

PLUi de la Grandvallière

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.8 Saint-Pierre

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-PIERRE

3

Phasage de l'urbanisation des zones AU via les OAP sectorielles4

Secteur de la Croix de Pierre à vocation principale d'habitat 5

1. État des lieux5

2. Principes d'organisation spatiale9

Secteur vers la salle des fêtes à vocation principale d'habitat 11

1. État des lieux11

2. Principes d'organisation spatiale13

Secteur des Croyets à vocation principale d'habitat 14

1. État des lieux14

2. Principes d'organisation spatiale18

Secteur des Dadonnins à vocation principale d'activités 19

1. État des lieux19

2. Principes d'organisation spatiale23

Secteur Vigneron à vocation principale d'activités 24

1. État des lieux24

2. Principes d'organisation spatiale26

Secteur Goyard à vocation principale d'activités 27

1. État des lieux27

2. Principes d'organisation spatiale31

Secteur Atelier de Trémontagne à vocation principale d'activités

32

1. État des lieux32

2. Principes d'organisation spatiale35

SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES

36

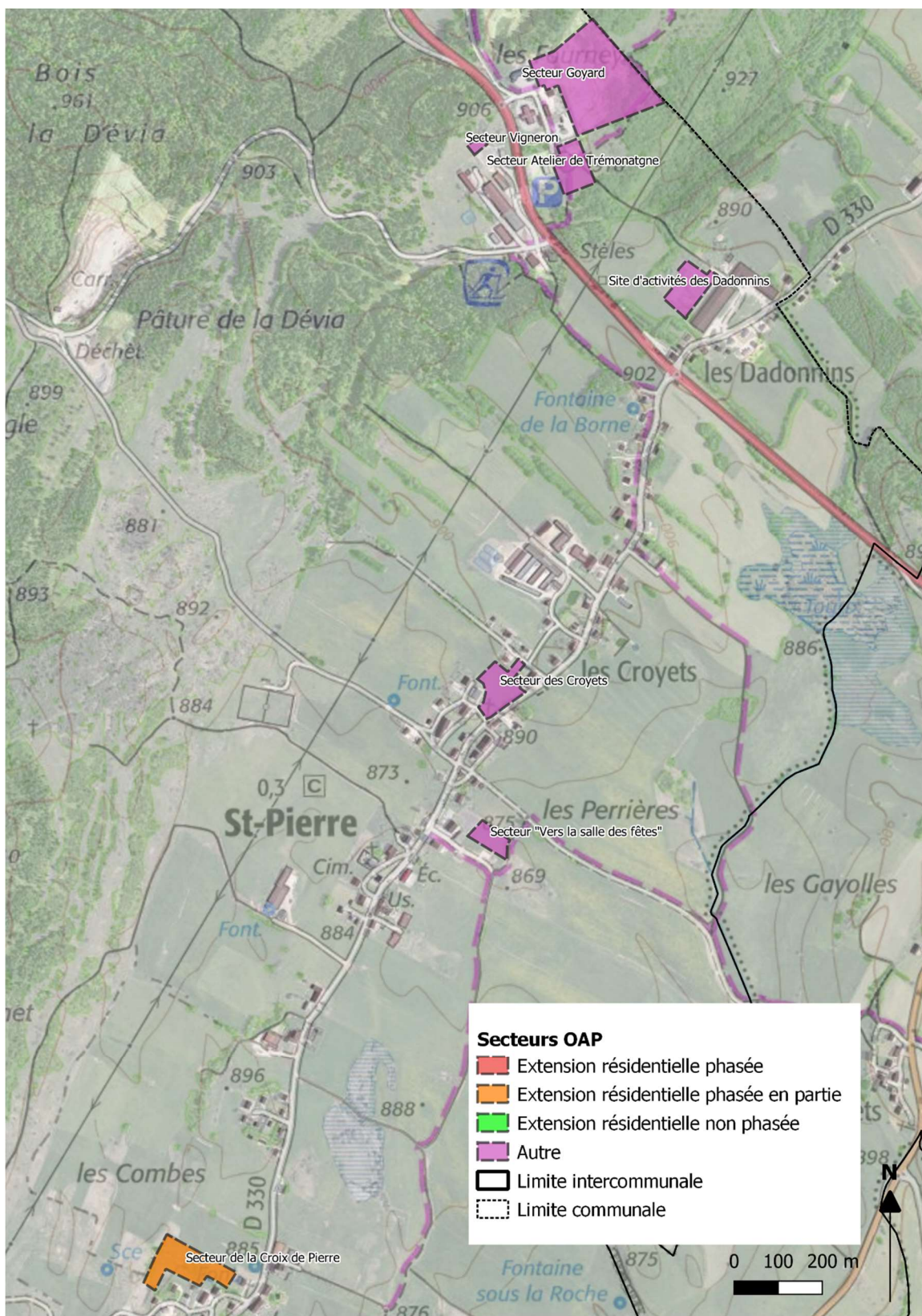
Nota : veuillez trouver les éléments de cadrage juridique et de portée réglementaire relatifs aux OAP en introduction du document « 5.1 PLUiLG_OAP intercommunales ».





