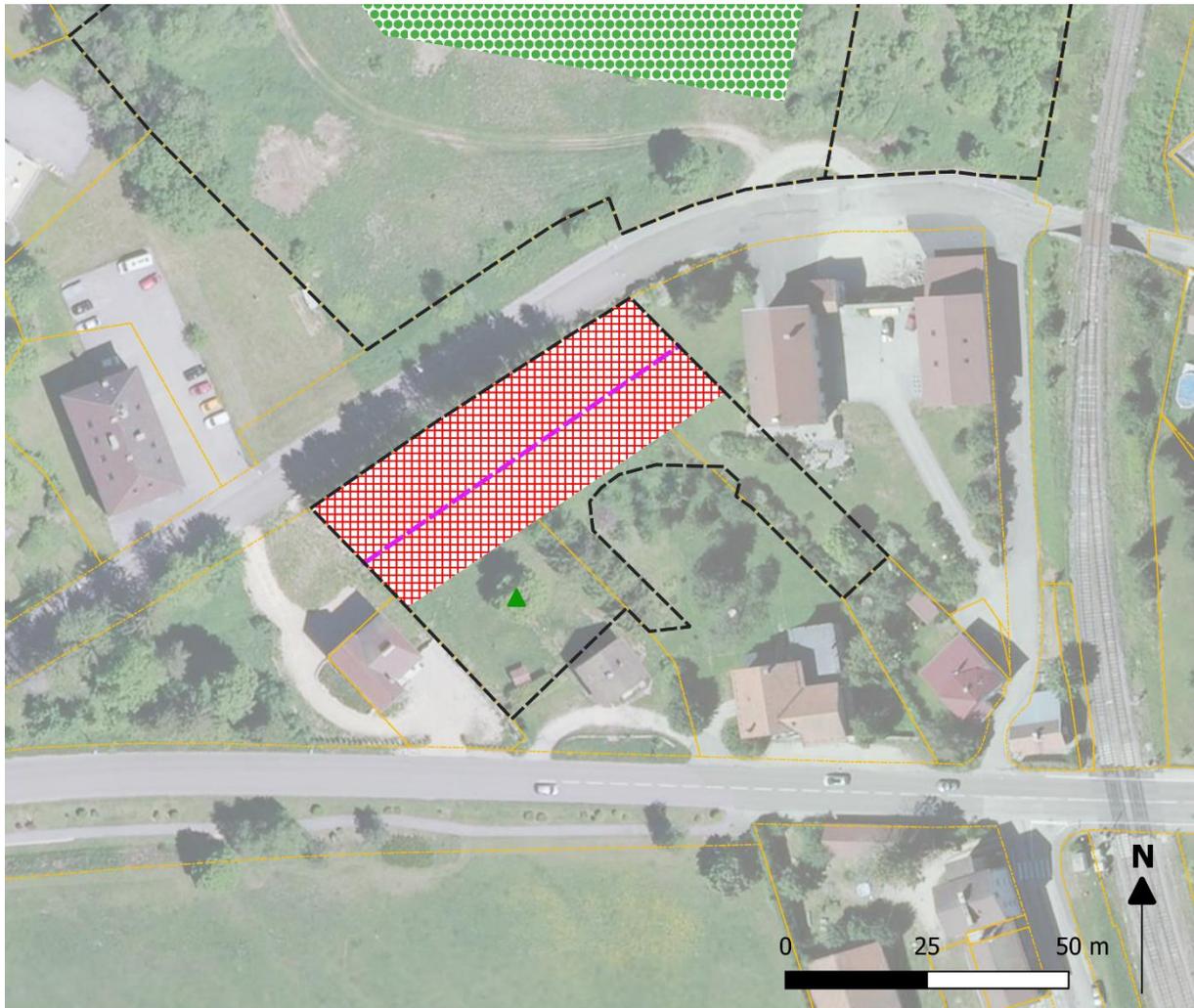


## Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Proposer une offre de logements, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

### Habitat

▨ Environ 6 logements cumulés en habitat intermédiaire et collectif et/ou conventionné

— Orientation de l'éventuel faitage des constructions principales

### Environnement

▲ Arbre à préserver



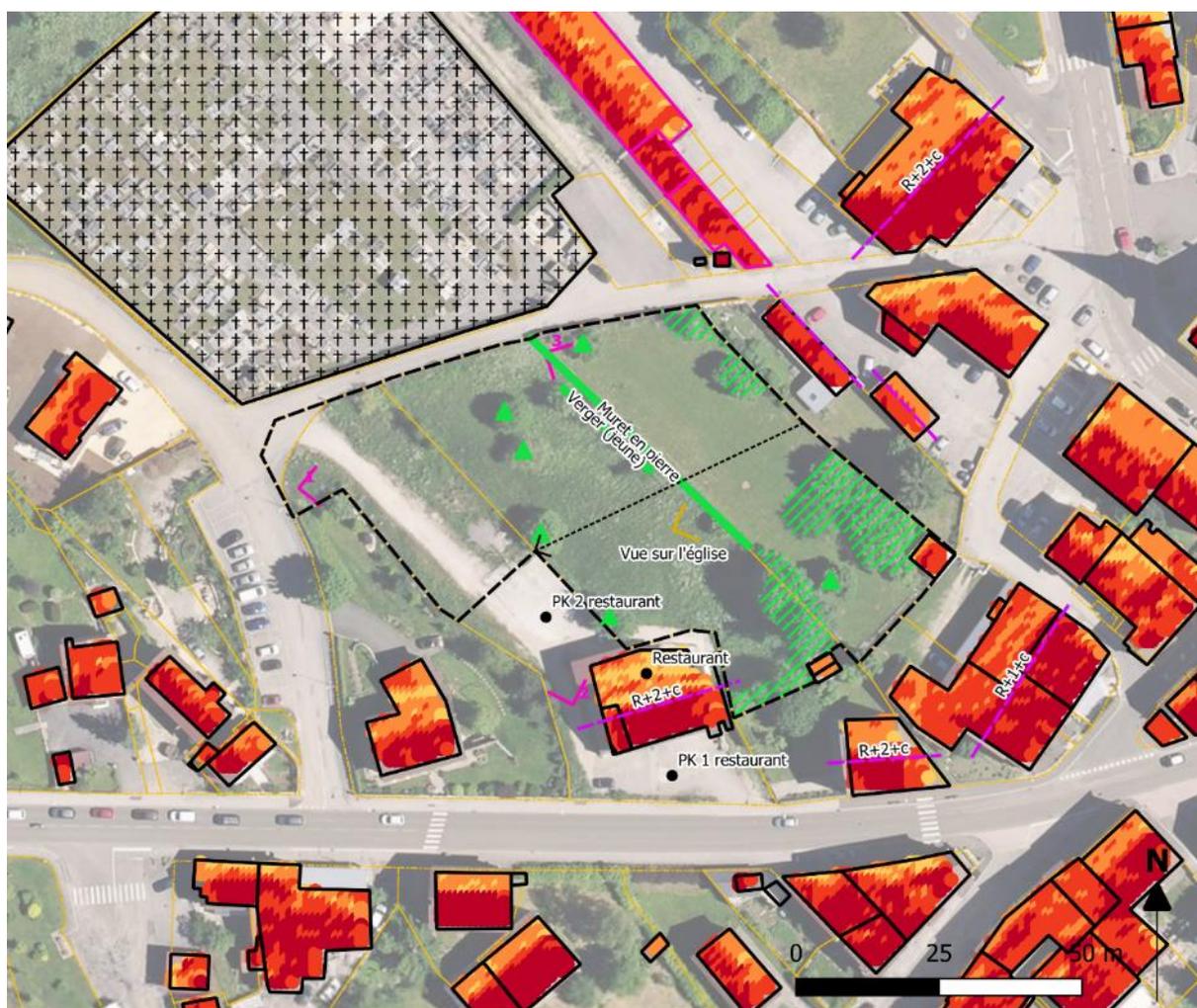
## Secteur « Vers le cimetière » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m<sup>2</sup>

