

PLUi Haut-Jura Arcade

6- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- PLUi approuvé le 29/03/2021
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/06/2023
- Modification n°1 prescrite le 28/04/2023
- Modification n°1 approuvée le 17/02/2026
- Vu pour rester annexé à la DCC du 17/02/2026

SOMMAIRE

1	
Préambule	6
Le code de l'urbanisme	6
Portée réglementaire	6
OAP SECTORIELLES DES HAUTS-DE-BIENNE 8	
Secteur de l'hyper-centre à vocation de reconnexion	9
1. Etat des lieux.....	9
2. Principes d'organisation spatiale (secteur Nord).....	10
Site industriel « Logo » à vocation de réhabilitation	12
1. Etat des lieux.....	12
2. Principes d'organisation spatiale.....	15
Site industriel de l' « Annexe Logo » à vocation de réhabilitation	17
1. Etat des lieux.....	17
2. Principes d'organisation spatiale.....	20
Site industriel « A. Paget » à vocation de réhabilitation	22
1. Etat des lieux.....	22
2. Principes d'organisation spatiale.....	25
Secteur de la « Mouille » à vocation principale d'activités	26
1. Etat des lieux.....	26
2. Principes d'organisation spatiale.....	30
Secteur de la gare de Morez	33
Secteur « derrière les pompiers » à vocation principale d'habitat	34
1. Etat des lieux.....	34
2. Principes d'organisation spatiale.....	37
Secteur de « la Libération » à vocation principale d'habitat	39
1. Etat des lieux.....	39
2. Principes d'organisation spatiale.....	42
Secteur « sous la gendarmerie » à vocation principale d'habitat	44
1. Etat des lieux.....	44
2. Principes d'organisation spatiale.....	47
Secteur du « Pré vif » à vocation principale d'habitat	49

1. Etat des lieux.....	49
2. Principes d'organisation spatiale.....	52
Secteur haut des « Mouguettes » à vocation principale d'habitat	54
1. Etat des lieux.....	54
2. Principes d'organisation spatiale.....	57
Secteur bas des « Mouguettes » à vocation principale d'habitat	58
1. Etat des lieux.....	58
2. Principes d'organisation spatiale.....	61
Secteur Nord des « Lattes » à vocation principale d'habitat	63
1. Etat des lieux.....	63
2. Principes d'organisation spatiale.....	66
Secteur Sud des « Lattes » à vocation principale d'habitat	68
1. Etat des lieux.....	68
2. Principes d'organisation spatiale.....	71
Unité touristique nouvelle locale a la ferme de la Monette	72
1. Etat des lieux.....	72
2. Principes d'organisation spatiale.....	74
3. Description du futur projet :.....	74
OAP SECTORIELLES DE MORBIER	76
Site touristique du « Petit Canada » à vocation de réhabilitation	77
4. Etat des lieux.....	77
5. Principes d'organisation spatiale.....	79
Site industriel « Guex » à vocation de réhabilitation	81
1. Etat des lieux.....	81
2. Principes d'organisation spatiale.....	84
Secteur de la gare de Morbier	85
Secteur de la « Carronnée 1 » à vocation principale d'activités	86
1. Etat des lieux.....	86
2. Principes d'organisation spatiale.....	89
Secteur « derrière Girod Médias » à vocation mixte	91
1. Etat des lieux.....	91
2. Principes d'organisation spatiale.....	94
Secteur de la « Cabusse » à vocation principale d'habitat	95
1. Etat des lieux.....	95
2. Principes d'organisation spatiale.....	98

Secteurs « Morel » et « Sablière » à vocation principale d'habitat 100

1. Etat des lieux..... 100
2. Principes d'organisation spatiale..... 103

Secteur de la « Fruitière » à vocation principale d'habitat 104

1. Etat des lieux..... 104
2. Principes d'organisation spatiale..... 107

Secteur des « Préhez » à vocation principale d'habitat 109

1. Etat des lieux..... 109
2. Principes d'organisation spatiale..... 112

Secteur de la « Combe froide » à vocation principale d'habitat 113

1. Etat des lieux..... 113
2. Principes d'organisation spatiale..... 116

Secteur des « Pontets » à vocation principale d'habitat 118

1. Etat des lieux..... 118
2. Principes d'organisation spatiale..... 121

Secteur des « Chevrets » à vocation principale d'habitat 122

1. Etat des lieux..... 122
2. Principes d'organisation spatiale..... 125

Secteur de l'hyper-centre à vocation mixte 127

1. Etat des lieux..... 127
2. Principes d'organisation spatiale..... 130

Secteur de Tancia à vocation principale d'habitat 132

1. Etat des lieux..... 132
2. Principes d'organisation spatiale..... 135

OAP SECTORIELLES DE LONGCHAUMOIS 136

Secteur de la « Reisse » à vocation mixte 137

1. Etat des lieux..... 137
2. Principes d'organisation spatiale..... 140

Secteur de l'entrée Nord à vocation principale d'habitat 141

1. Etat des lieux..... 141
2. Principes d'organisation spatiale..... 144

Secteur « Plein soleil » à vocation principale d'habitat 146

1. Etat des lieux..... 146
2. Principes d'organisation spatiale..... 149

Secteur des « Colchiques » à vocation principale d'habitat 151

1. Etat des lieux.....	151
2. Principes d'organisation spatiale.....	154
Secteur de « Quatre » à vocation principale d'habitat	156
1. Etat des lieux.....	156
2. Principes d'organisation spatiale.....	159
OAP SECTORIELLES DE BELLEFONTAINE	161
Secteur « Signaux Girod » à vocation principale d'activité	162
1. Etat des lieux.....	162
2. Principes d'organisation spatiale.....	164
Secteur du « Clos Jean » à vocation principale d'habitat	166
1. Etat des lieux.....	166
2. Principes d'organisation spatiale.....	170
Secteur du centre-village à vocation principale d'habitat	172
1. Etat des lieux.....	172
2. Principes d'organisation spatiale.....	176
Secteur de « l'entrée Sud-Ouest » à vocation principale d'habitat	178
1. Etat des lieux.....	178
2. Principes d'organisation spatiale.....	181
Secteur de « l'entrée Sud Est » à vocation principale d'habitat	183
1. Etat des lieux.....	183
2. Principes d'organisation spatiale.....	186
Secteur du « Michel » à vocation principale d'habitat	188
1. Etat des lieux.....	188
2. Principes d'organisation spatiale.....	191

Préambule

Le code de l'urbanisme

Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Portée réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles ciblent :

- Tous les bâtiments vacants d'activités de plus de 2000 m² de plancher, à savoir : Guex, Logo, son annexe, Albin Paget et le Petit Canada ;
- Les dents creuses de plus de 2500 m² d'emprise au sol,
- Les extensions urbaines en 1AUR et 1AUY.

Le PLUi précise ainsi des principes d'organisation spatiale, relative à :

- L'accessibilité et desserte du secteur, à savoir son accès principal, ses connexions douces, ses espaces de stationnements et/ou des aires de stockage (neige, collecteur de déchets...) ;

- La qualité urbaine et environnementale, à savoir les vues à préserver, les boisements, espaces collectifs paysagers, clôtures, orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales et les potentialités éventuelles de perméabilité des sols et de recours à l'énergie solaire possibles ou envisageables sur le secteur visé ;
- La programmation de constructions, à savoir l'implantation des logements en habitat collectif, intermédiaire et/ou individuel, avec hauteur maximale, ou des constructions à vocation d'activités. Des opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être réclamées de manière à garantir une cohérence optimale des travaux menés sur la zone.

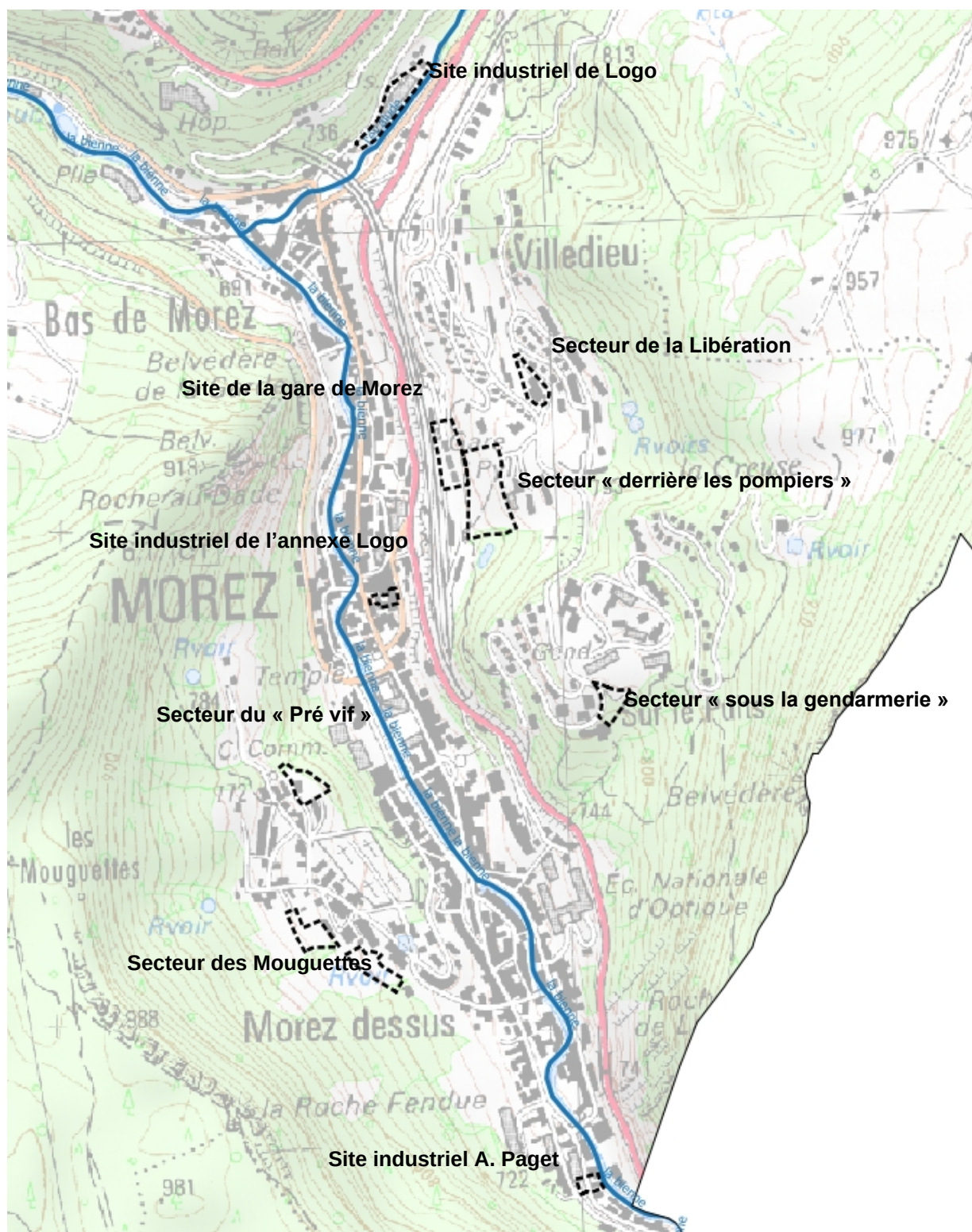
Les constructions et aménagement souhaités dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire en respecter les principes et ne pas en contredire l'esprit.

Pour la bonne instruction des projets, il est précisé que :

- Une certaine tolérance s'appliquera au moment de l'instruction, principalement sur les secteurs de bâtiments vacants, de façon à ce que la priorité des investissements porte sur la réhabilitation des bâtiments. Cela justifie l'emploi de termes incitatifs, plus que prescriptifs, comme « *à envisager éventuellement* ».
- Une clôture basse doit permettre la perméabilité visuelle à hauteur humaine : il faut se référer au règlement qui fixe une hauteur maximale de 0.8 m pour certaines clôtures, par exemple.
- L'« *inadaptation technique justifiée* » mentionnée ici se veut plus souple que l'« *impossibilité technique justifiée* » définie dans le règlement : le parti pris urbain ou architectural contraire devra expliciter en quoi il lui est apparu inapproprié de développer l'orientation proposée et en quoi le projet demeure vertueux quant aux objectifs environnementaux poursuivis.
- Si l'OAP ne mentionne pas expressément l'obligation de recourir à « *une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)* », les constructions pourront se faire indépendamment, au fur et à mesure des équipements internes à la zone.

OAP SECTORIELLES DES HAUTS-DE-BIENNE

A Morez, aux Hauts-de-Bienne, les OAP couvrent les secteurs suivants :



Une première OAP couvre le secteur de l'hyper-centre et traduit les ambitions portées en matière de revalorisation urbaine de cette ville, le long d'une grande connexion Nord – Sud.

Secteur de l'hyper-centre à vocation de reconnexion

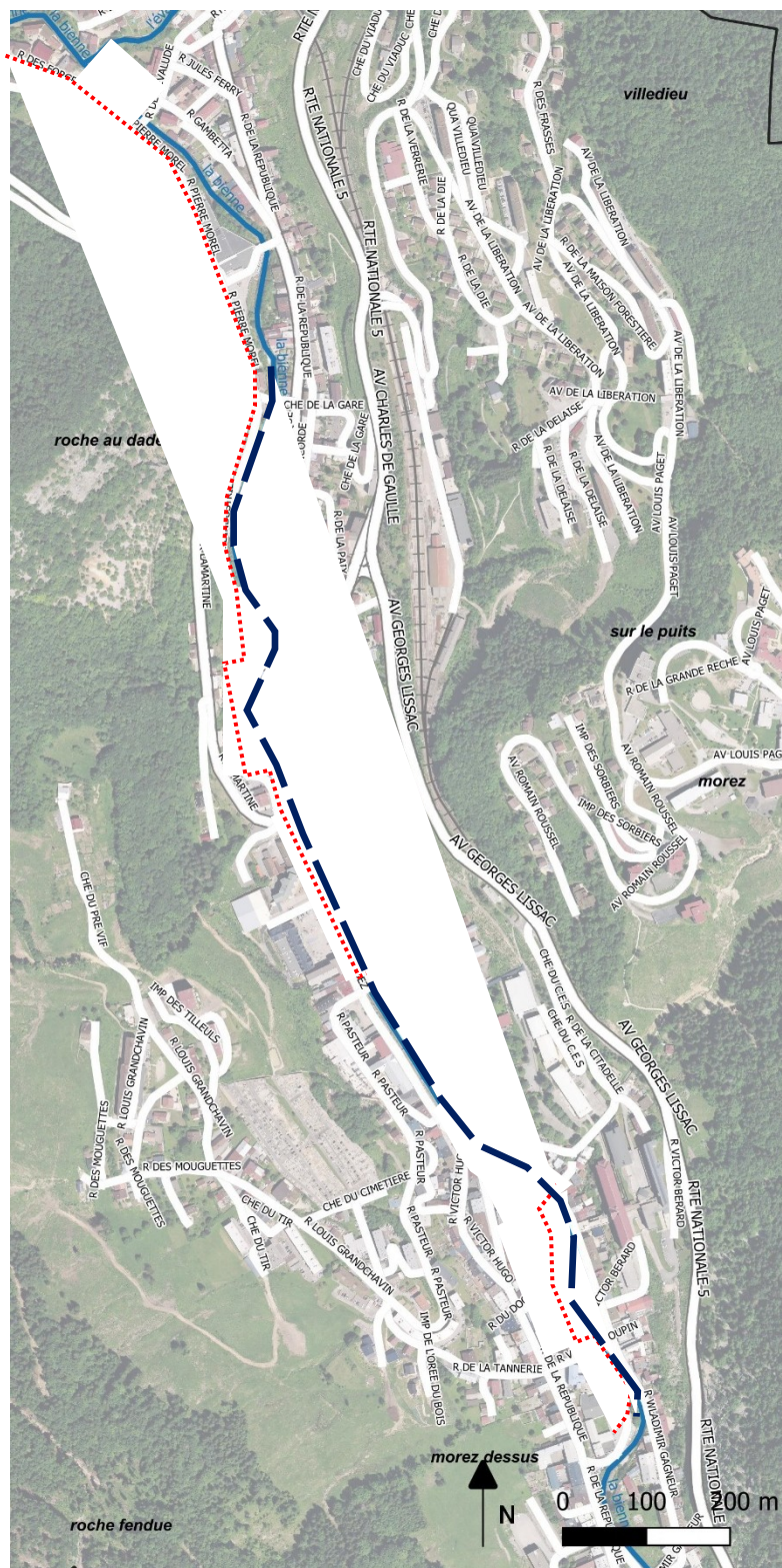
1. Etat des lieux

L'hyper-centre de Morez, des Hauts-de-Bienne, fait actuellement l'objet d'une étude de programmation quant à sa revitalisation. Différentes hypothèses d'aménagement sont en cours de réflexion. L'OAP retrace ici ce qui apparaît comme les lignes de force du projet en cours.