OAP SECTORIELLES DE SAINT-PIERRE

Dans la commune de Saint-Pierre, 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-Pierre	11 logements à produire en OAP non phasées	8 logements à produire en OAP non phasées

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 la Croix de Pierre 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 : 1,23 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 1,23 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
- 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 (arbre)
- 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)



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité de logements diversifiés, en rapport à l'échelle des constructions alentours ;
- Conserver des vues appréciables sur les prés au Nord du secteur et le versant boisé à l'Ouest et garantir une bonne intégration paysagère des futurs aménagements ;
- Réfléchir aux possibilités de connexion douce et d'espace collectif ;
- Envisager le recours aux énergies renouvelables.



2. Principes d'organisation spatiale



Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

Habitat

- Environ 15 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire
- Recours en énergie solaire, sauf si impossibilité technique justifiée
- Part de l'OAP où les constructions et les aménagements sont phasés
- Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Mobilité

- Accès principal (sens unique)
- 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
- Haie et muret à préserver



INFORMATIONS IMPORTANTES :

Des enjeux écologiques liés à la présence de boisements ayant été décelés lors du diagnostic environnemental, voici quelques préconisations relatives au défrichements/abatages nécessaires pour mener les projets sur ce secteur.

Il y a une distinction entre le défrichement des boisements qui présentent un intérêt moindre (arbre de petite taille et tronc de faible diamètre) et la coupe des arbres de grande taille pouvant présenter des cavités (trous de pics, décollement d'écorce, etc.). Dans le premier cas, les probabilités d'accueil de chauves-souris en période hivernale (hibernation) est très mince, ce qui permet la coupe. Dans le second cas, la présence de cavité pourrait permettre à des individus de se cacher pour leur hibernation, et de la mortalité pourrait être occasionnée en cas de coupes entre octobre et février. Le tableau ci-dessous synthétise les dates de coupes les plus adaptées et les périodes à éviter :

Types de travaux	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
Défrichement	X	X							X	X	X	X	X
Abattage des arbres à cavité									X	X			

NB : En vert, les périodes favorables ; en rouge, les périodes à éviter.

Parallèlement, l'intervention d'un spécialiste avant la coupe d'arbres à potentielles cavités est préconisée pour s'assurer que celles-ci sont bien inoccupées.



Secteur vers la salle des fêtes 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 : 0,4 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,4 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 irradiances 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)