Zonage du PLUi : UCM / Surface totale OAP : 0,45 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UCM : 0,45 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment d'activité
- Bâtiment
- Cimetière
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

- Vue sur l'église

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré



*Prise de vue Ouest - 1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue Sud - 2 (par PNRHJ)*



*Prise de vue Nord - 3 (par PNRHJ)*

**Enjeux majeurs :**

- Envisager une variété de logements, diversifiée et adaptée à la pente et à la proximité du centre ;
- Conserver les boisements existants en bordure d'unité foncière ;
- Envisager une mutualisation des espaces de stationnements avec le restaurant ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Eléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

### Habitat

▨ Environ 3 logements cumulés en habitat intermédiaire et/ou conventionné (hauteur max: R+1+c)

▩ Environ 4 logements cumulés en habitat collectif et/ou conventionné (hauteur max: R+3)

▨ Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

### Mobilité

— Accès principal

### Environnement

▨ Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet

▨ Perméabilité, à envisager éventuellement

▨ Boisement à préserver

▲ Arbre à préserver



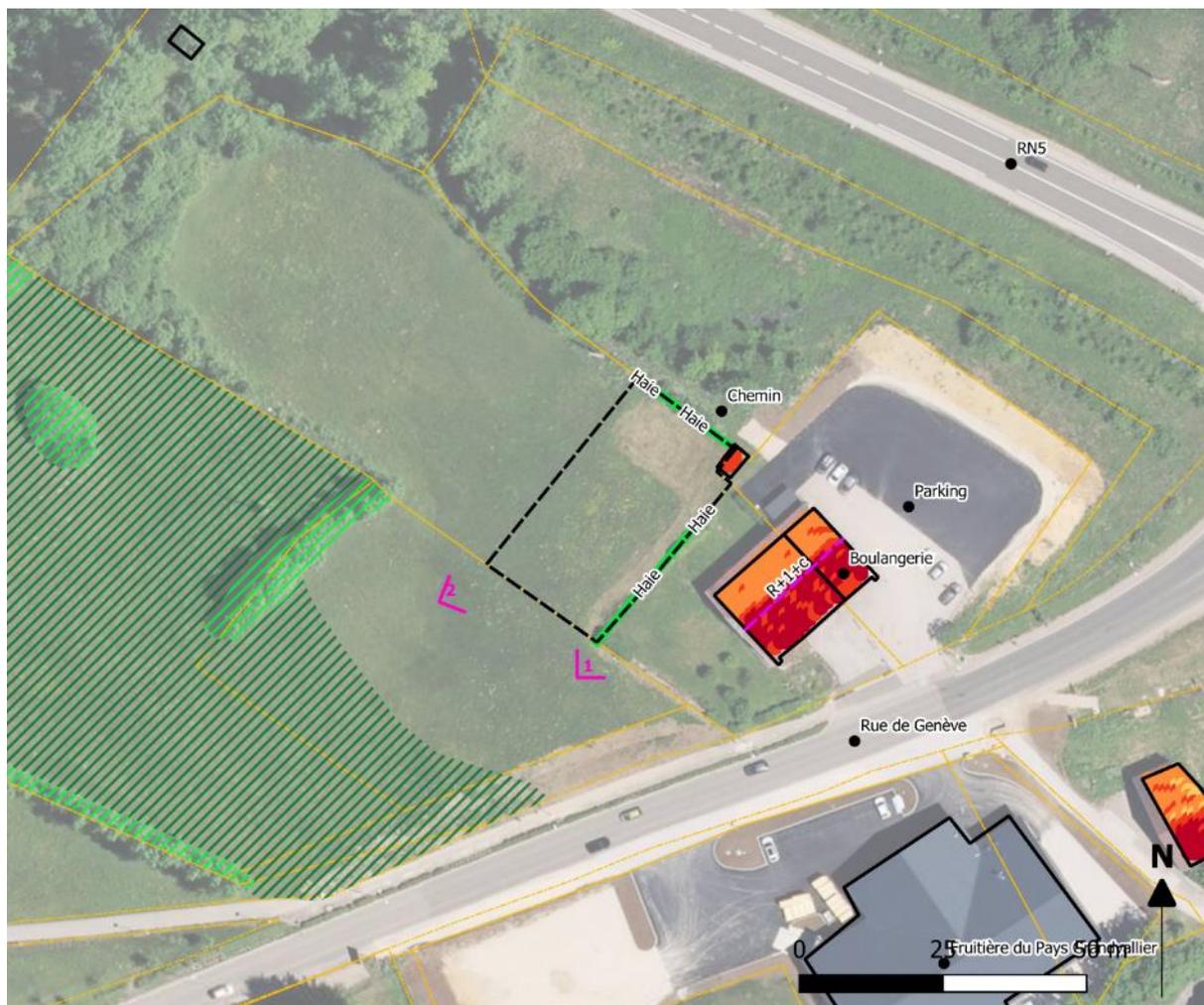
Secteur « Derrière la boulangerie » à vocation touristique