Enjeux majeurs :

- Permettre une connexion douce entre le Nord et le Sud du centre de Morez
- Mettre en valeur la Bienne et ses abords
- Constituer un itinéraire de détente et de loisirs
- Irriguer les commerces et les équipements
- Conforter l'attractivité du cœur de ville et ses logements
- Consolider Morez dans son rôle de ville structurante du Haut-Jura

- Connexion douce
- Espace public à requalifier
- Espace vert collectif
- Cours d'eau à renaturer
- Ilot bâti à requalifier

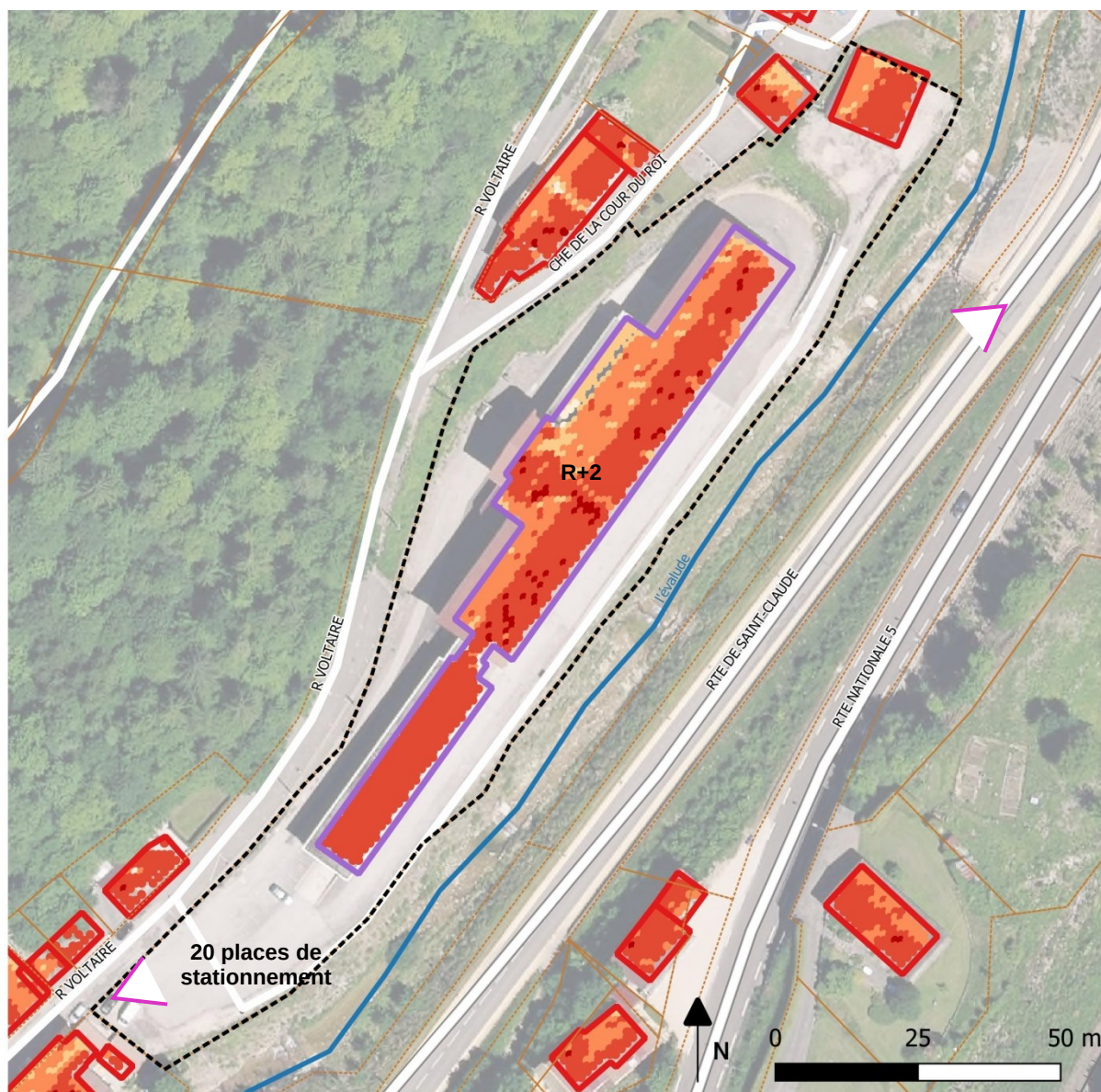


Site industriel « Logo » à vocation de réhabilitation

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : bâtiment d'activité vacant de plus de 2000 m² de surface de plancher

Zonage du PLUi : classé en zone UCm



-  Parcellaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

 Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

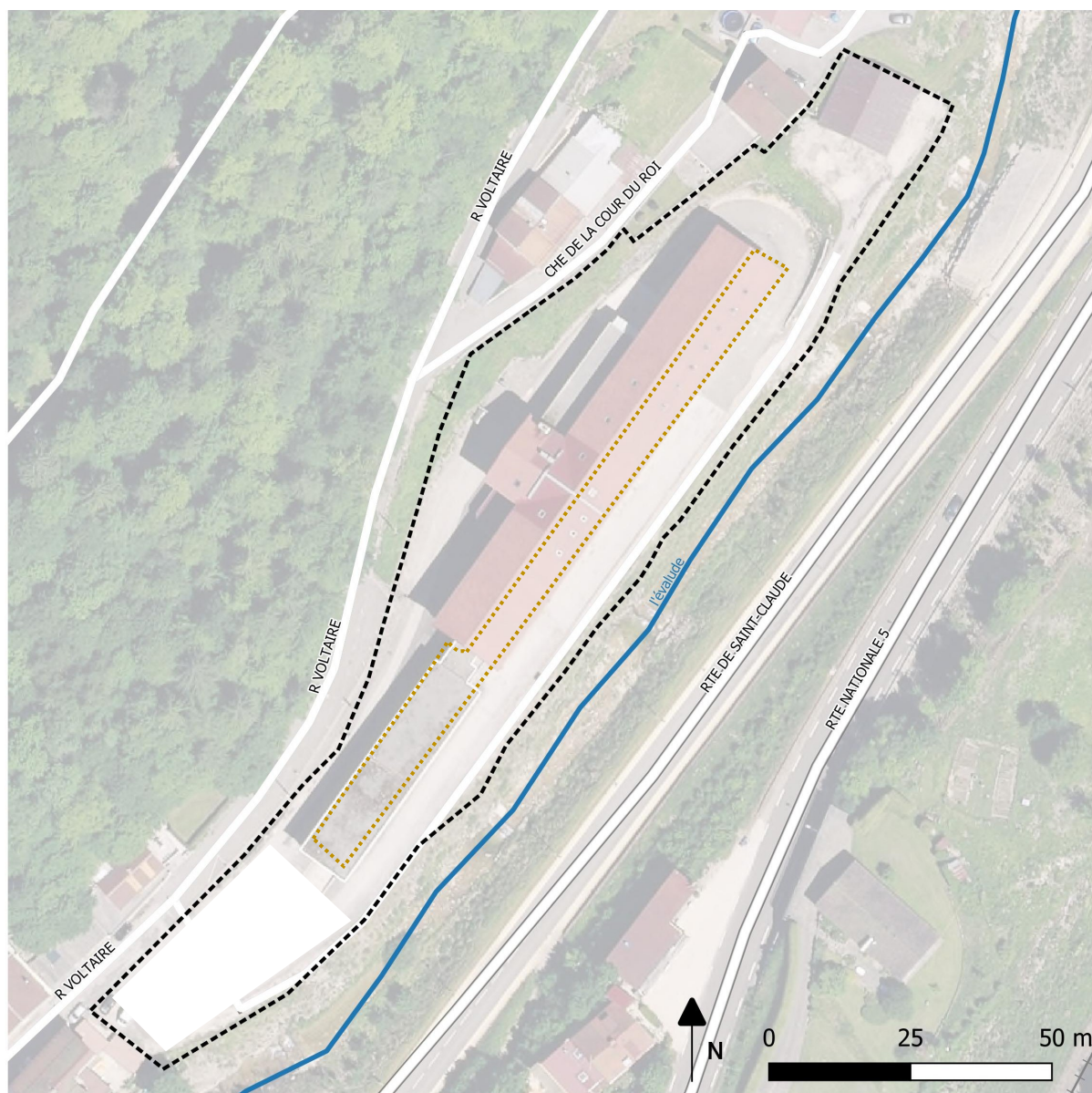


Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

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

2. Principes d'organisation spatiale



Si réhabilitation des bâtiments :

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



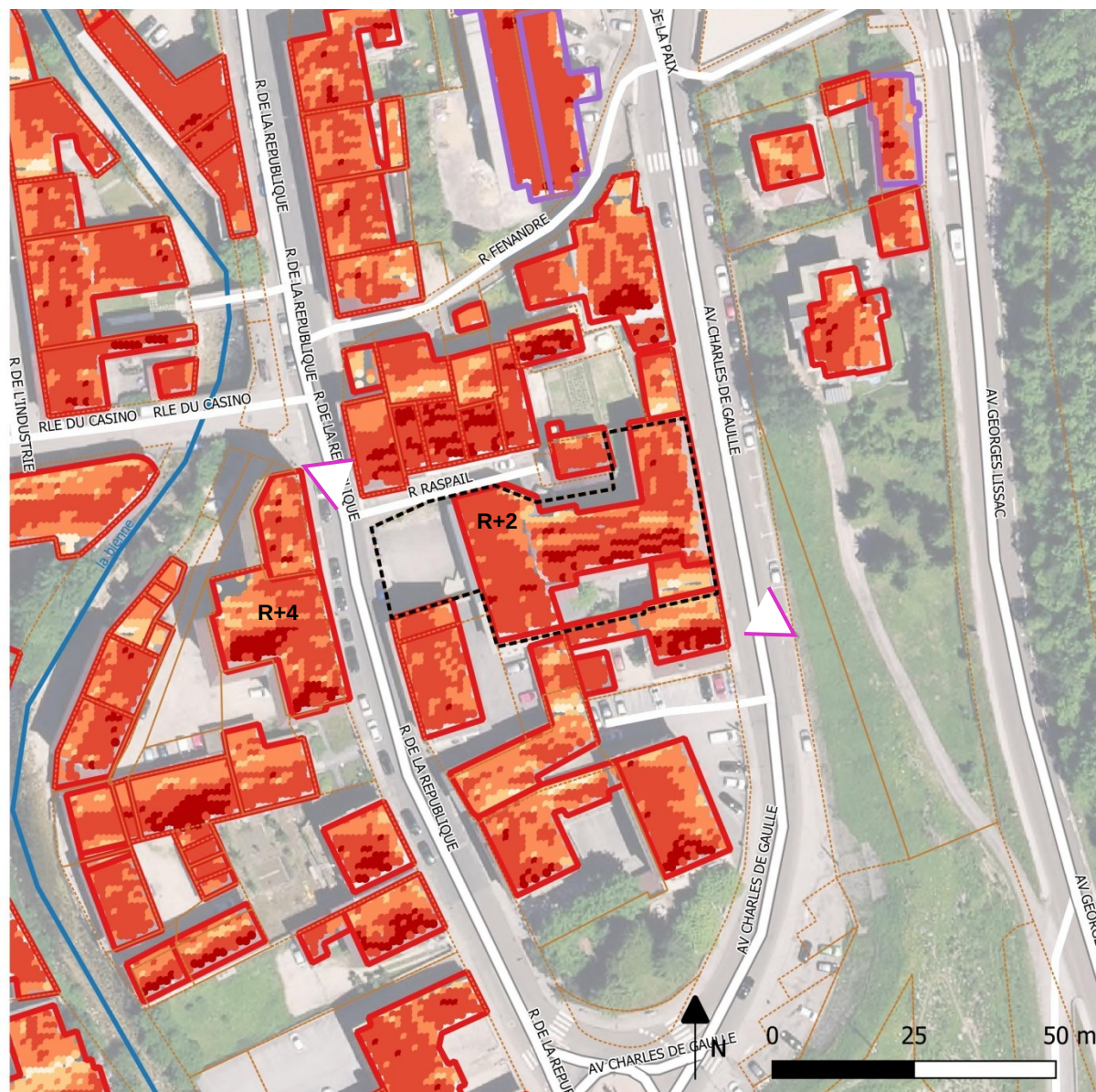
Recours en énergie solaire,
à envisager éventuellement

Site industriel de l' « Annexe Logo » à vocation de réhabilitation

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : bâtiment d'activité vacant de plus de 2000 m² de surface de plancher

Zonage du PLUi : classé en zone UCm



-  Parcelaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

 Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud-Est (par PNRHJ)

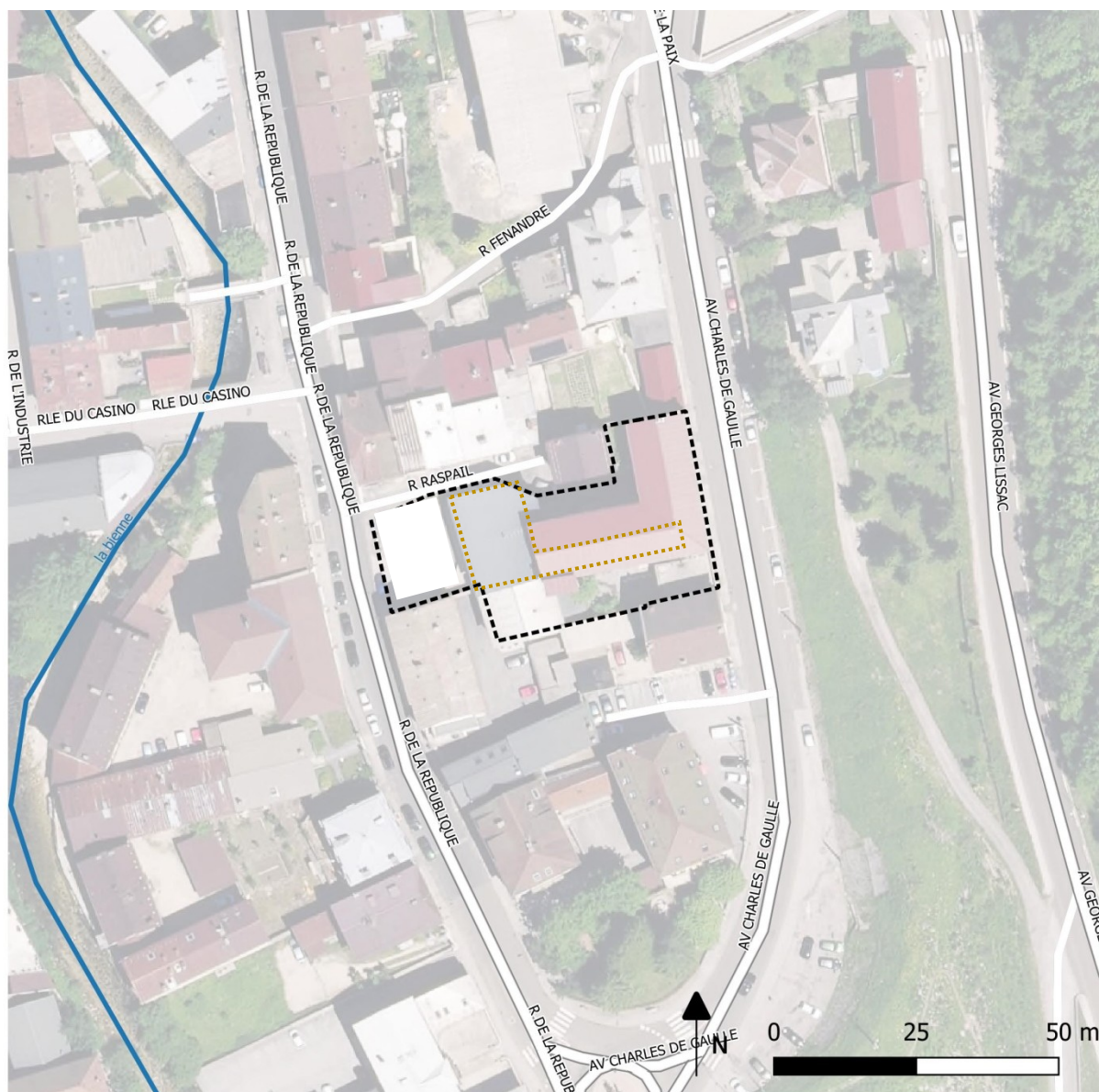


Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

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

2. Principes d'organisation spatiale



Si réhabilitation des bâtiments :