2. Principes d'organisation spatiale




Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

Habitat

 Environ 2 logements cumulés en habitat individuel



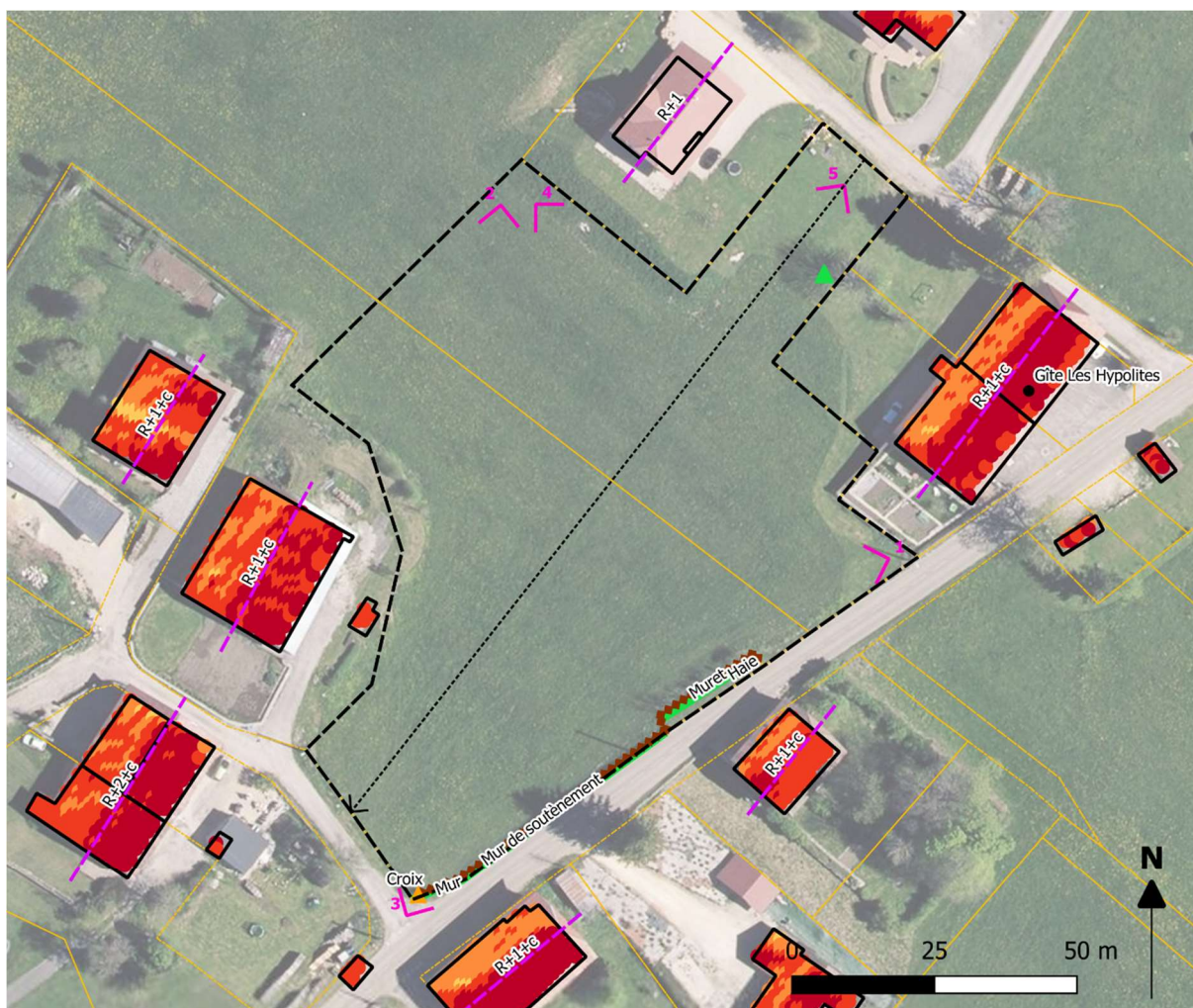
Secteur des Croyets à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

Zonage du PLUi : UC / UP / Surface totale OAP : 0,84 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UC : 0,45 hectare / UP : 0,39 hectare



Éléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- 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 patrimoniaux

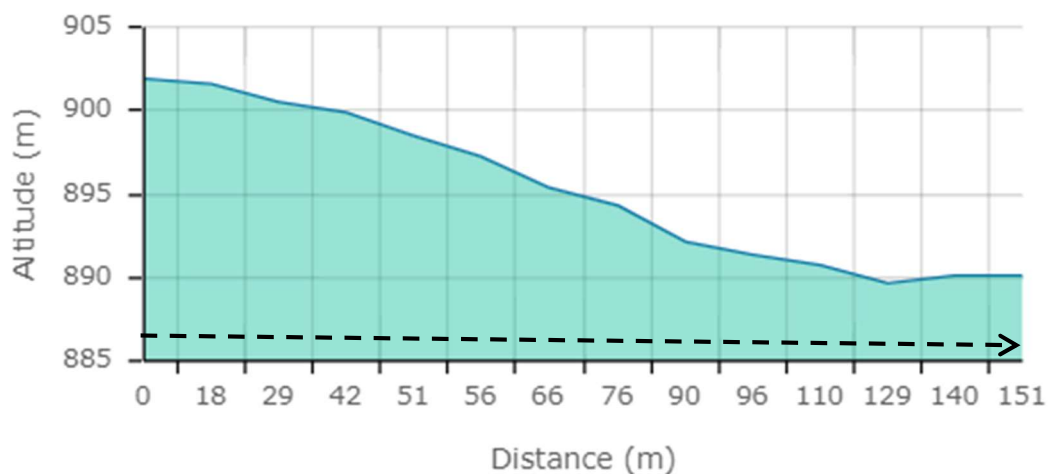
- Éléments patrimoniaux
- Éléments patrimoniaux ou topographiques

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique modéré



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



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)



Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une gamme de logements variée en rapport avec les constructions alentours ;
- S'appuyer sur les constructions alentours pour orienter les faîtages ;
- Préserver les éléments patrimoniaux en bordure de secteur (croix, muret, etc.) ;
- Gérer la pente et les eaux pluviales ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.