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation touristique

Zonage du PLUi : 1AUT / Surface totale OAP 0,1 ha

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUT : 0,1 hectare



Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
  - Informations complémentaires

Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré
- Enjeu écologique modéré



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*

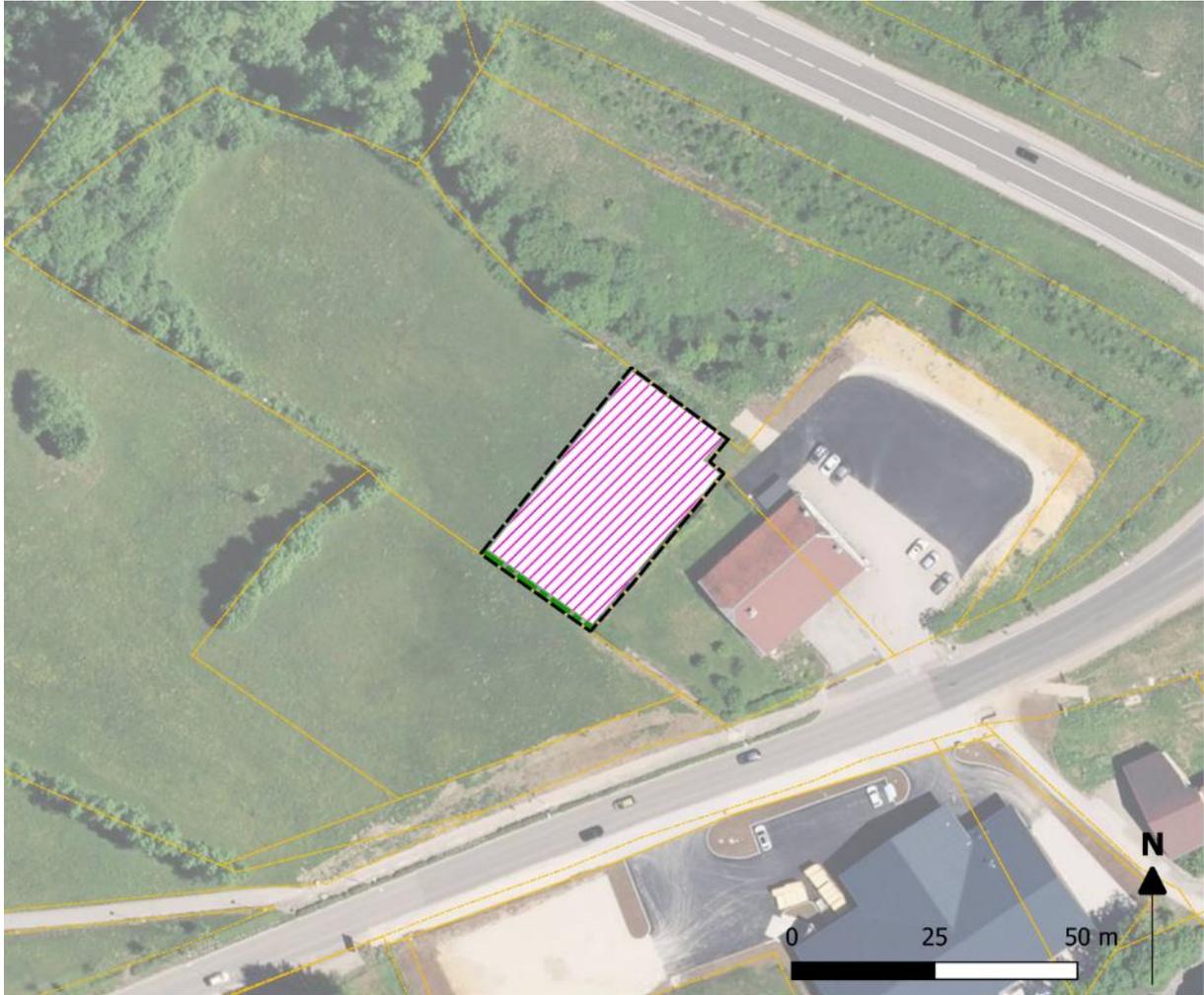


## Enjeux majeurs :

- Malgré un positionnement en cuvette peu visible, être attentif à la fonction d'entrée de ville ;
- Conserver les haies présentes en bordure d'unité foncière ;
- Garantir l'intégration paysagère des futurs aménagements.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Environnement

Haie d'intégration paysagère

### Développement touristique

Hébergements touristiques à définir de type chalet ou loge (hauteur max: R+c)