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

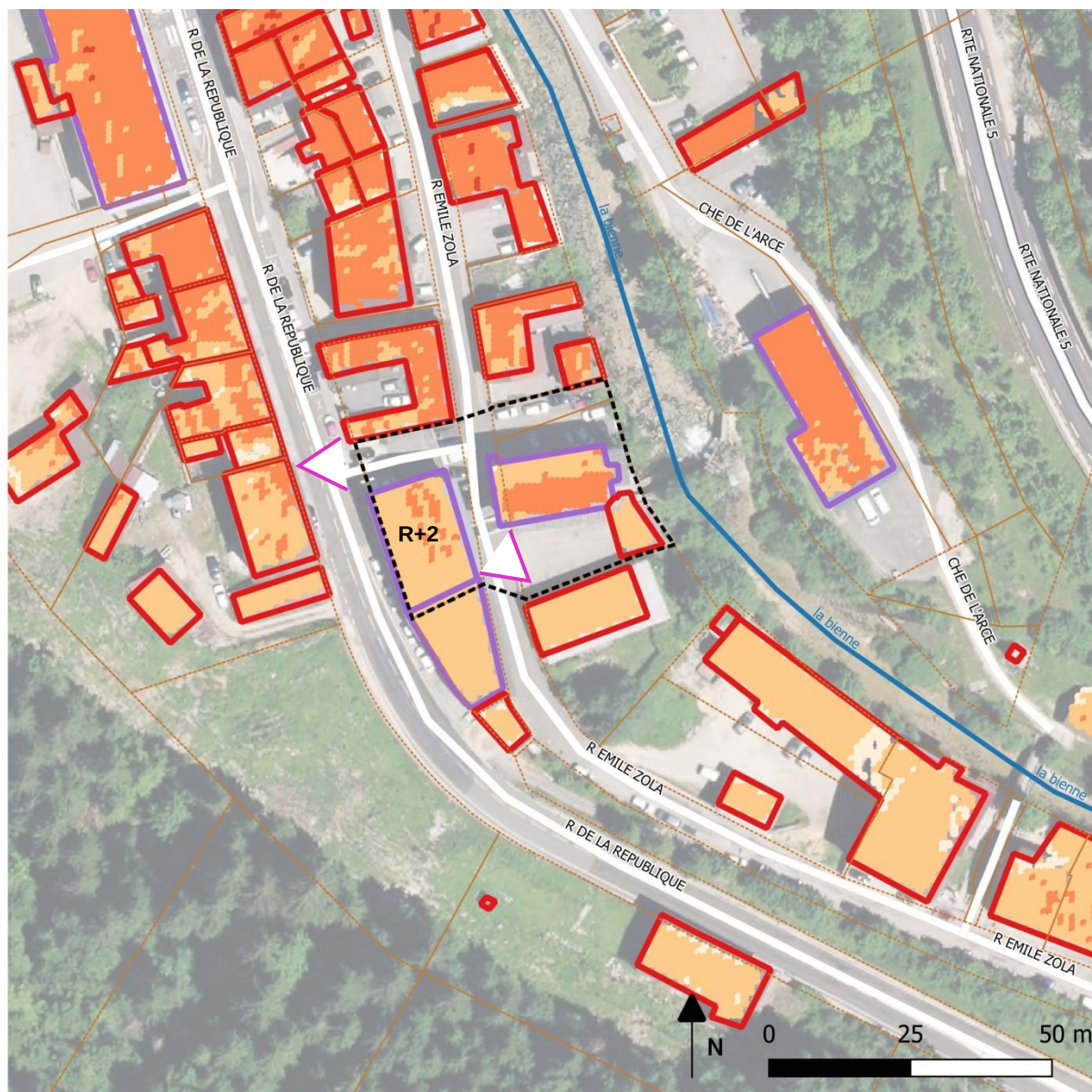
 Recours en énergie solaire,
à envisager éventuellement

Site industriel « A. Paget » à vocation de réhabilitation

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : bâtiment d'activité vacant de plus de 2000 m² de surface de plancher

Zonage du PLUi : classé en zone UCm



-  Parcelleaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

 Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud-Est (par PNRHJ)

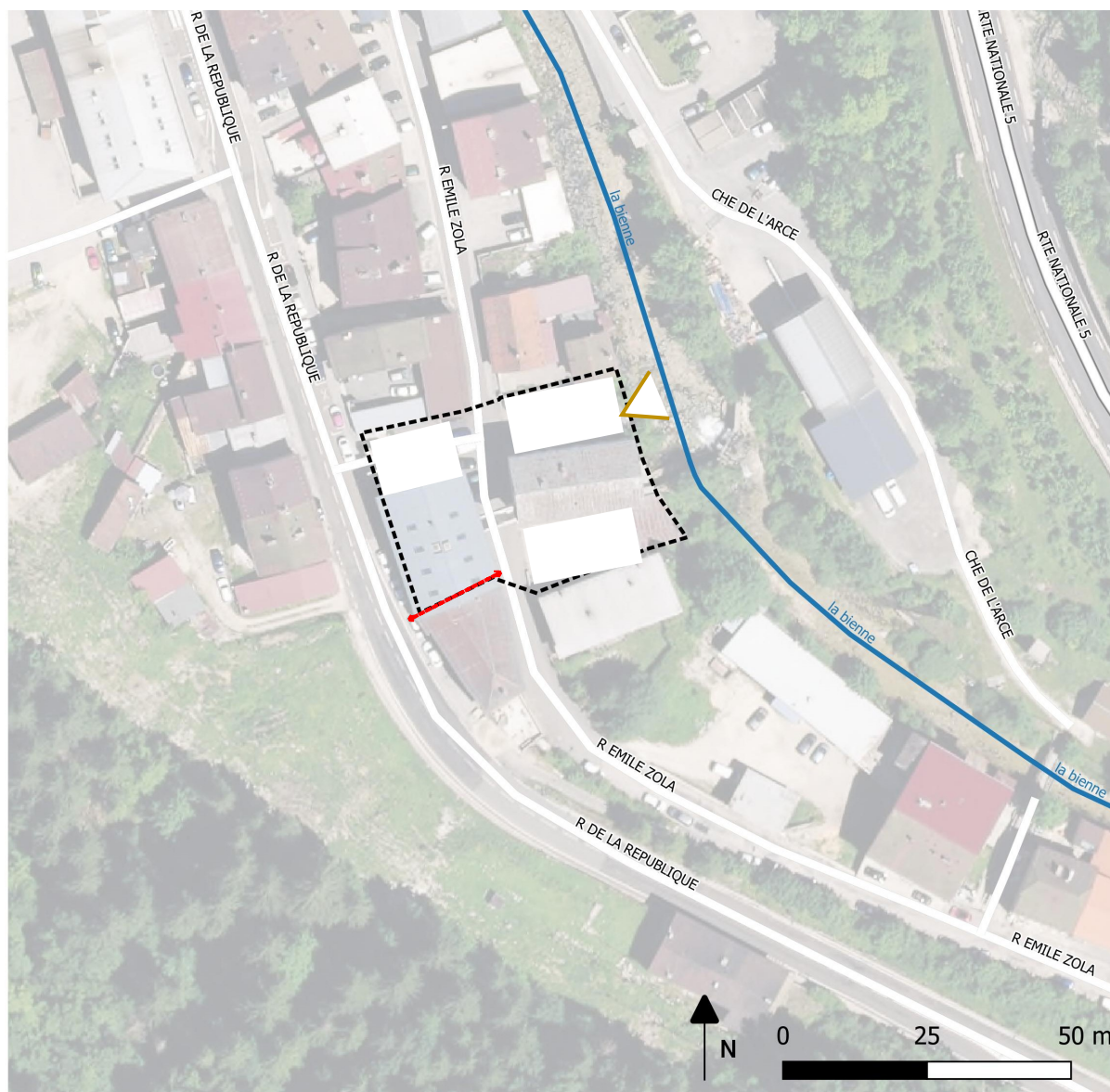


Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment vacant
- Envisager l'optimisation / la réutilisation / la mutualisation des espaces de stationnements
- Préserver, si possible, la sente piétonne et la vue sur la Bienne

2. Principes d'organisation spatiale



Si réhabilitation des bâtiments :

-  Connexion douce à préserver
 Stationnement, aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet
-  Vue, à aménager selon projet

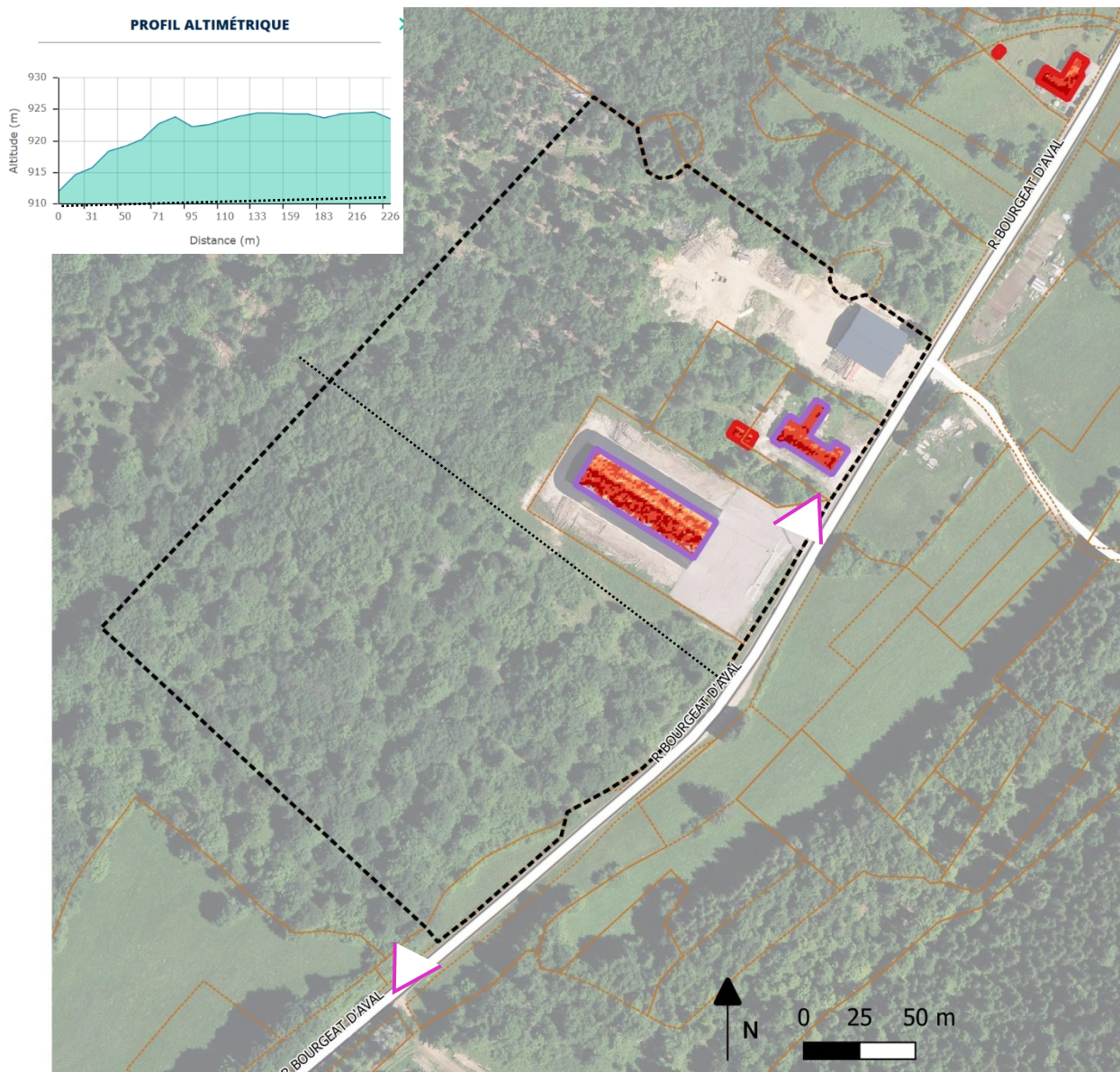
Secteur de la « Mouille » à vocation principale d'activités

Cette partie fait suite à une étude de discontinuité Loi Montagne, produite par le bureau d'étude Alpicité, et à l'avis formulé par la Commission départementale des sites, de la nature et des paysages (CDNPS). Cet avis était favorable sous réserve de prendre en compte les remarques proposées concernant les enjeux écologiques liés à la proximité de la zone Natura 2000, l'insertion paysagère et la problématique de la sécurité routière.

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUy



Parcelle

Bâtiment d'activité

Logement

R+x Hauteur des constructions

Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)



Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)



Depuis la RD28, aux Mouillés (par Google Earth 2020)

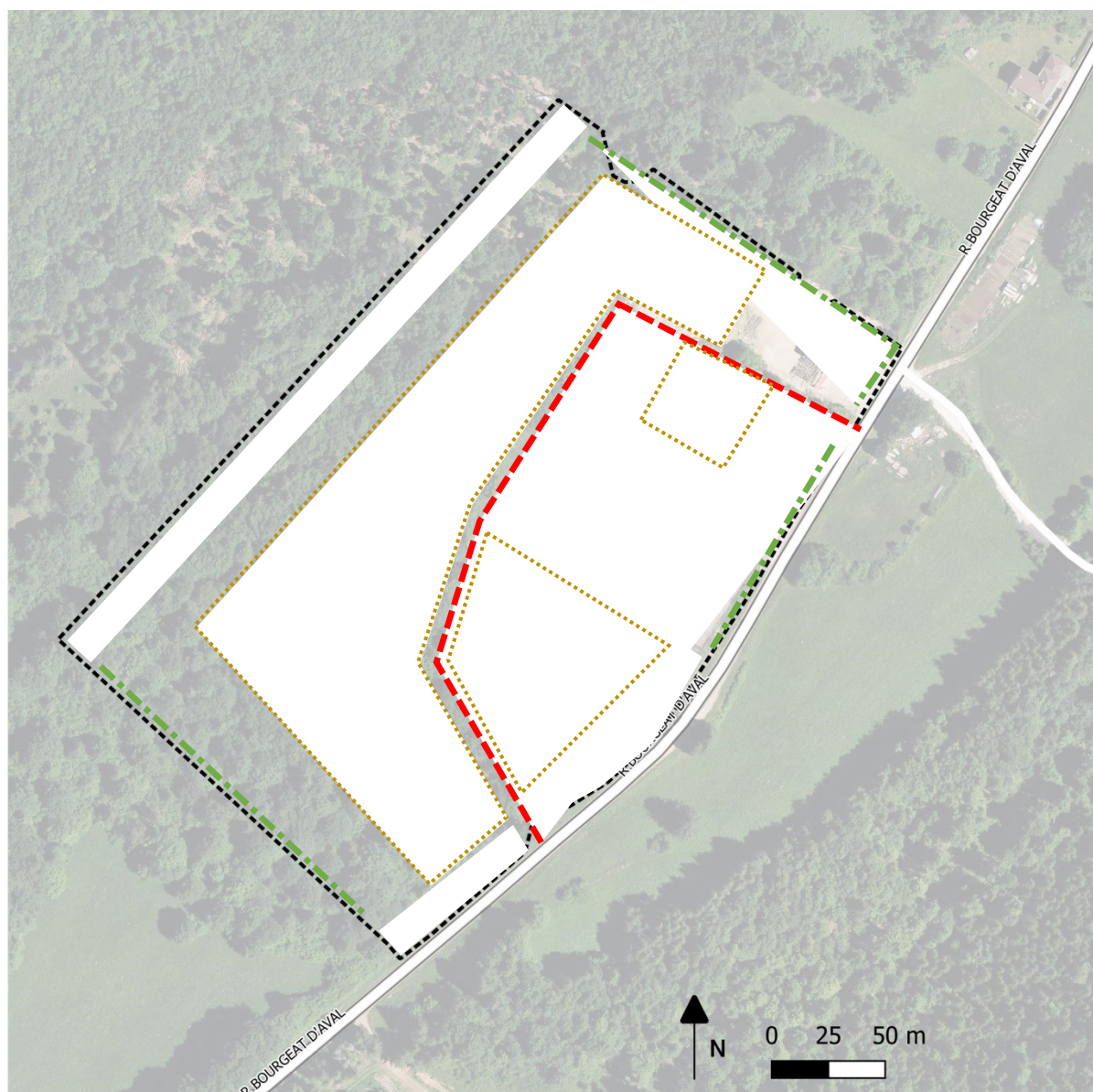


Depuis la RD28, à Tancua (par Google Earth 2020)

Enjeux majeurs :

- Constituer une offre de parcelles de tailles variables, adaptées à la diversité des entreprises
- Structurer un réseau de voirie réduit, sécuritaire et adapté à la topographie
- Garantir un paysagement des lieux, en organisant l'implantation des constructions et des clôtures selon les vues offertes et en limitant les nuisances lumineuses
- Miser sur le caractère naturel du site et des activités bois déjà présentes pour s'intégrer au mieux à l'environnement
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture ou de la production de bois sur site
- Prendre en considération l'étude de discontinuité produite et l'avis rendu sur ce sujet par la Commission départementale des sites, de la nature et des paysages (CDNPS)

2. Principes d'organisation spatiale



-  Accès principal (sens unique avec sortie au Nord Est) intégrant :
- la topographie (variation possible selon relevé topographique à effectuer)
 - la circulation douce
 - des noues d'infiltration / rétention des eaux
 - un éclairage limité au strict nécessaire et favorable à la trame noire

Boisement arboré et arbustif à maintenir sur 10 m d'épaisseur environ

Clôture végétalisée (voir essences locales végétales en annexes du règlement)

Constructions à vocation d'activités de couleurs sombres ou mates (voir palettes pour les toitures et bardages en annexes du règlement)

 Recours en énergie solaire ou bois, sauf si inadaptation technique justifiée

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Aménagement d'ensemble

L'aménagement du secteur se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes précisés dans le schéma de principe ci-dessus.
Les lots déjà bâtis pourront être maintenus en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Qualité urbaine

Il est préconisé de même pour les enseignes, celles-ci étant préférentiellement intégrées aux façades.
De manière générale, la rédaction d'une charte graphique pour harmoniser la qualité visuelle de la zone est préconisée (notamment sur les thèmes de la signalétique, les enseignes...).