2. Principes d'organisation spatiale



Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

Habitat

- Environ 1 logement en habitat individuel
- Environ 7 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire
- Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement
- Orientation de l'éventuel faitage des constructions principales

Mobilité

- Accès principal

Environnement

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



Secteur des Dadonnins à vocation principale d'activités

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

Zonage du PLUi : UY / Surface totale OAP : 0,76 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UY : 0,76 hectare



Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

> Site de prise de photo (voir après)

- Informations complémentaires

Enjeux de morphologie urbaine

▭ Bâtiment d'activité

▭ Bâtiment

Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire

- Très bonne irradiation solaire

Enjeux patrimoniaux

◆◆◆◆ Element patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)

▨ Enjeu écologique fort

▨ Enjeu écologique modéré

▨ Zone humide



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)



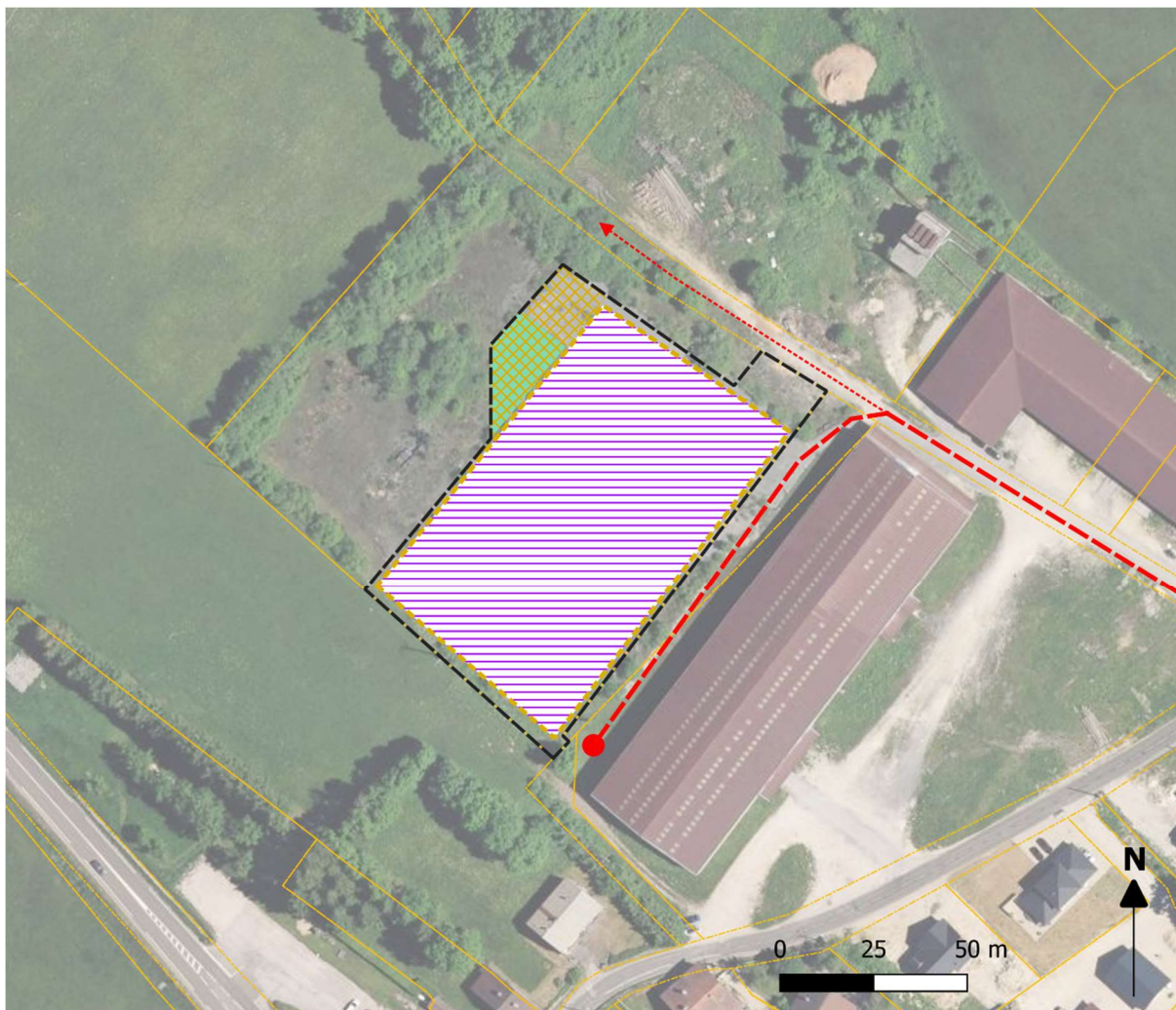
Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- S'appuyer sur la plateforme terrassée existante pour structurer le ou les futur(s) aménagement(s) ;
- Préserver les zones humides d'origine anthropique présentes aux abords du secteur ;
- Préserver la haie aux abords du secteur pour son rôle écologique et paysagé ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement sur les potentielles grandes toitures de bâtiments d'activités.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