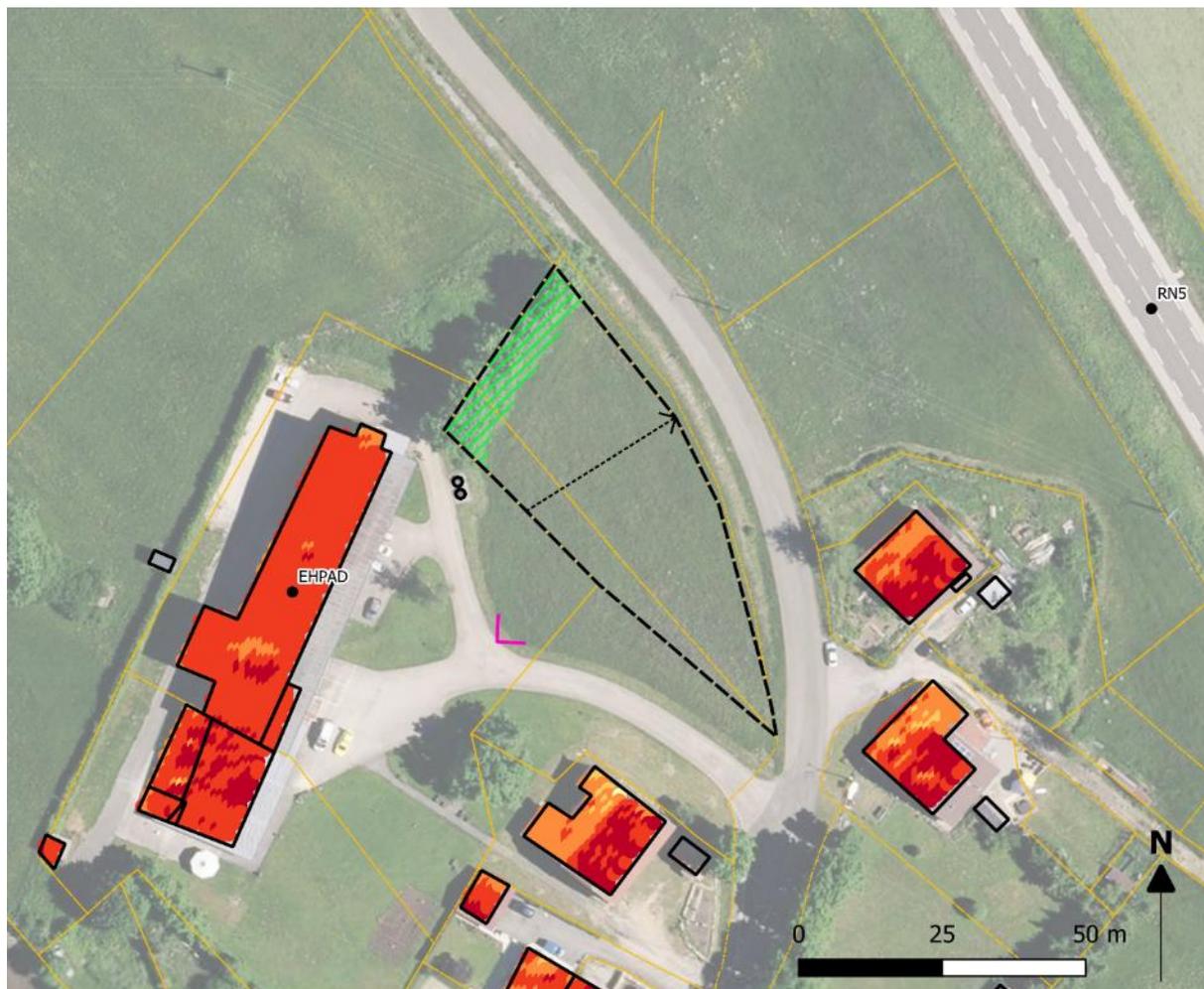
## Site du parking de l'EHPAD à vocation d'équipement

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation d'équipement

Zonage du PLUi : 1AUE / Surface totale OAP : 0,19 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUE : 0,19 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment

#### Exposition des toitures aux irradiances solaires

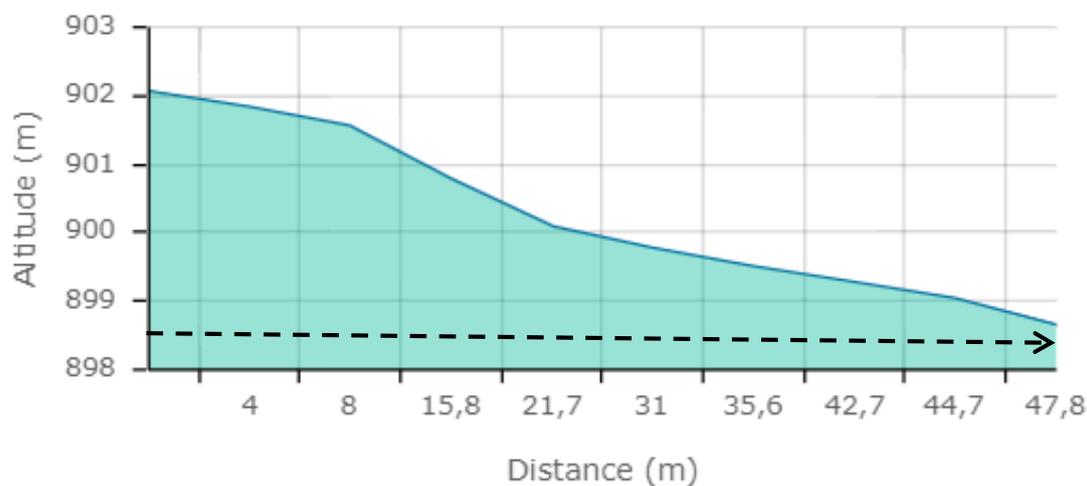
- Très faible irradiation solaire
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré



## PROFIL ALTIMÉTRIQUE



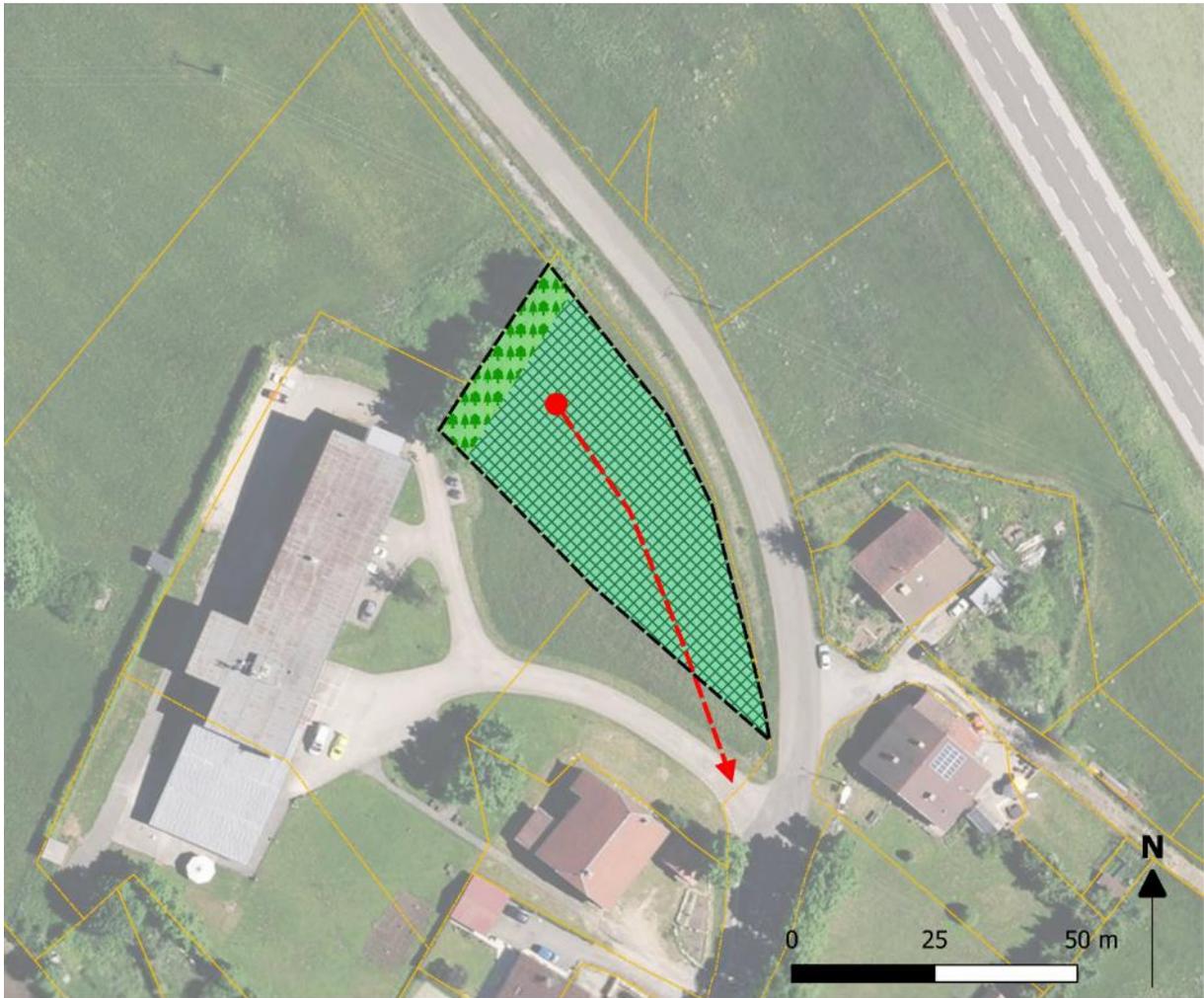
Prise de vue panoramique depuis le parking existant (par PNRHJ)

### Enjeux majeurs :

- Conserver la trame boisée en bordure d'unité foncière ;
- Intégrer au maximum d'espaces perméables au sein de ce projet de parking ;
- Etre attentif à la pente pour la gestion des eaux pluviales.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Boisement à préserver

Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet

Perméabilité, à envisager éventuellement



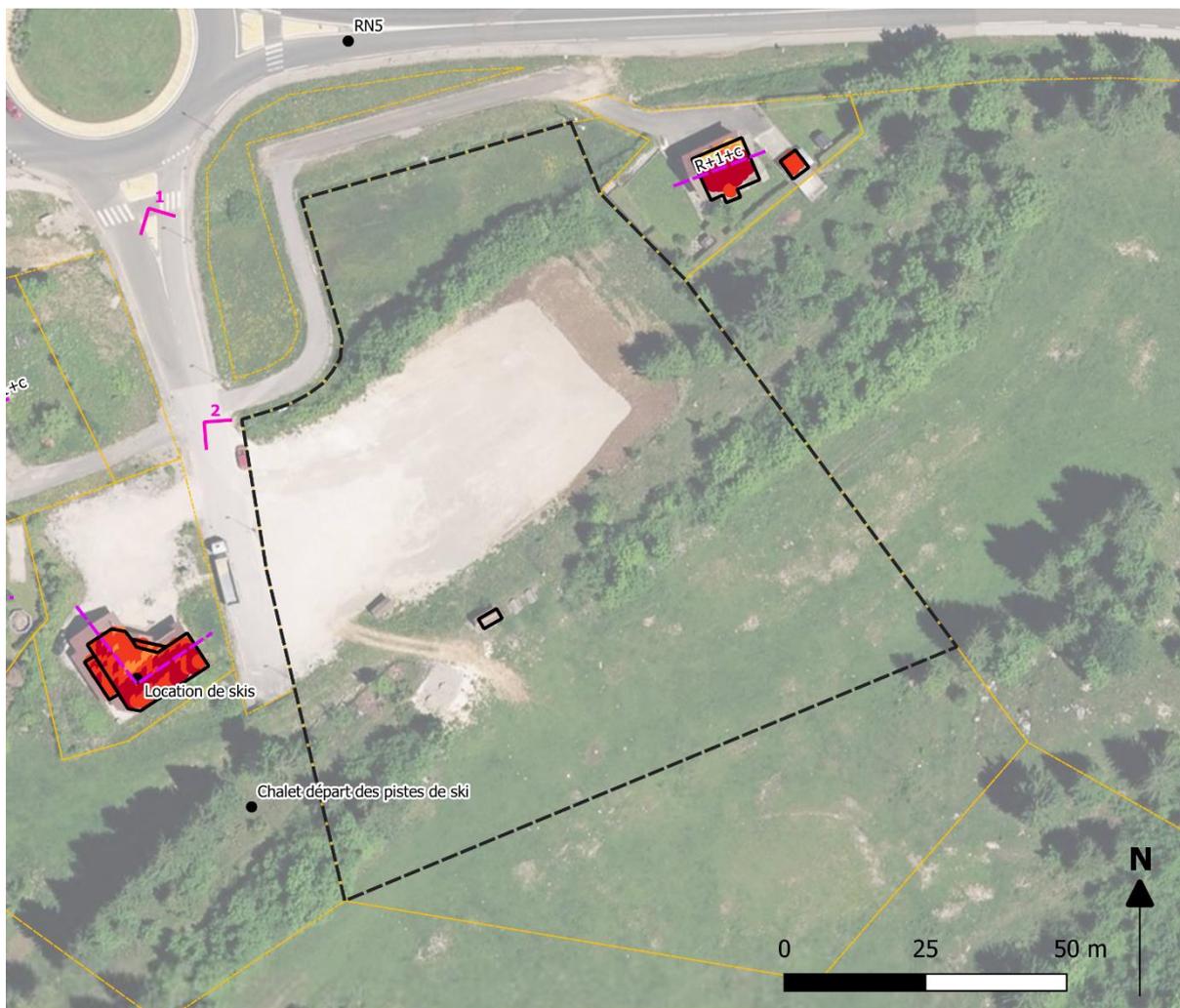
## Secteur du Casino à vocation principale d'activités