Stationnement

Il pourra être prévu un espace de stationnement mutualisé dédié aux vélos, proportionné aux capacités d'accueil du secteur.

Végétation

Il est préconisé que les clôtures soient homogènes à l'échelle de la zone le cas échéant.
Il conviendra d'adapter la période de traitement de la végétation pour éviter les périodes sensibles pour la faune.

Trame verte et bleue

En cas de clôture, celle-ci devra être transparente pour la faune sauf en cas d'impératif technique justifié.
En période d'exploitation, il conviendra de mettre en place un éclairage adapté en vue d'éviter le dérangement notamment nocturne (limitation du nombre de pollution lumineuse, limitation des volumes d'heures d'éclairage...).

Risques naturels

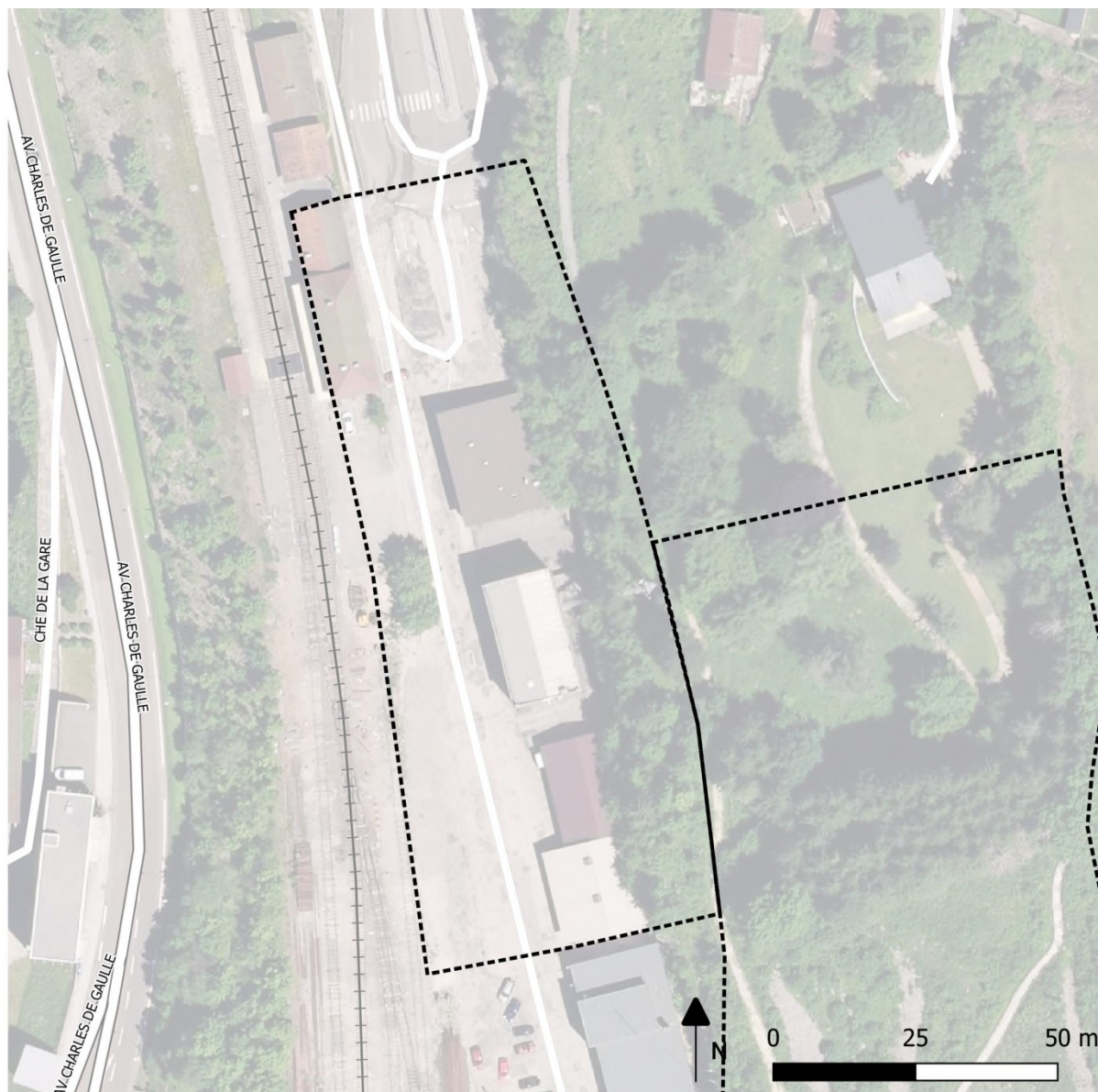
Le secteur est soumis à un risque maîtrisable au sens de l'atlas des risques géologiques. Les constructions et aménagements peuvent être soumis à études géotechniques préalables et devront respecter les conditions de construction qui en découleront le cas échéant.
Les projets devront veiller à intégrer le risque inondation par ruissellement dans la conception de leurs projets (études de sol préliminaires, prendre en compte les caractéristiques de la zone, gérer à la parcelle les eaux pluviales, utiliser les réseaux existants de manière optimale...).

Assainissement

Le site étant classé en zone d'assainissement non collectif, les projets de constructions et d'aménagement doivent justifier d'un raccordement à un système d'assainissement non collectif efficace et compatible avec le flux admissible par la capacité épuratoire du milieu récepteur.
Il conviendra d'être vigilant sur la vulnérabilité à l'infiltration de la zone. Il est demandé la mise en place d'un prétraitement des eaux rejetées en cas de rejet industriel.

Secteur de la gare de Morez

Des projets sont en cours de réflexion sur ce secteur de la gare, mais à ce moment, rien d'abouti ne mérite de figer les aménagements dans un temps long.



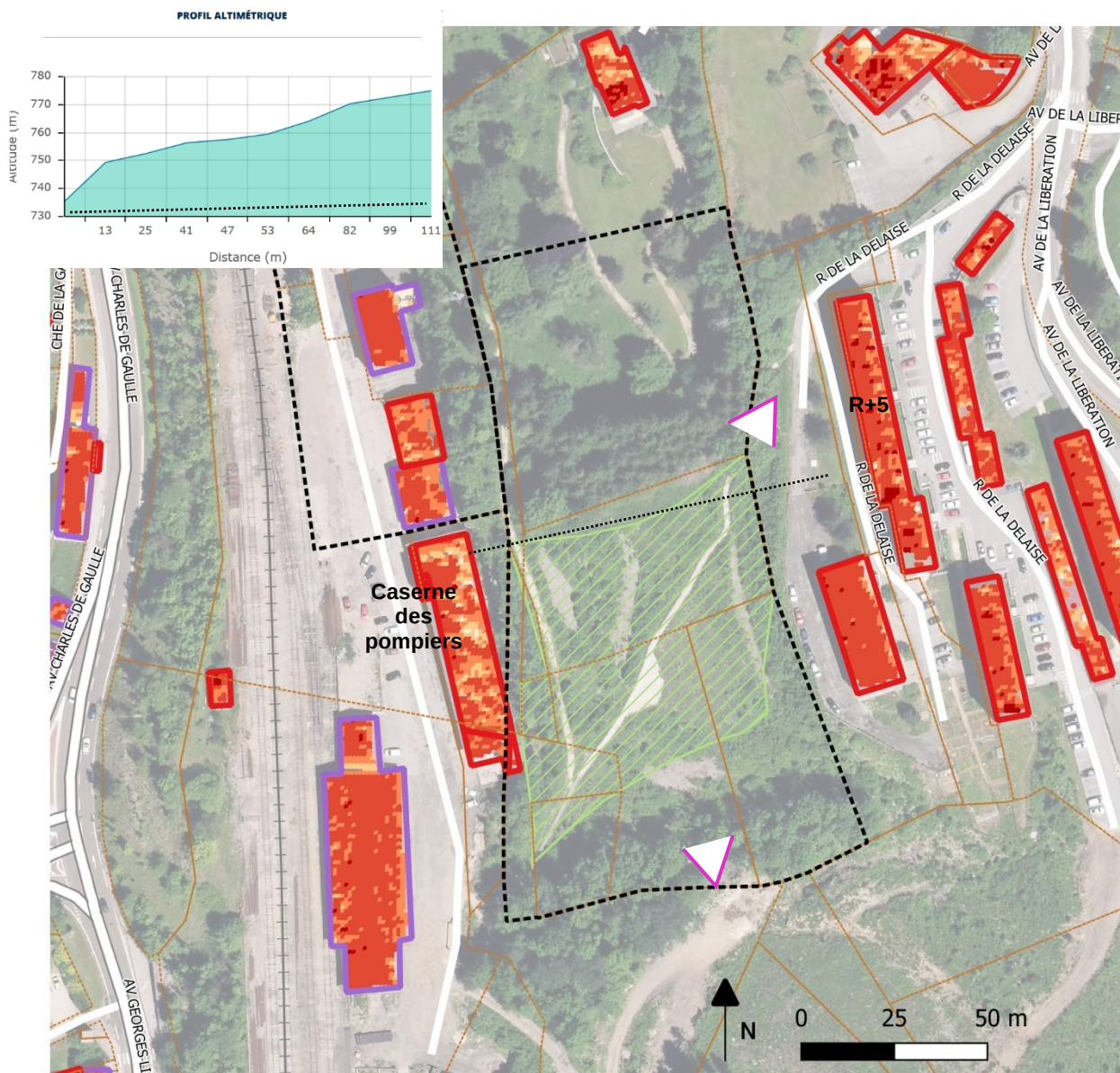
Le site de la gare devra donc simplement comporter des équipements favorisant la multi-modalité : covoiturage, bus/car, transport doux...

Secteur « derrière les pompiers » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques modérés (pelouses)

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

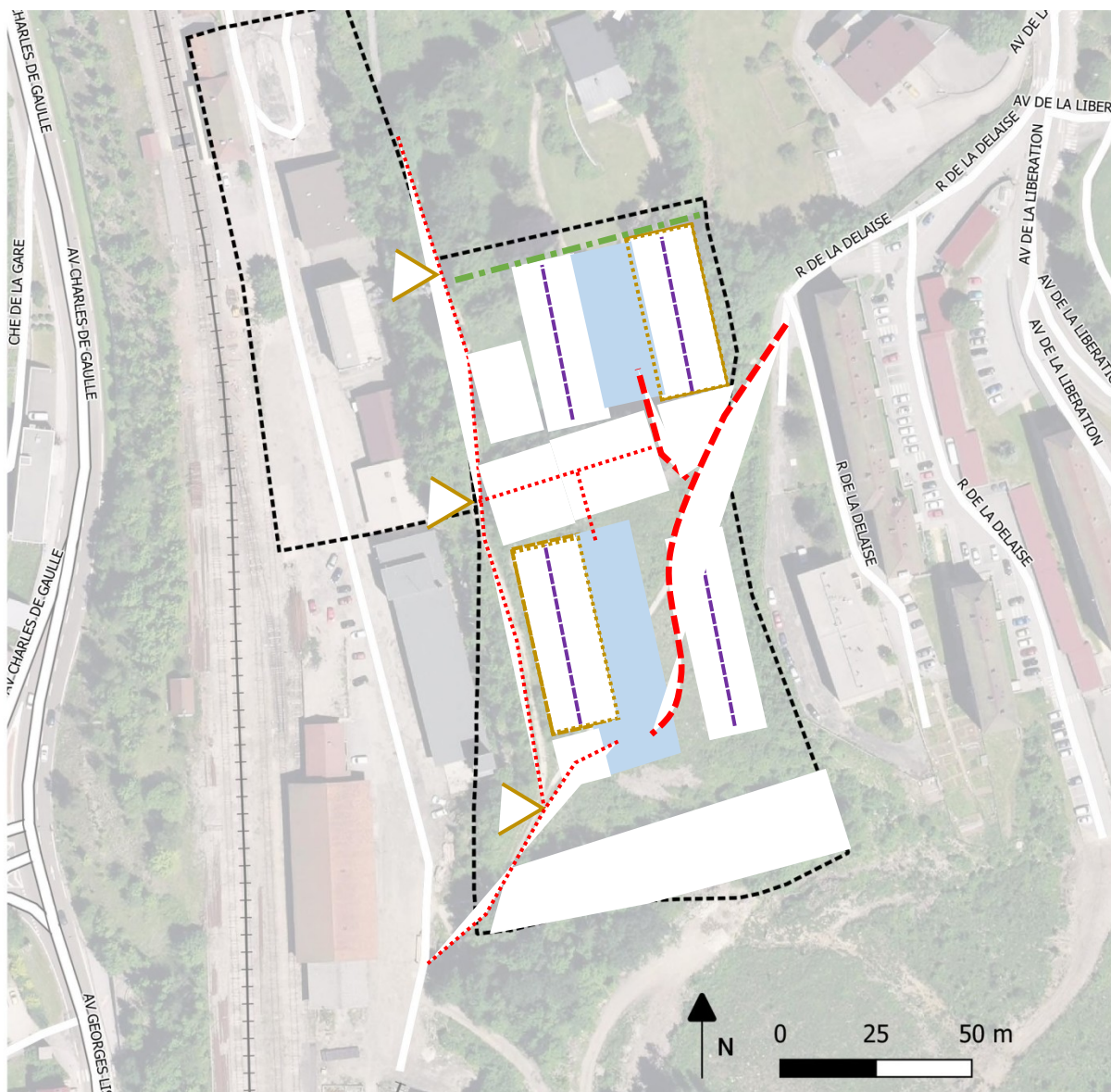


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités d'habitats diversifiés dans un secteur situé entre résidences individuelles et collectifs de grande hauteur
- S'appuyer sur les liaisons douces existantes en direction de la gare et du centre-ville
- Tirer profit du coteau pour donner des perspectives sur la vallée
- Conserver des milieux ouverts et boisés pour qualifier le quartier et composer quelques espaces récréatifs
- Gérer les problèmes de pente, de ruissellement, de perméabilité des sols
- Envisager, si possible, le recours aux énergies renouvelables

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, sauf si inadaptation technique justifiée
- Boisement à préserver
- Espace collectif arboré et paysager
- Clôture haute
- Vue sur la vallée selon possibilités d'ouverture

Environ 35 logements cumulés en habitat collectif (R+3 maximum)

Environ 12 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

--- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

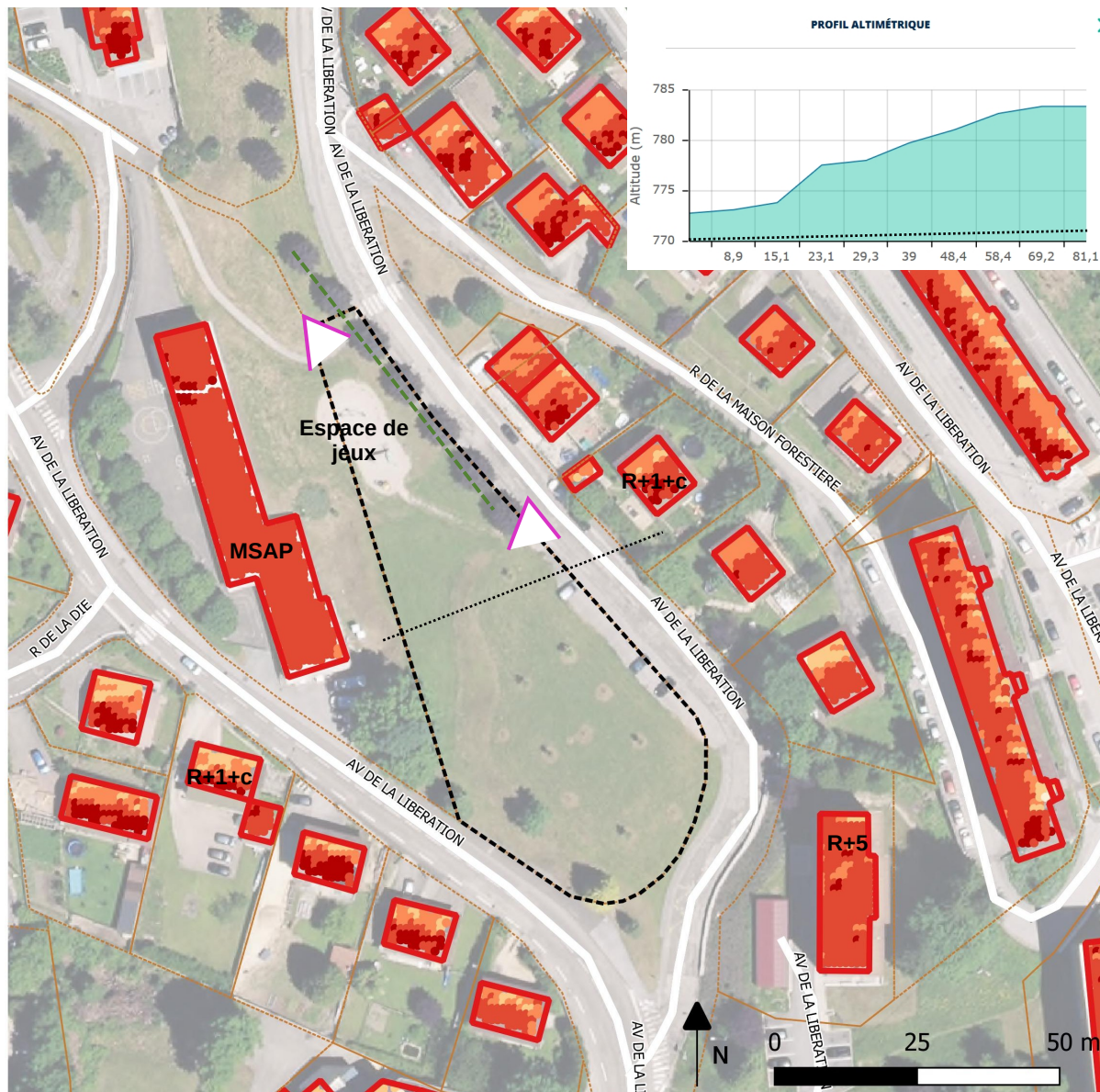


Secteur de « la Libération » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zone UPm