Bâti

▨ Construction ou zone de stockage à vocation d'activités

▨ Recours en énergie solaire, sauf impossibilité technique justifiée

Mobilité

— Accès principal

--- Connexion douce

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

▨ Perméabilité, sauf impossibilité technique justifiée



Secteur Vigneron à vocation principale d'activités

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUY / 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

Enjeux de morphologie urbaine

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

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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



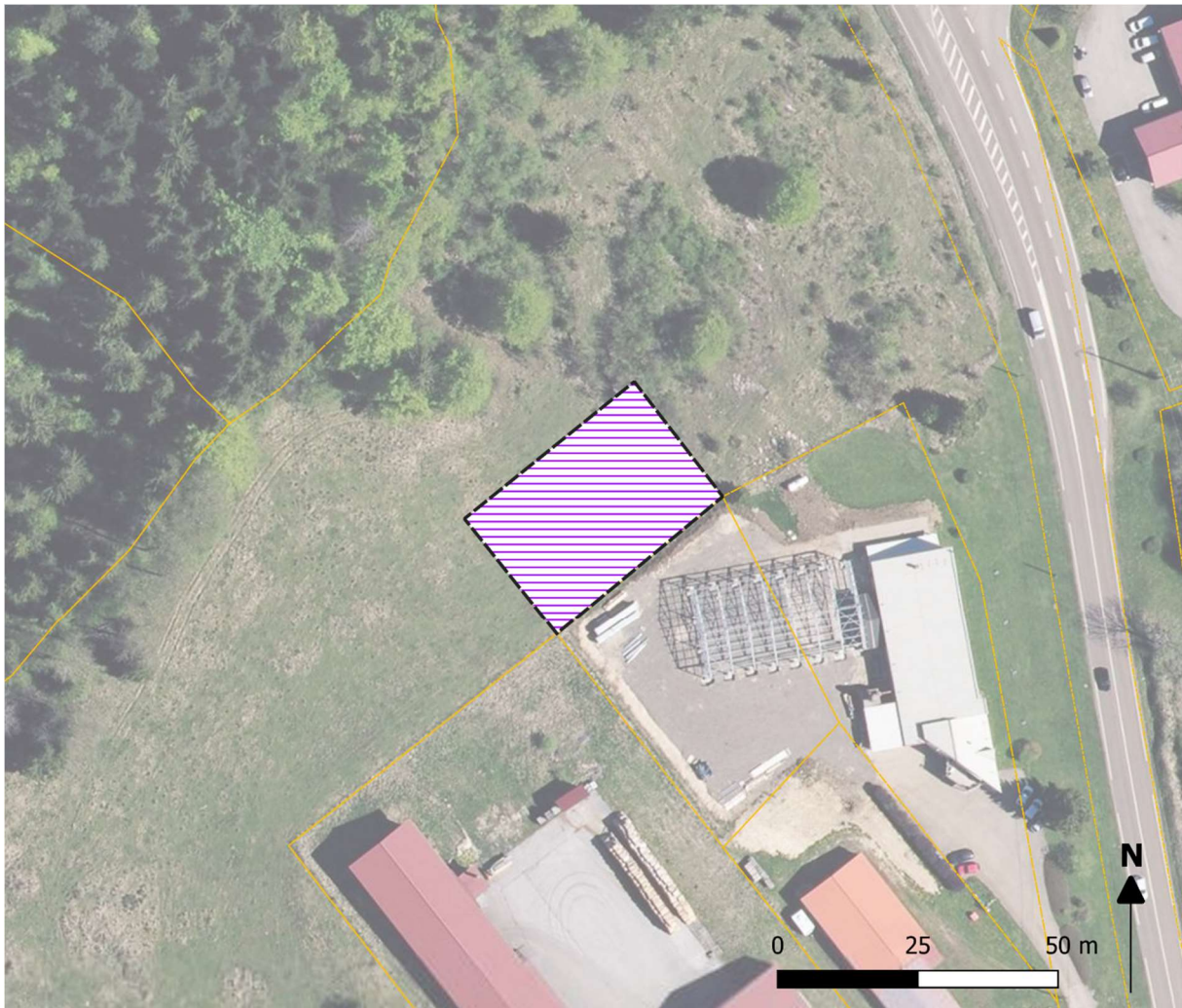
Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :


- Permettre l'extension d'un site industriel ayant un projet de développement connu ;
- Maintenir une faible visibilité des lieux depuis la RD (du fait de plantations de même nature que la forêt proche) ;
- Conserver une cohérence des volumes bâtis ;
- Ne pas programmer d'autres aménagements sans vision claire quant au devenir à long terme des activités en place.