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine en cours d'aménagement à vocation principale d'activités

Zonage du PLUi : 1AUY / Surface totale OAP : 1,01 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUY : 1,01 hectare



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
  - Informations complémentaires

#### Enjeux de morphologie urbaine

- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions
- Bâtiment

#### Exposition des toitures aux irradiations solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire



Prise de vue n°1 avant travaux (par Google Earth)



Prise de vue n°2 avant travaux (par Google Earth)

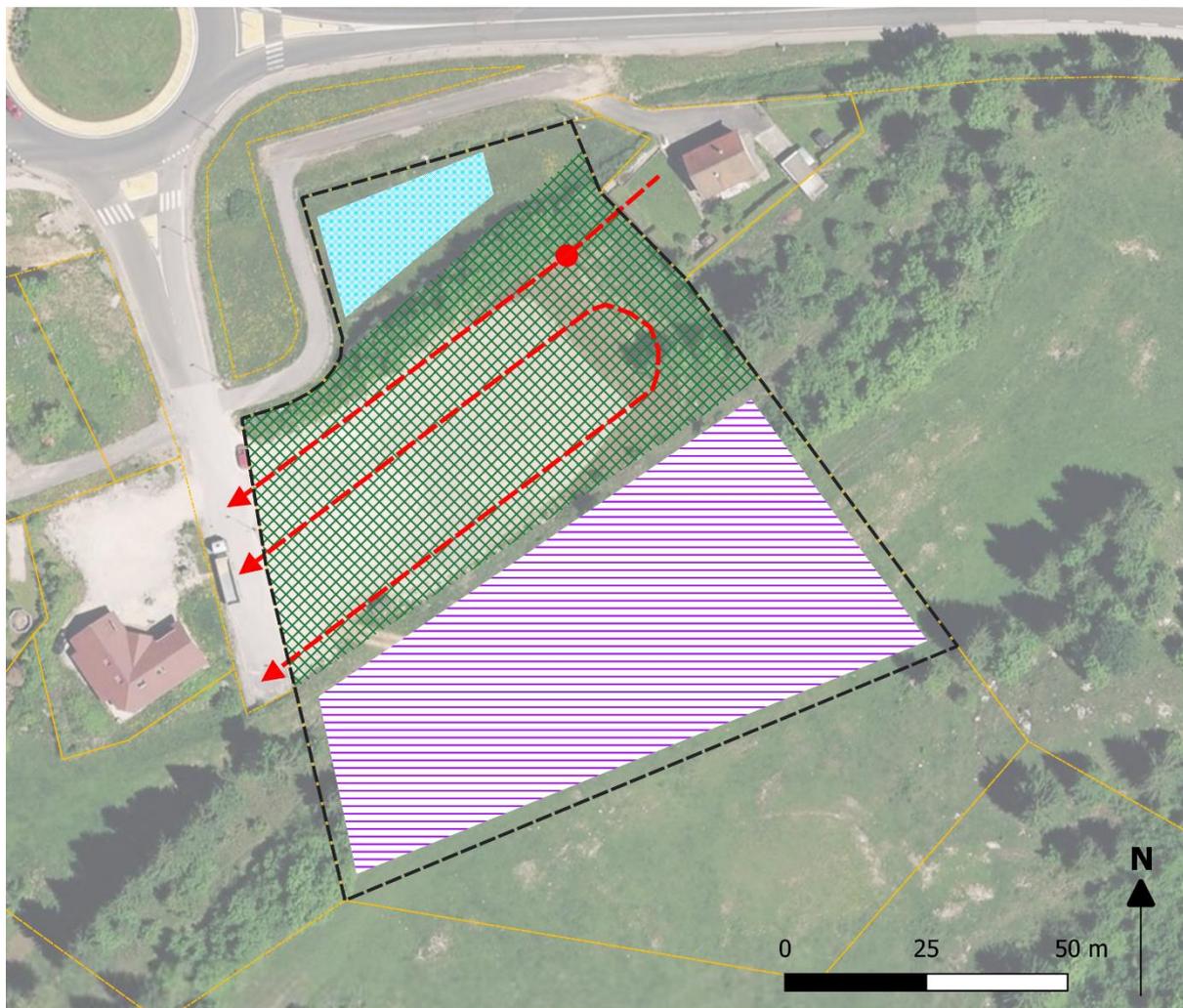


## Enjeux majeurs :

- Prendre en compte le permis de construire en cours ;
- Valoriser l'entrée de ville en implantant un commerce structurant à l'architecture contemporaine.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Bâti

Construction(s) à vocation d'activités

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Rétention des eaux pluviales