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

- Elément de patrimoine (alignement arboré)
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

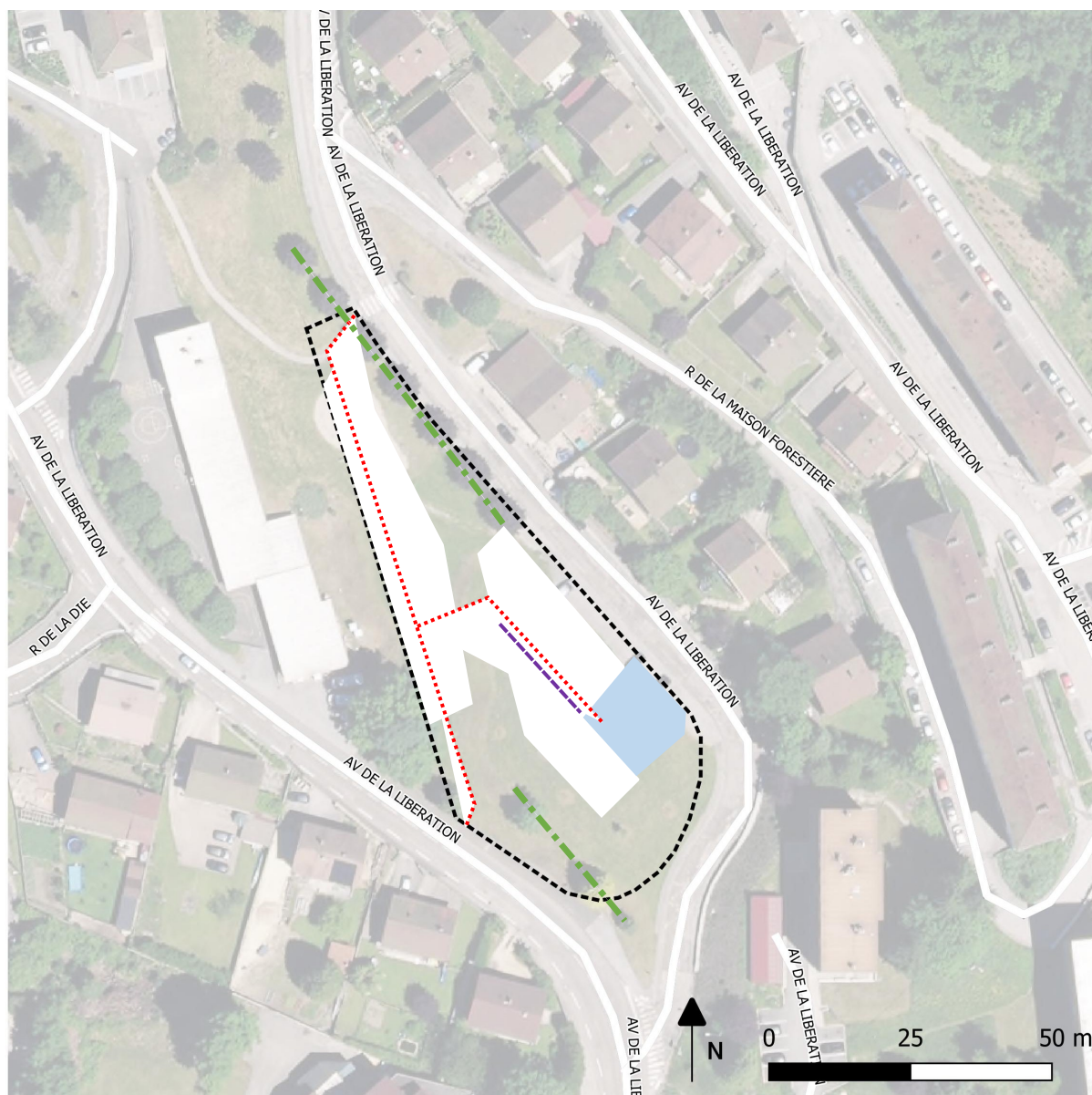


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités d'habitats diversifiés dans un secteur situé entre résidences individuelles et collectifs de grande hauteur
- S'appuyer sur les plantations existantes et le parc de jeux pour composer un espace récréatif et qualifier le secteur
- Tirer profit de la plateforme existante pour installer des constructions

2. Principes d'organisation spatiale



- ⋯ Connexion douce
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager
- Clôture et/ou alignement arboré

Environ 10 logements cumulés habitat intermédiaire (R+2 maximum)

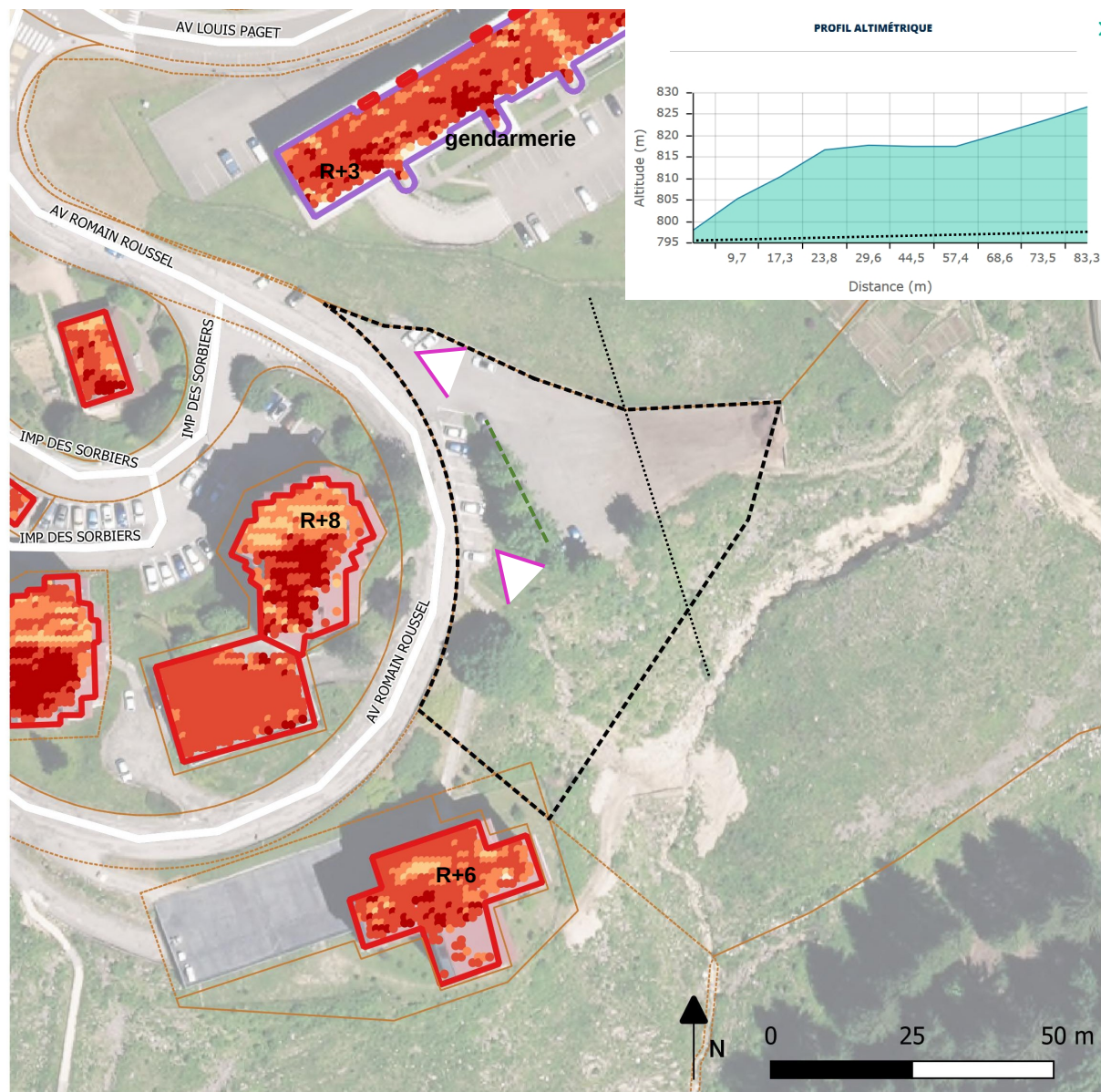
--- Orientation de l'éventuel faîtiage des constructions principales

Secteur « sous la gendarmerie » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zone UPm



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

- Élément de patrimoine (alignement arboré)
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

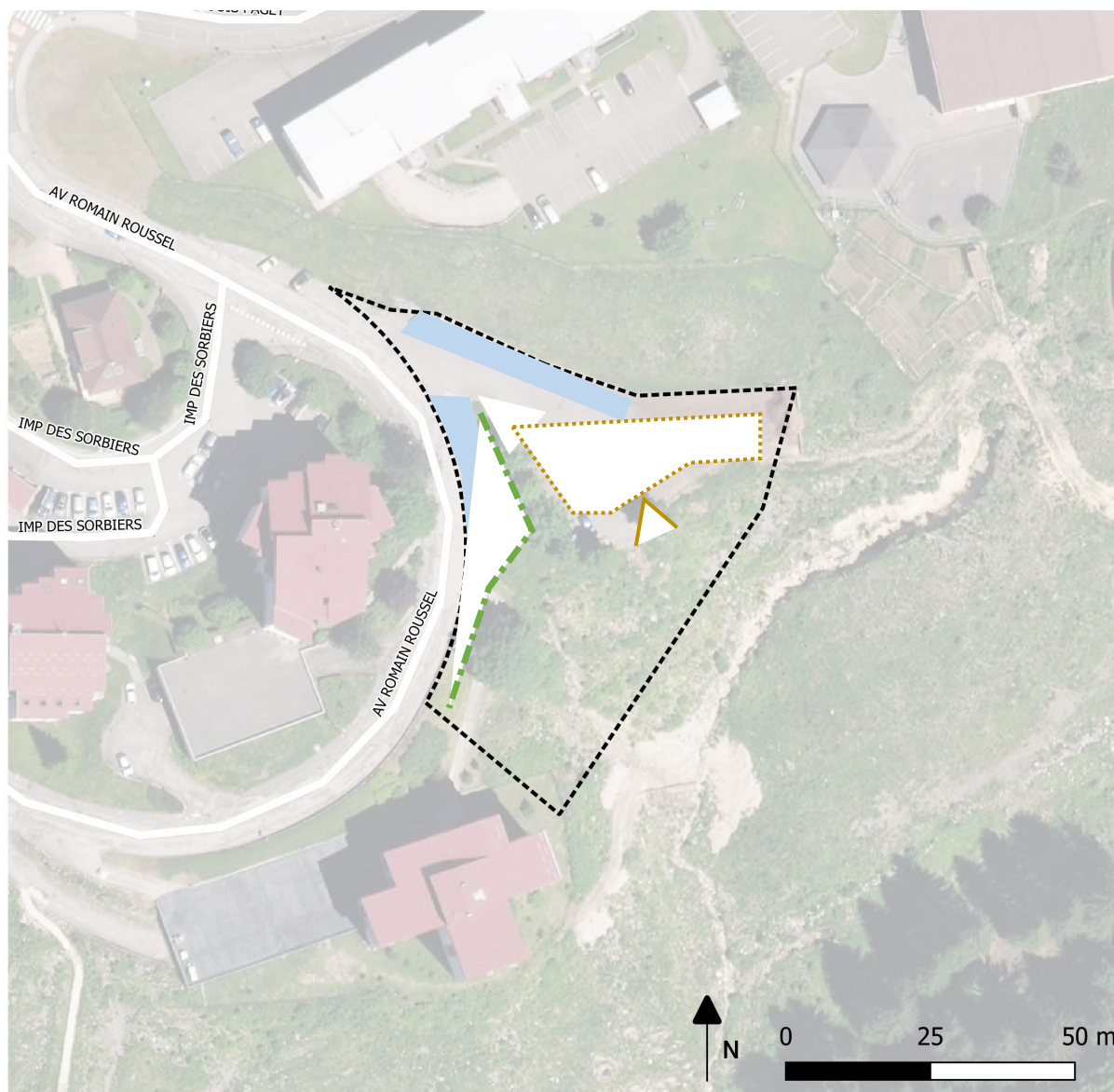


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Tirer profit de la plateforme existante pour installer des constructions
- Se laisser l'opportunité, en phase avec les alentours, d'un immeuble de grande hauteur avec vue sur la vallée
- S'appuyer sur les plantations existantes pour composer un espace récréatif et qualifier le secteur
- Envisager, si possible, le recours aux énergies renouvelables

2. Principes d'organisation spatiale



- - - Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager, sauf si inadaptation technique justifiée
- - - Clôture et/ou alignement arboré
- < Vue sur la vallée à valoriser

Au moins 9 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire

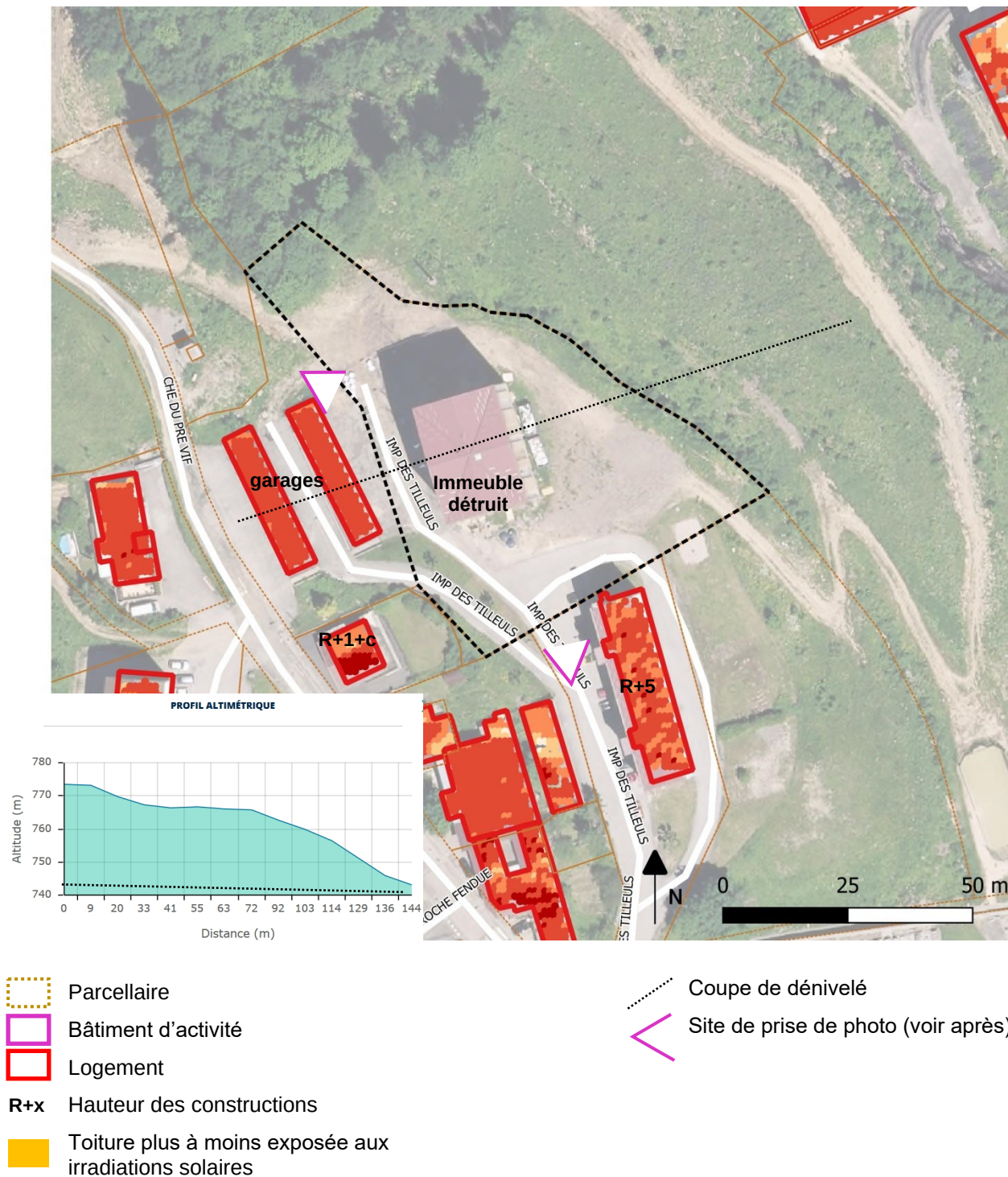
Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Secteur du « Pré vif » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zone UPm