2. Principes d'organisation spatiale




Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

Bâti

 Construction et/ou zone de stockage à vocation d'activités



Secteur Goyard 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 - UY / Surface totale OAP : 4,02 hectares

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUY : 3,6 hectares / UY : 0,42 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 d'activité
- Bâtiment

Exposition des toitures aux irradiances solaires

- Très faible irradiation solaire
- 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)



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

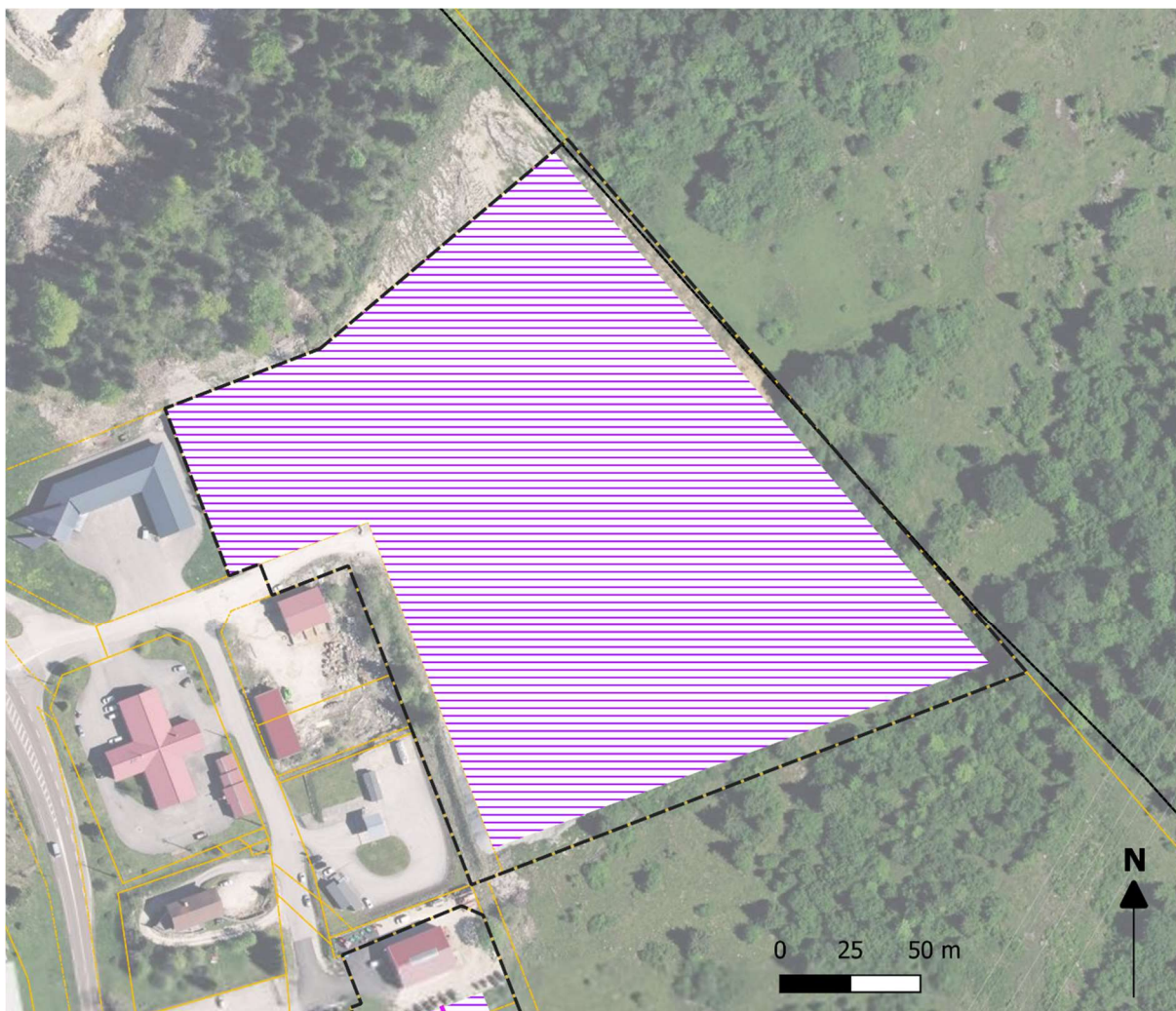


Enjeux majeurs :


- Prendre en compte les permis de construire/d'aménager en cours ;
- Permettre le développement des activités en place, sur la principale zone industrielle et artisanale du Grandvaux ;
- Qualifier paysagèrement le site, via son accès principalement et le maintien de boisements sur les hauteurs ;
- Être attentif à l'intégration topologique des bâtiments et aux écoulements d'eaux générés sur de grandes surfaces aménagées.