Stationnement et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet

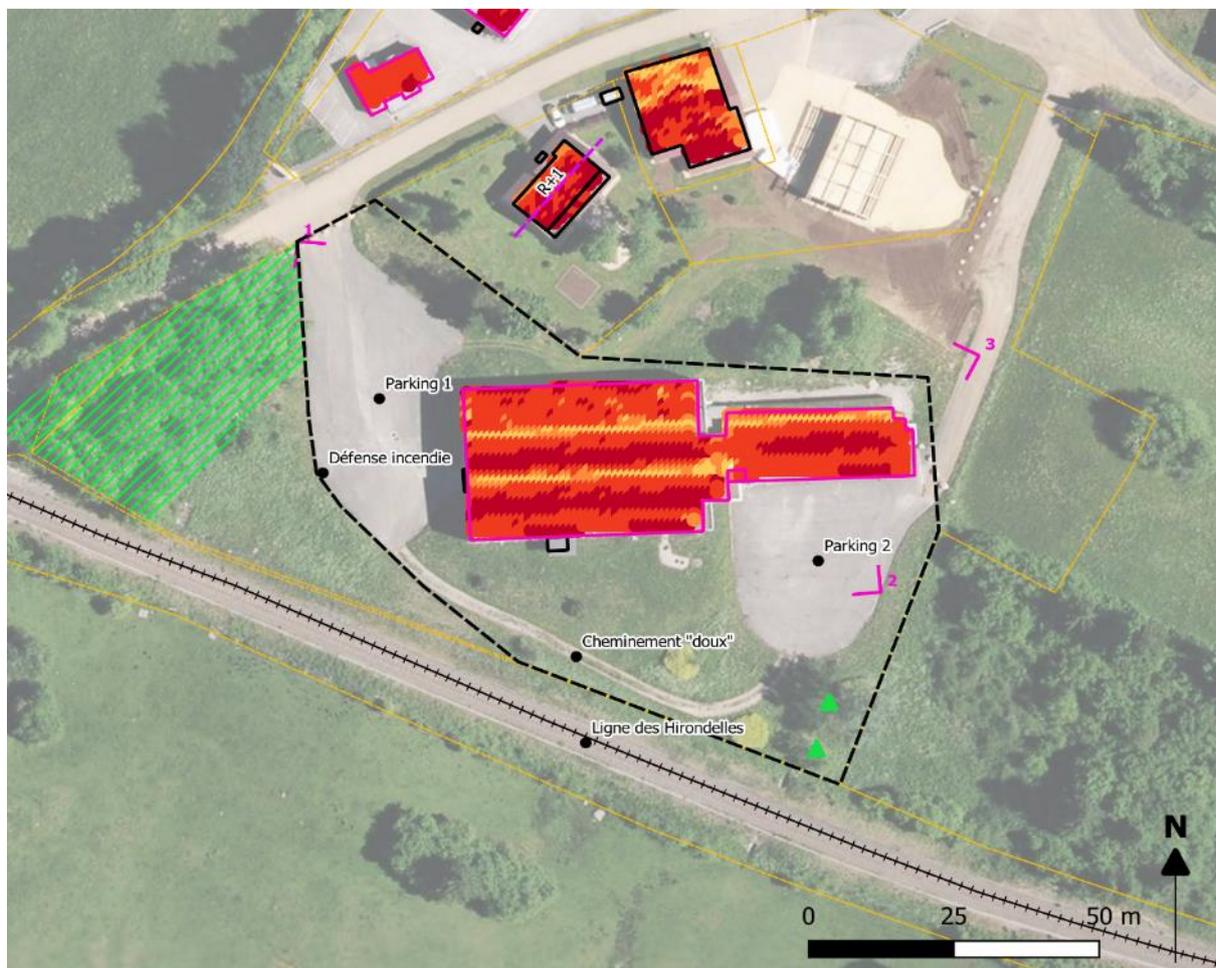


## Site d'activités « LDS » à vocation de réhabilitation

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Bâtiment d'activités vacant > 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Zonage du PLUi : UY



#### Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

> Site de prise de photo (voir après)

• Informations complémentaires

+++ Voie ferrée

#### Éléments de morphologie urbaine

▭ Bâtiment d'activité

▭ Bâtiment

— Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

● Très faible irradiation solaire

● Faible irradiation solaire

● Moyenne irradiation solaire

● Bonne irradiation solaire

● Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)