Prise de vue Sud (par PNRHJ)

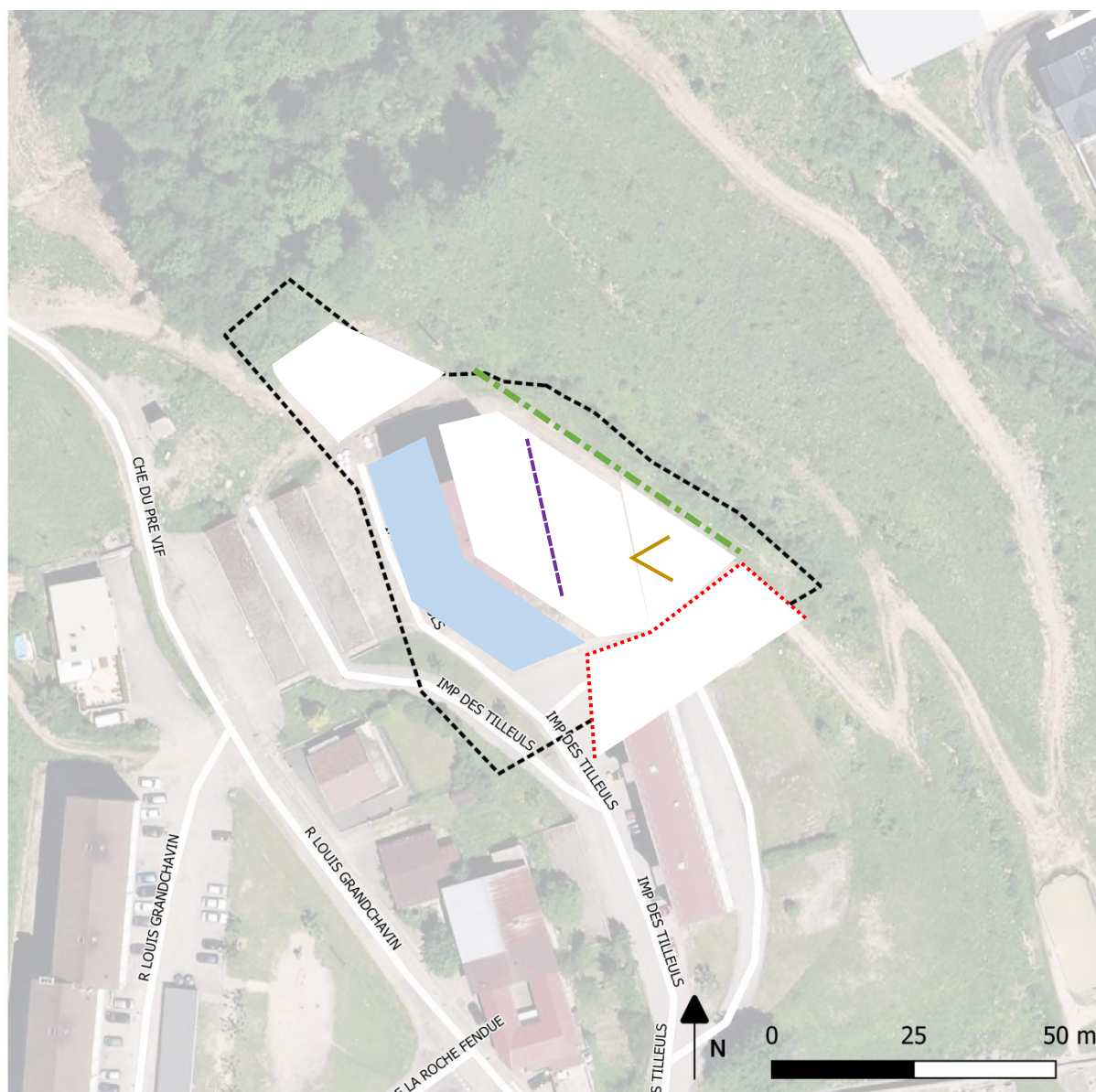


Prise de vue Nord (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Tirer profit de la plateforme existante pour installer des constructions donnant à voir la vallée
- Etre attentif au fait que le site est potentiellement bien visible depuis la place de la mairie
- Envisager une offre diversifiée entre résidence individuelle et habitat collectif relativement haut des alentours
- Etudier les possibilités d'une végétalisation discrète pour un secteur en limite d'urbanisation

2. Principes d'organisation spatiale



- ⋯ Connexion douce
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables si pertinent
- Boisement, sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager
- Clôture basse et/ou alignement parsemé arboré
- < Vue à préserver sur la vallée

Environ 12 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (R+4 maximum)

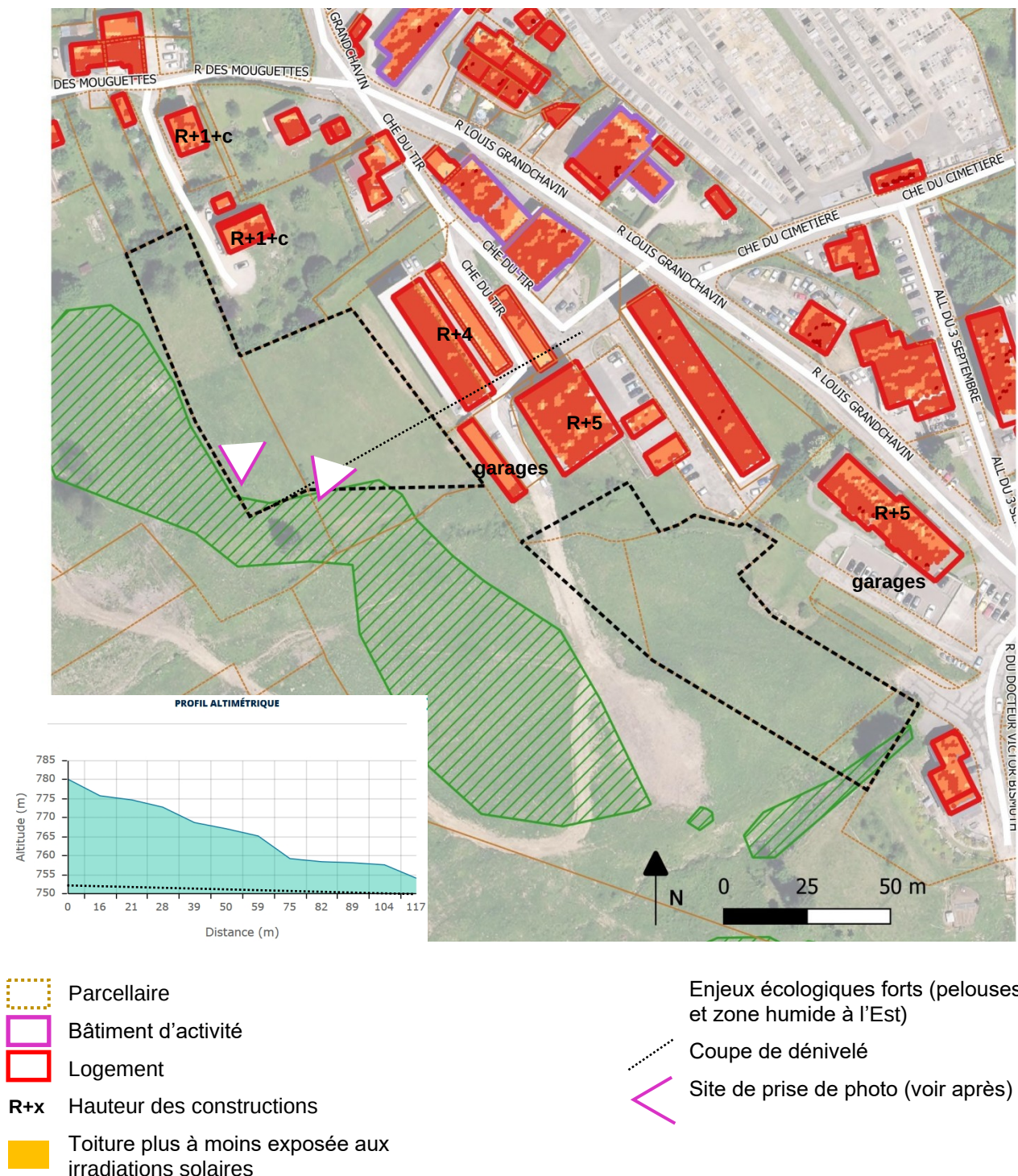
--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Secteur haut des « Mouguettes » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR





Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

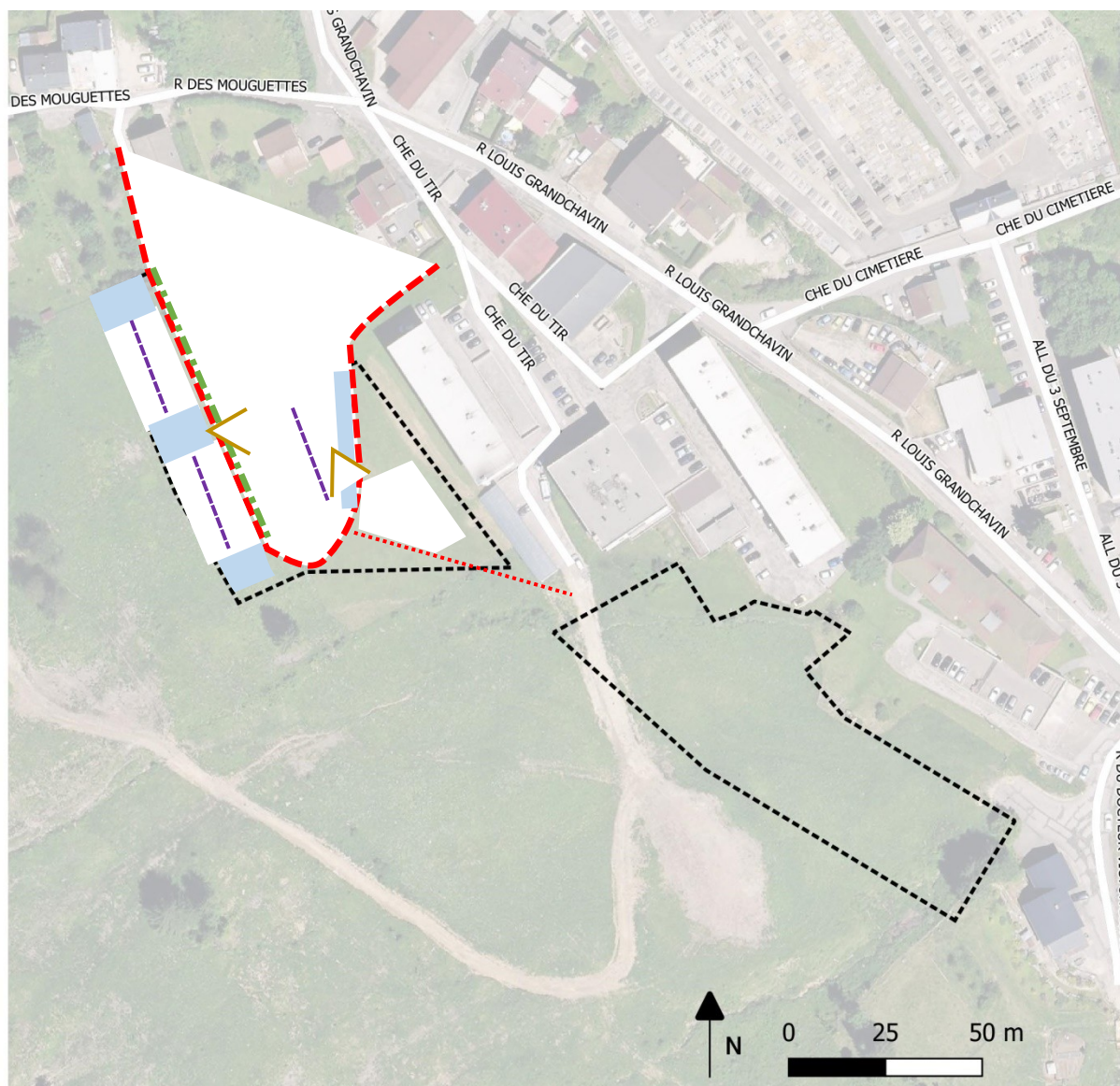


Prise de vue Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Composer une offre diversifiée dans un secteur de résidences individuelles et d'habitats collectifs de grande hauteur
- Offrir, si possible, des vues sur la vallée en dominant d'autres immeubles, ou sur le Sud
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux
- Respecter les pelouses naturelles en bordure d'unité foncière

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager
- Clôture basse et/ou alignement parsemé arboré
- < Vue sur la vallée ou plein sud

Environ 12 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (R+3 maximum)

Environ 4 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

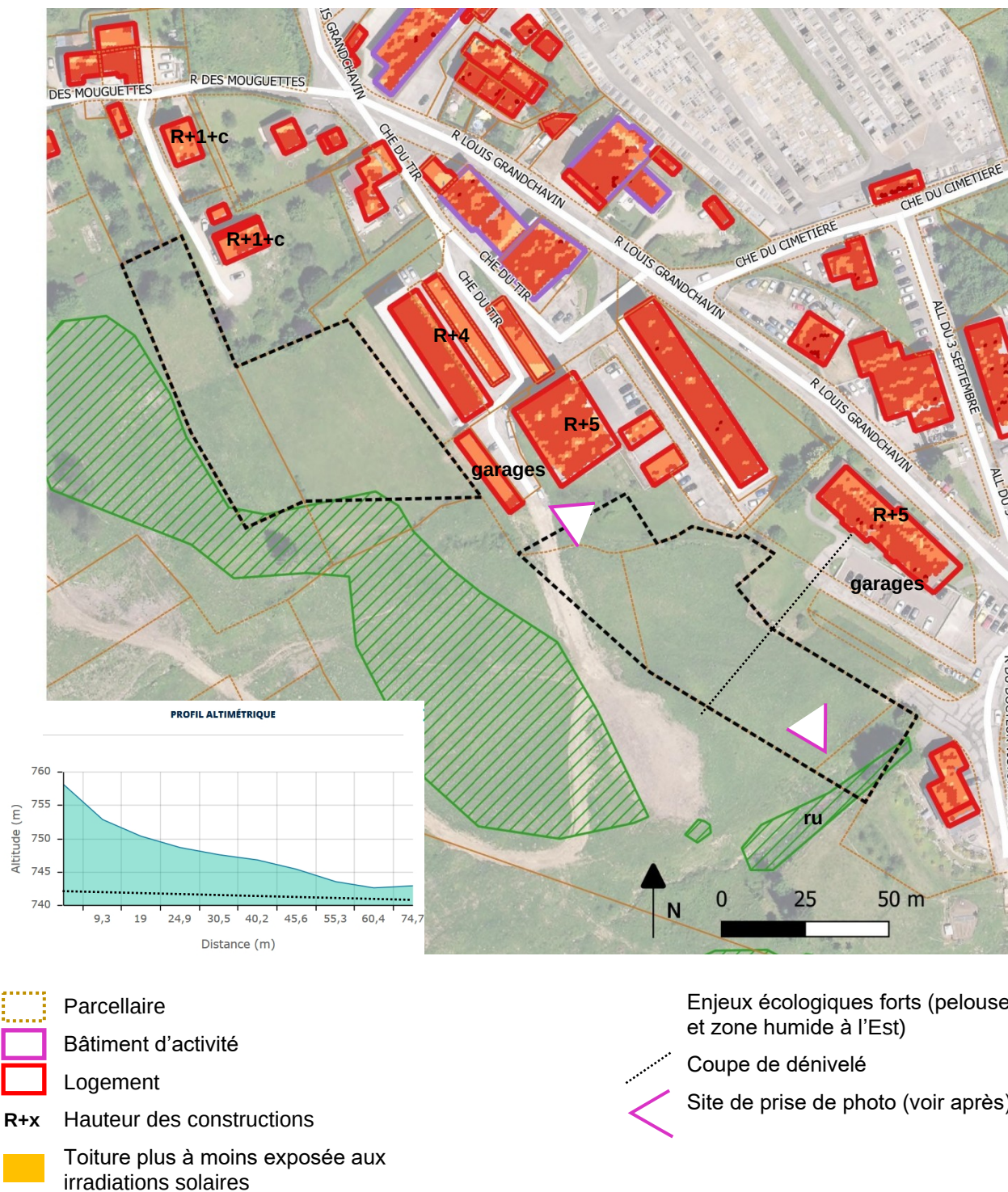
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur bas des « Mouguettes » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR





Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)