2. Principes d'organisation spatiale




Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

Bâti

 Constructions et/ou zones de stockage à vocation d'activités



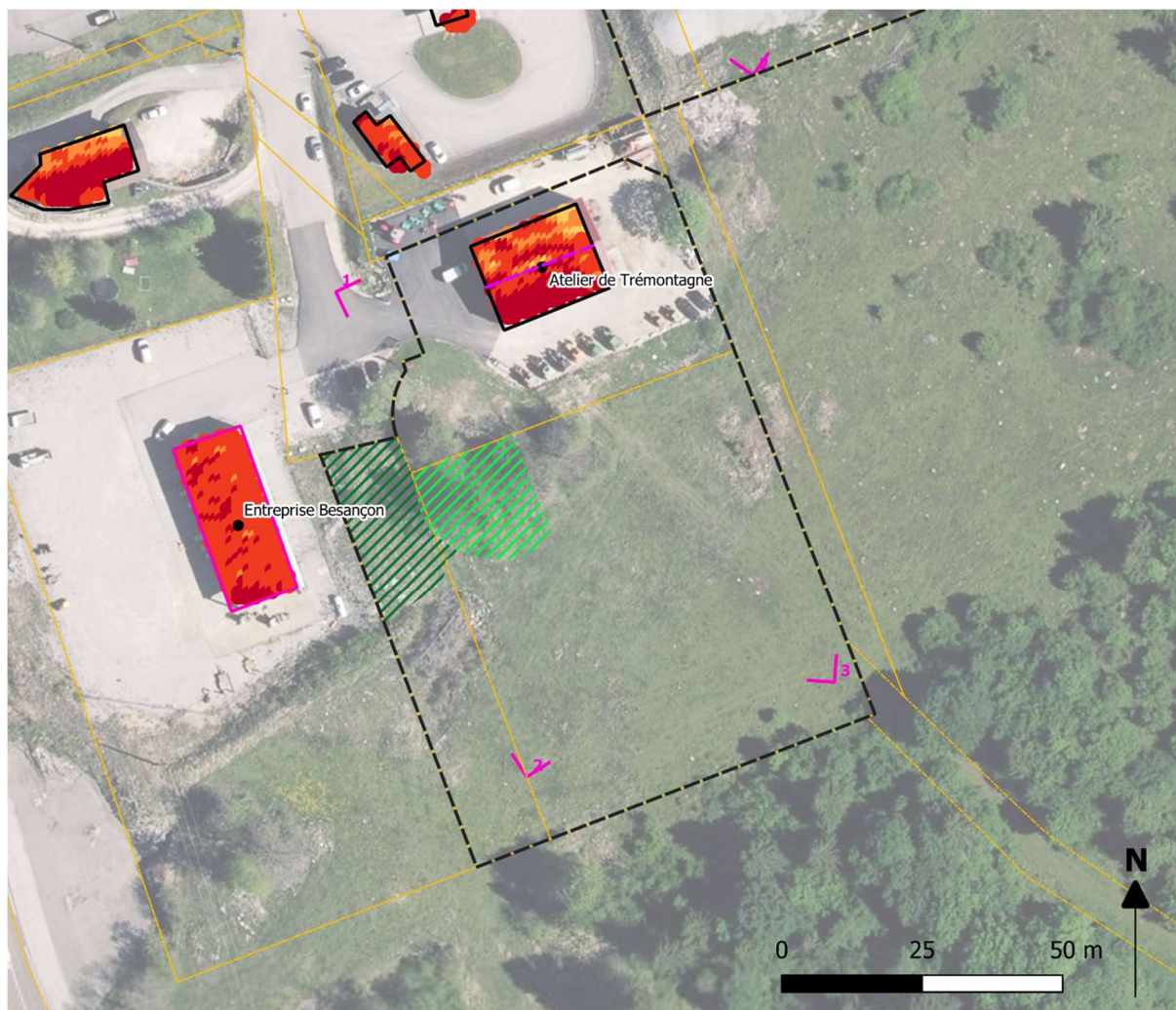
Secteur Atelier de Trémontagne à vocation principale d'activités

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUY - UY / Surface totale OAP : 0,75 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUY : 0,54 hectare / UY : 0,21 hectare



Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

➤ Site de prise de photo (voir après)

- Informations complémentaires

Enjeux de morphologie urbaine

--- Orientation des façades - Hauteur des constructions

▭ Bâtiment d'activité

▭ Bâtiment

Exposition des toitures aux irradiations 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)



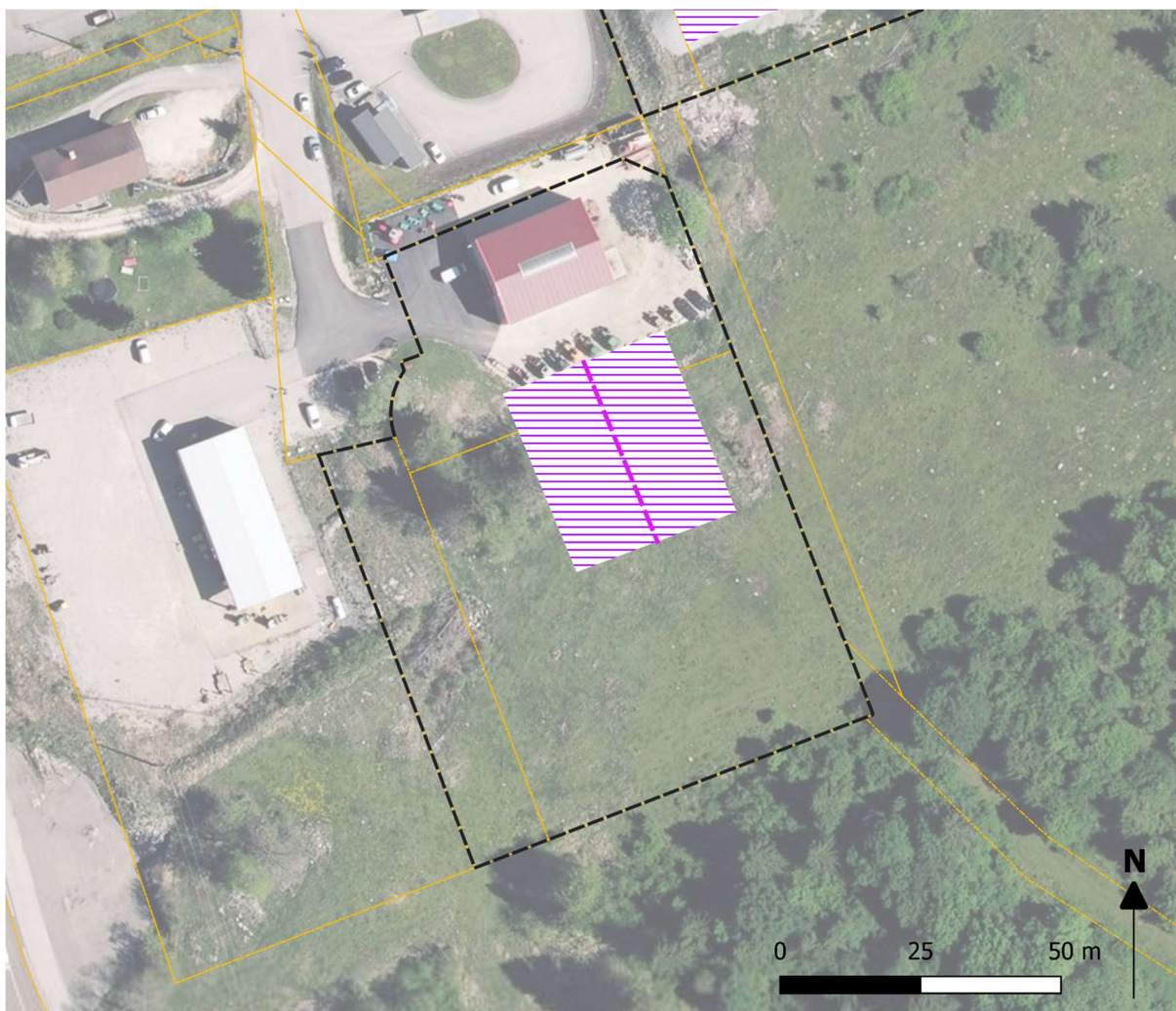
Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Prendre en compte le permis de construire en cours ;
- Offrir une possibilité d'accueil d'entreprise dans cette zone d'activité ;
- Conserver une cohérence des volumes bâtis au sein de la zone ;
- Maintenir une bande non constructible, avec des milieux naturels intéressants, pour ne pas oblitérer une prolongation éventuelle de la zone sur le Sud.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Bâti

Construction et/ou zone de stockage à vocation d'activités

Orientation de l'éventuel faîtage des constructions