▨ Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



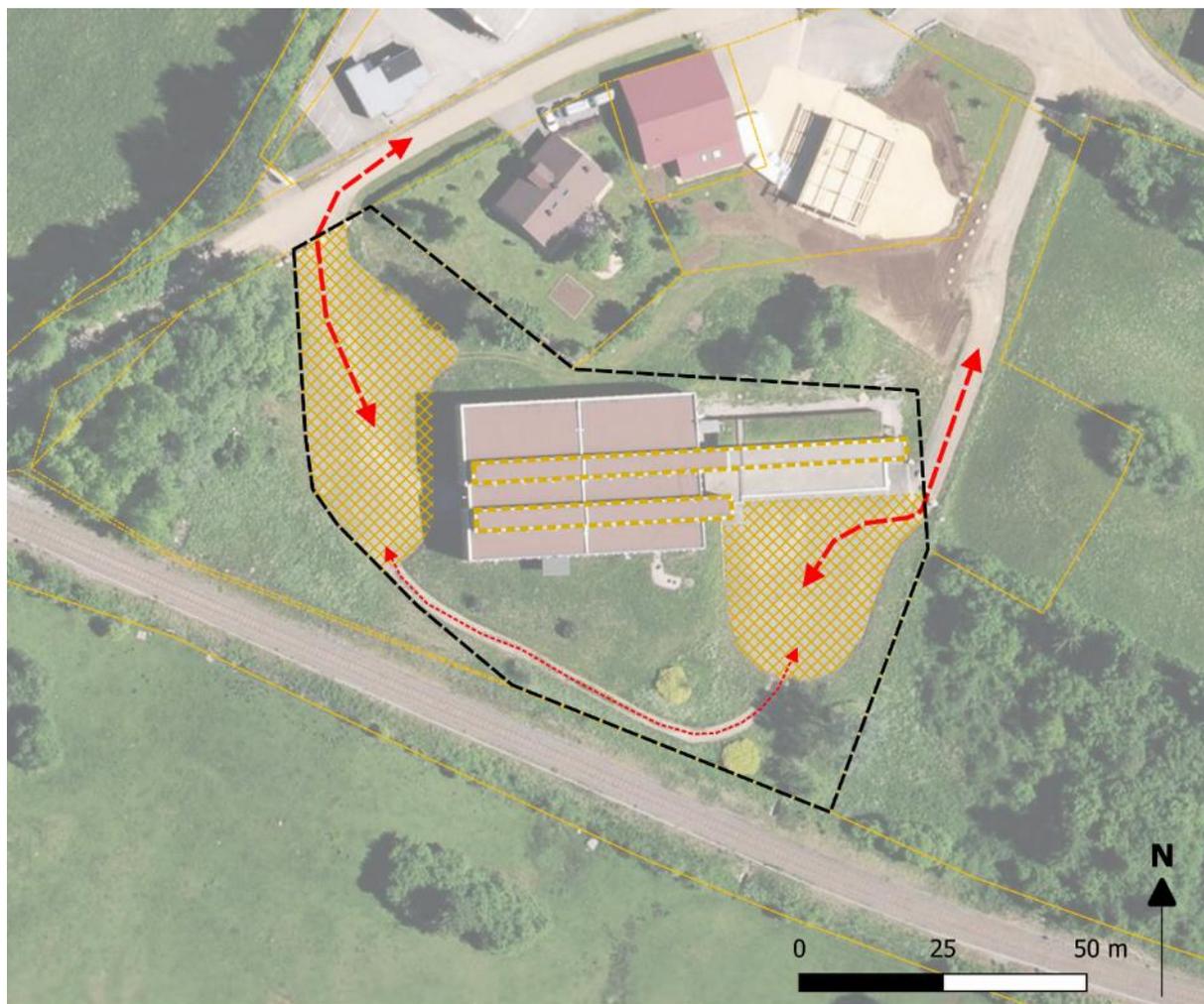
*Prise de vue n°3 (par PNRHJ)*

**Enjeux majeurs :**

- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment vacant ;
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture ;
- Envisager l'optimisation / la réutilisation / la mutualisation des espaces de stationnements et/ou de stockages.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

### Mobilité

Accès principal

Connexion douce

### Environnement

Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, à aménager selon projet

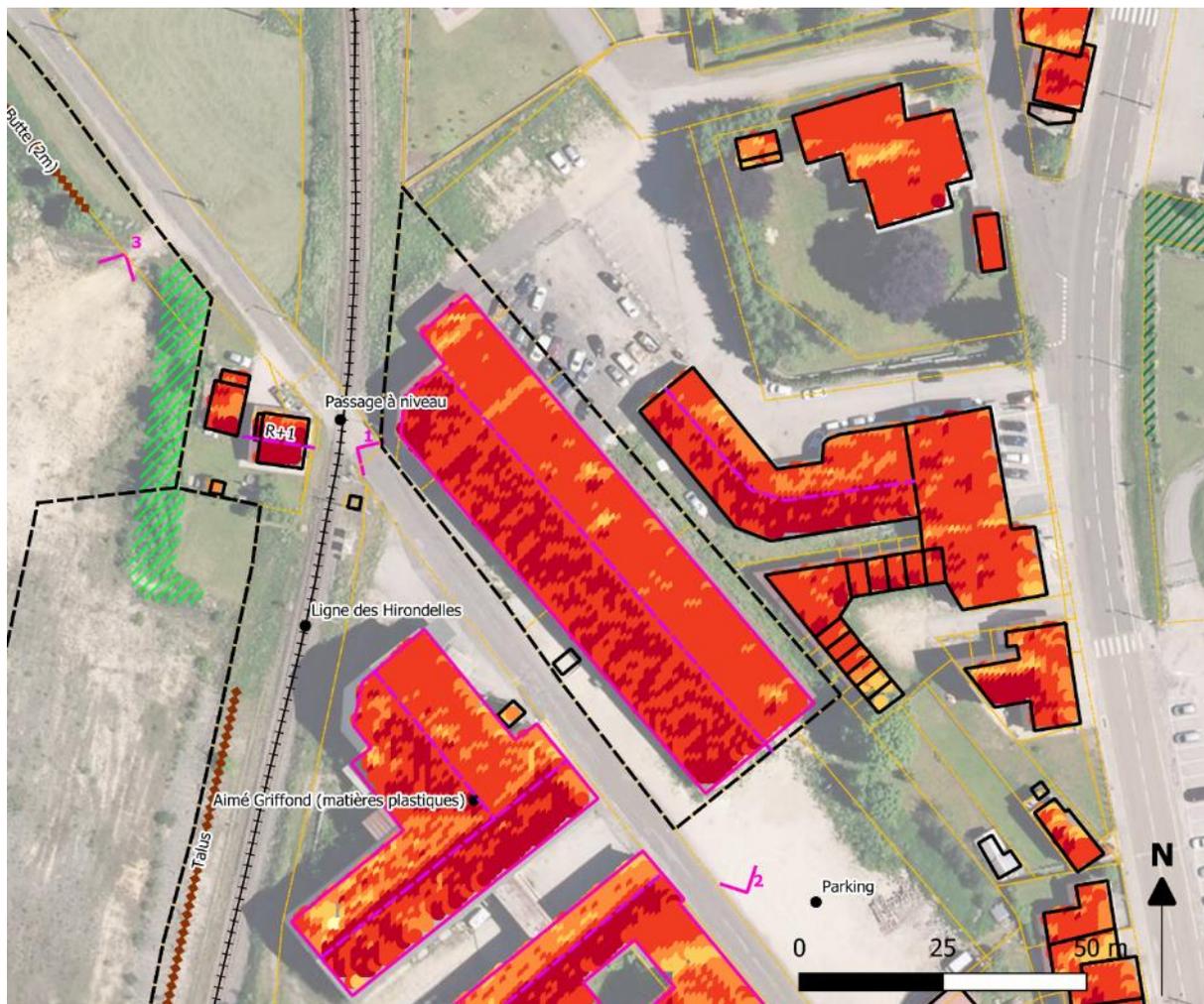


## Site d'activités « Rue du 3<sup>ème</sup> Spahis Algérien » à vocation de réhabilitation

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Bâtiment d'activités vacant > 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Zonage du PLUi : UY



#### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- Site de prise de photo (voir après)
- Informations complémentaires
- Voie ferrée

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment d'activité
- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

#### Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Très faible irradiation solaire
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



## Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment vacant ;
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture ;
- Envisager l'optimisation / la réutilisation / la mutualisation des espaces de stationnements et/ou de stockages.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

### Habitat

 Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement