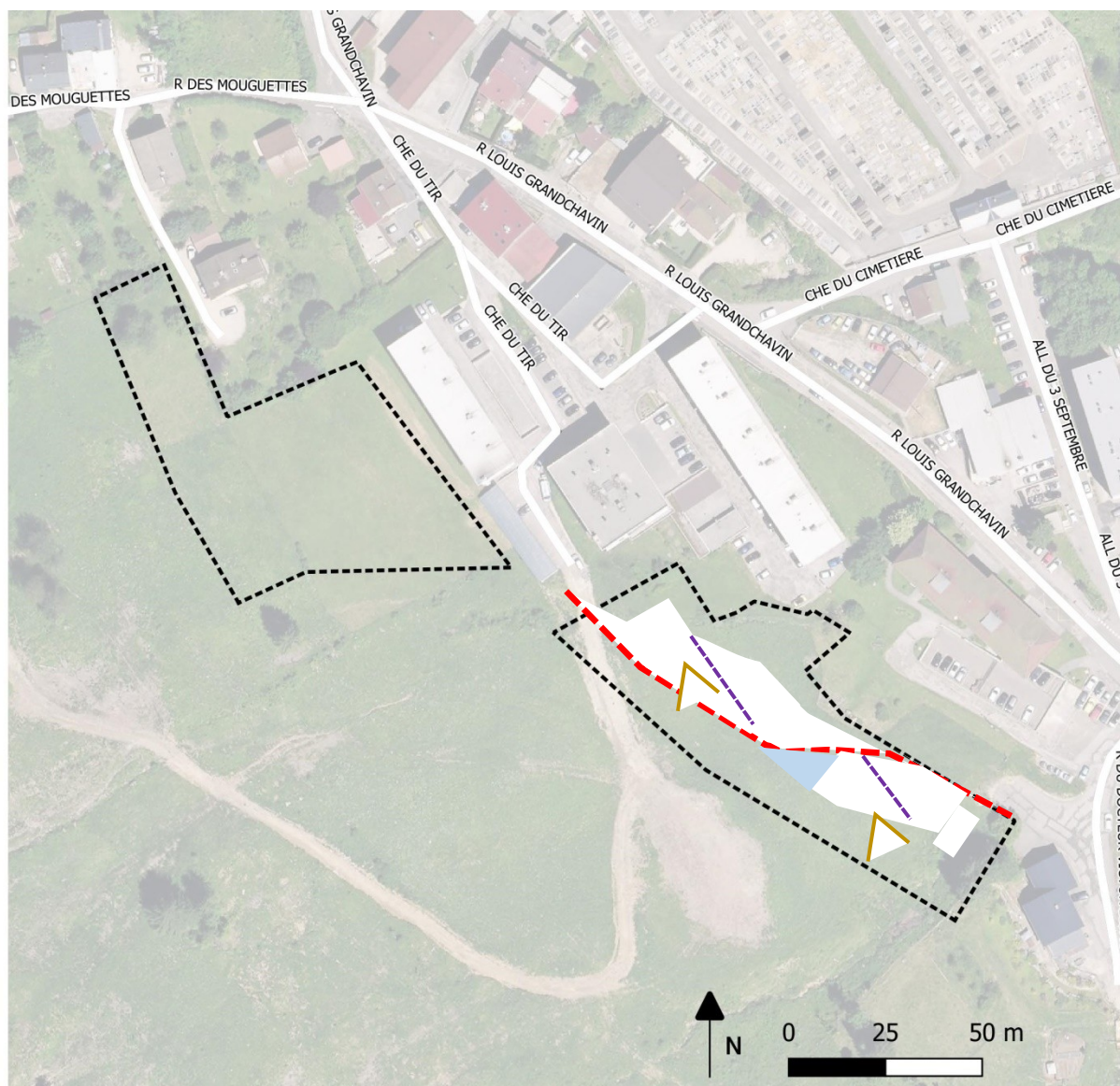


Prise de vue Sud-Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Composer une offre diversifiée dans un secteur de résidences individuelles et d'habitats collectifs de grande hauteur
- Offrir, si possible, des vues sur le Sud
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux
- Respecter les pelouses naturelles et zones humides en bordure d'unité foncière

2. Principes d'organisation spatiale



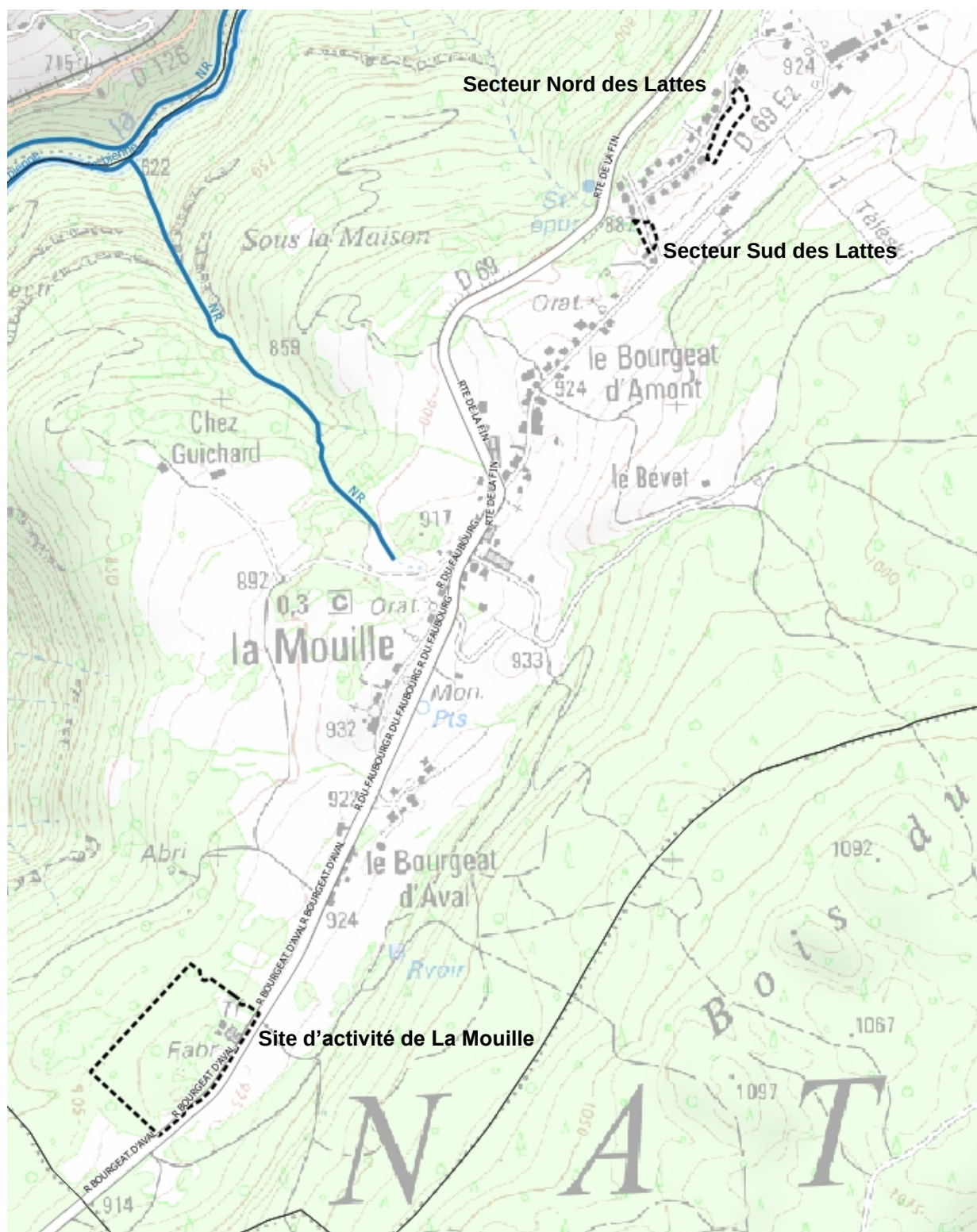
- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager
- Clôture (basse haute)
- < Vue plein sud

Environ 12 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

A La Mouille, aux Hauts-de-Bienne, les OAP couvrent les secteurs suivants :

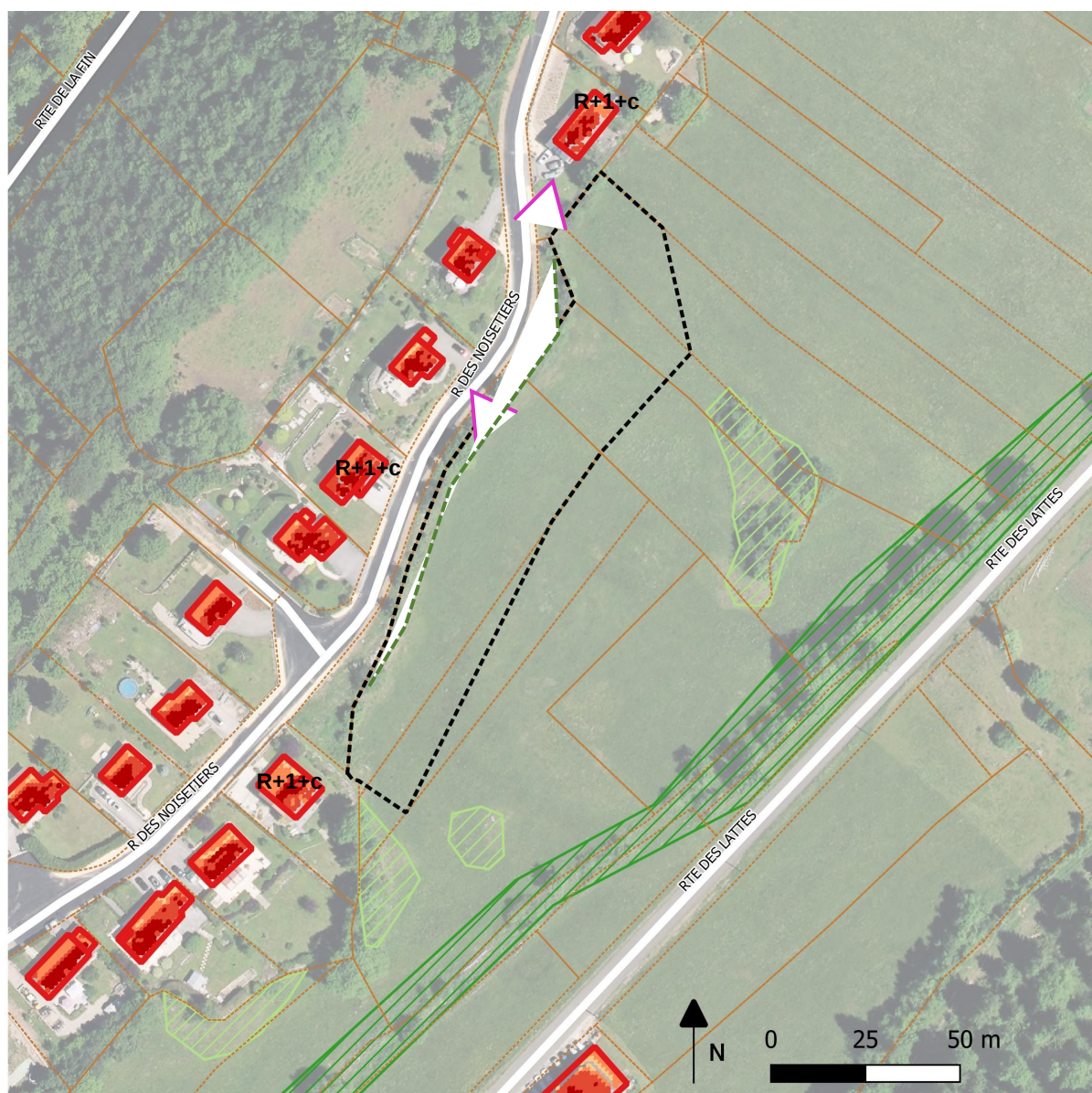


Secteur Nord des « Lattes » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

- Enjeux écologiques forts
- Enjeux écologiques modérés
- Elément de patrimoine (talus)
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

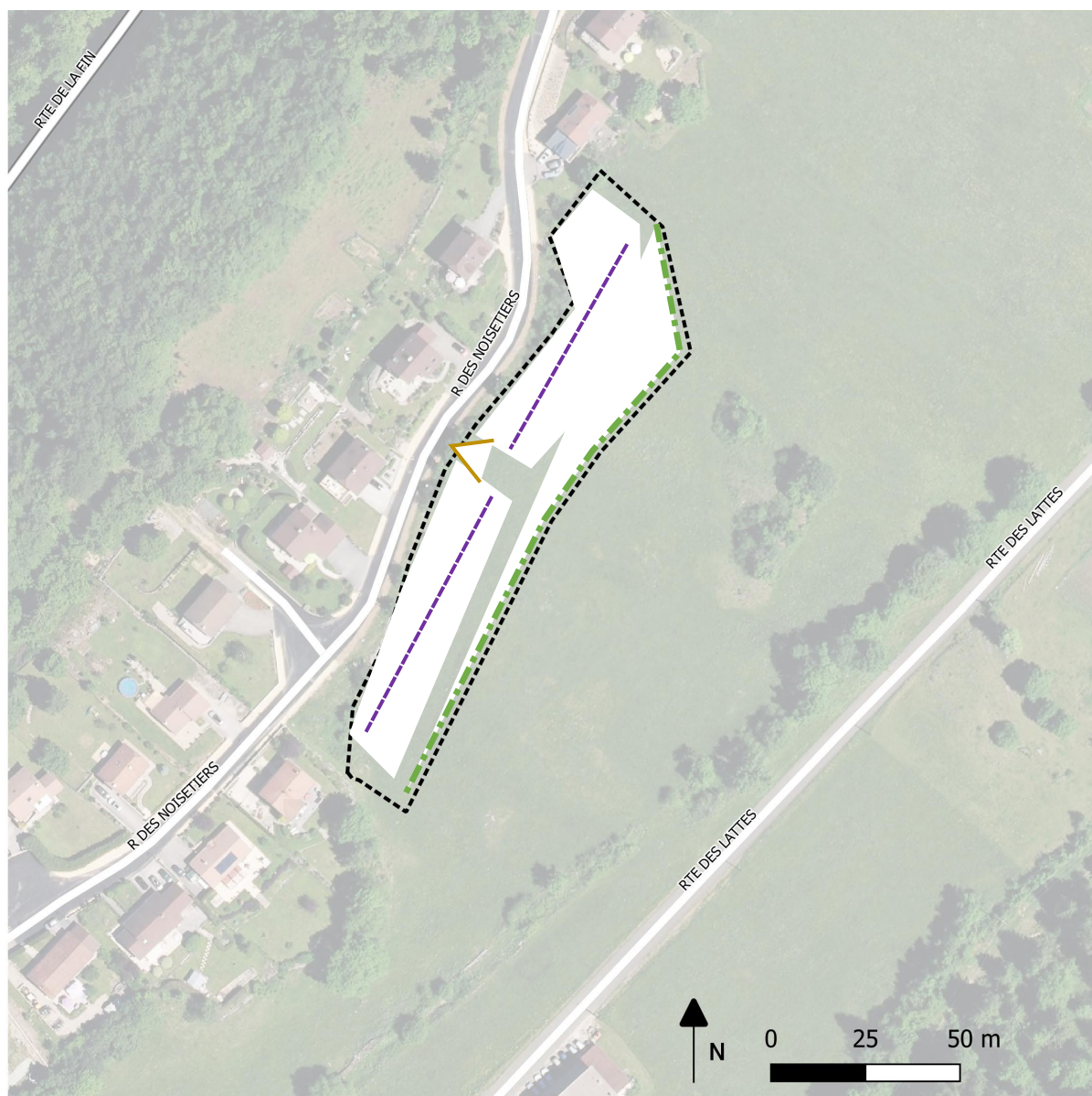


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante
- Conserver, autant que possible, un paysage ouvert et une fenêtre paysagère sur le pré et le versant boisé au Sud-Est
- Etre attentif au talus bordant la voie

2. Principes d'organisation spatiale



Environ 6 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

Orientation du faîtage éventuel des constructions principales

Clôture basse uniquement sauf si inadaptation technique justifiée

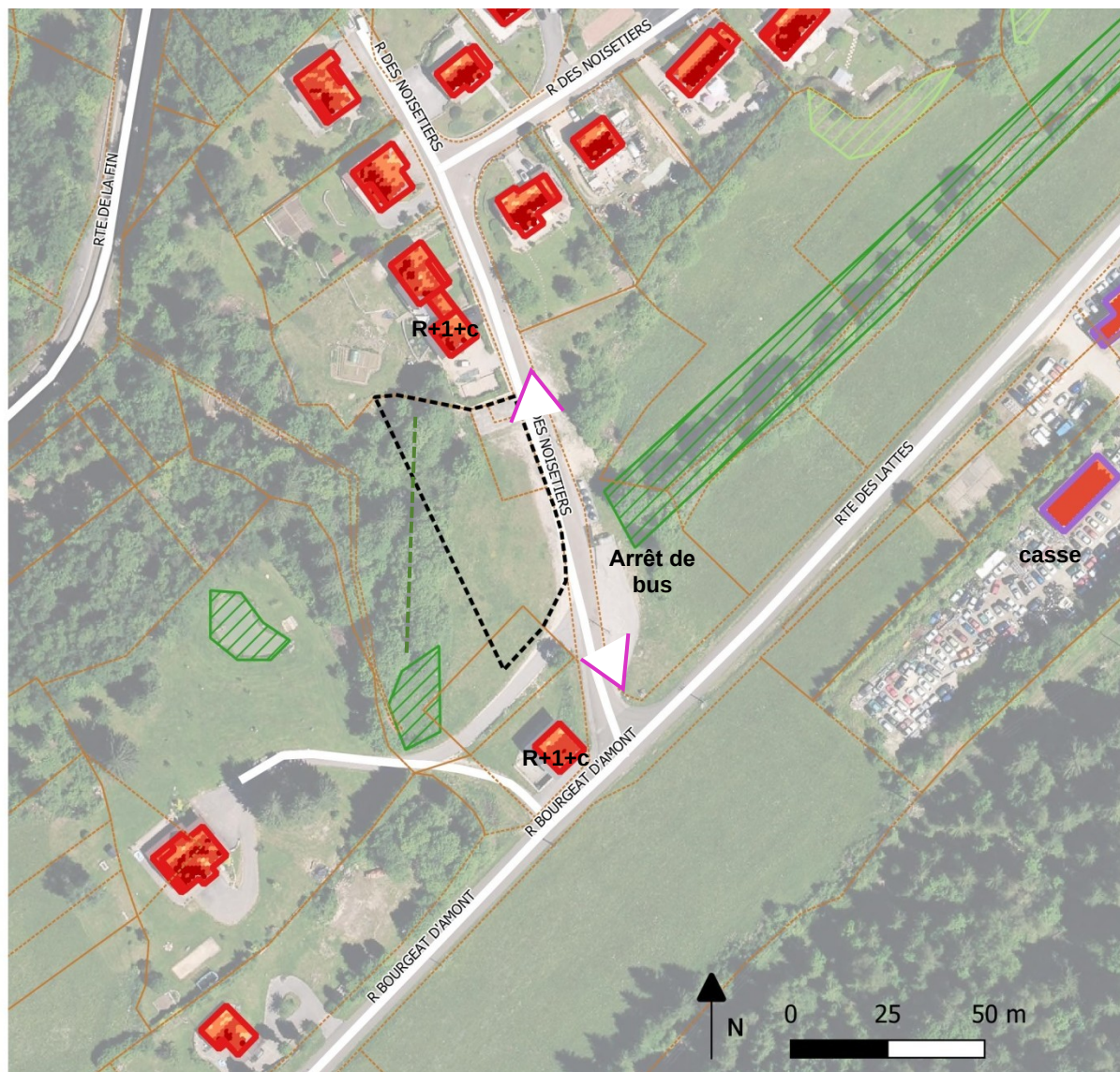
Vue à préserver sur le pré et le coteau

Secteur Sud des « Lattes » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

Enjeux écologiques forts

Enjeux écologiques modérés

Elément de patrimoine (talus avec ru en contrebas)

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

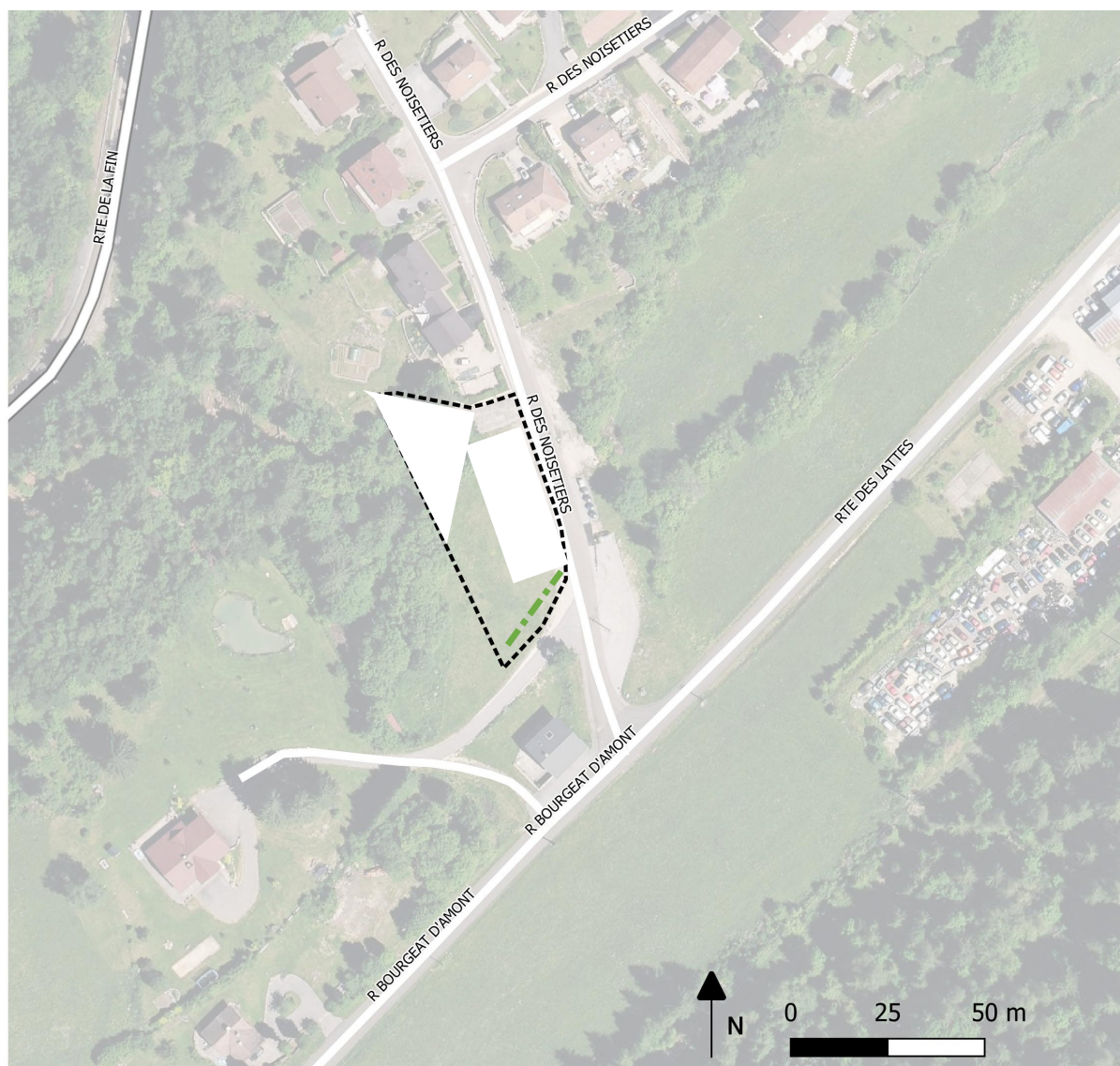


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante
- Conserver le talus boisé à l'Ouest

2. Principes d'organisation spatiale



Environ 2 logements cumulés en
habitat individuel (R+1+c maximum)

Boisement à préserver

 Clôture arborée

Unité touristique nouvelle locale a la ferme de la Monette

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : Projet d'Unité Touristique Nouvelle locale

Zonage du PLUi : classé en zone Am

Superficie : 3641,9 m²



Actuellement sont présents sur le site un bâtiment de ferme (R+2) comprenant une partie habitation et un garage.

Enjeux majeurs :

- Garantir le devenir de la ferme de la Monette
- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment
- Proposer une nouvelle offre d'hébergements touristiques avec un rayonnement territorial élargi
- Conserver un site paysager d'intérêt
- Prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur le site

Prise de vue 1



Prise de vue 2



Prise de vue 3

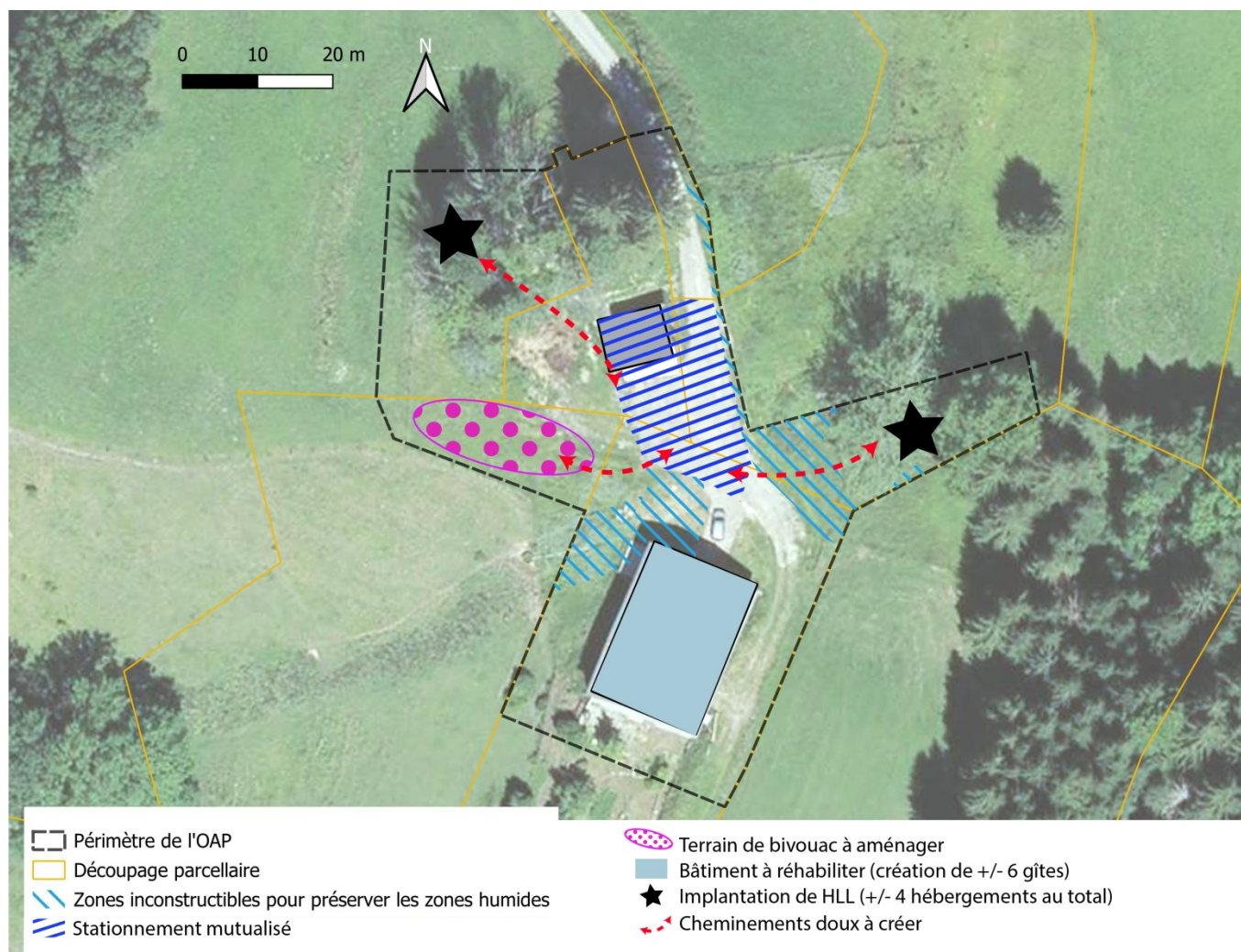


Prise de vue 4



2. Principes d'organisation spatiale

Le dimensionnement et la position exacte des éléments indiqués sur le schéma ne sont pas opposables.



3. Description du futur projet :

- Réhabilitation de la ferme de la Monette** : le rez-de-chaussée de la ferme sera aménagé pour partie pour l'usage personnel des porteurs de projet et un gîte sera aussi créé. Le reste du plateau permettra d'accueillir des animaux.

Un gîte sera aménagé au premier niveau, le reste du plateau servira à l'habitation privée des porteurs de projet et à l'entreprise.

Au second niveau, 4 autres gîtes sont à prévoir à plus long terme.

Les gîtes mesurent entre 50 et 80 m².

- **Aménagement d'une aire de bivouac** : 6 places pour l'accueil de tentes seront aménagées. Les emplacements ne seront ni raccordés ni desservis en eau.
- **Implantation de 4 Habitations Légères de Loisirs** : ces dernières de type cabane auront une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², une hauteur maximale de 5 m au faîtage et pourront accueillir 2 à 4 personnes maximum. L'aspect des façades est prévu en bois.

Qualité de l'insertion paysagère :

- Maintenir les structures végétales existantes (massifs boisés, bosquets) ;
- Prendre en considération la topographie du site,
- Implanter les hébergements insolites en prenant soin de conserver au maximum les éléments paysagers existants.

Qualité environnementale et risques :

- Eviter de clôturer le site ou bien sinon préserver la circulation de la petite faune au niveau des clôtures ;
- Gestion des eaux pluviales sur le site de manière à ne générer aucun impact sur l'écoulement des eaux en aval (volume et débit).

Desserte carrossable et modes doux :

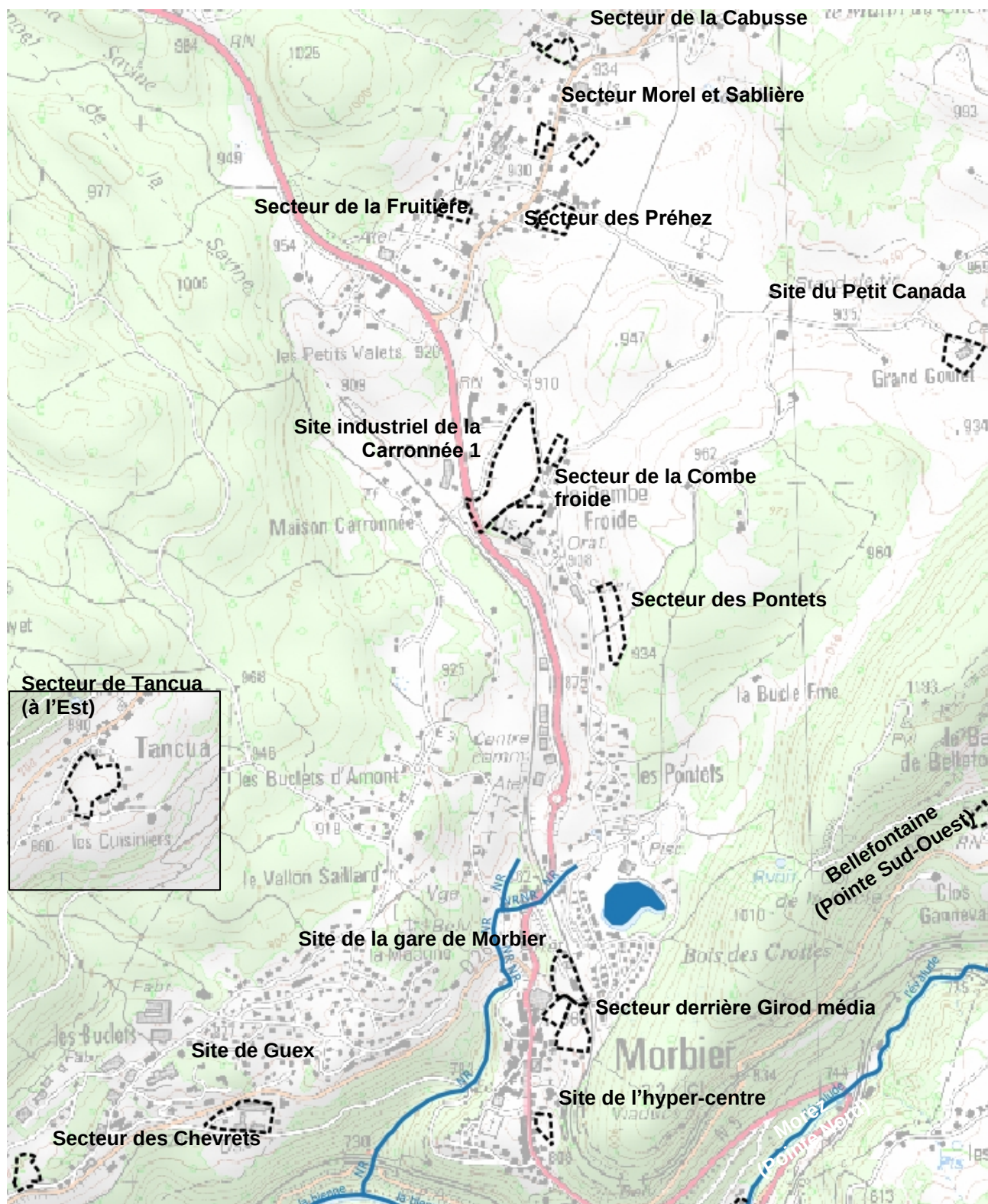
- Le secteur bénéficie d'un seul accès par l'allée de la Monette ;
- Des dessertes piétonnes sont à prévoir pour accéder à l'aire de bivouac et aux hébergements insolites.

Besoins en matière de stationnements :

- Gestion mutualisée sur l'espace déjà imperméabilisé et possibilité d'utiliser le garage déjà présent.

OAP SECTORIELLES DE MORBIER

A Morbier, les OAP couvrent les secteurs suivants :

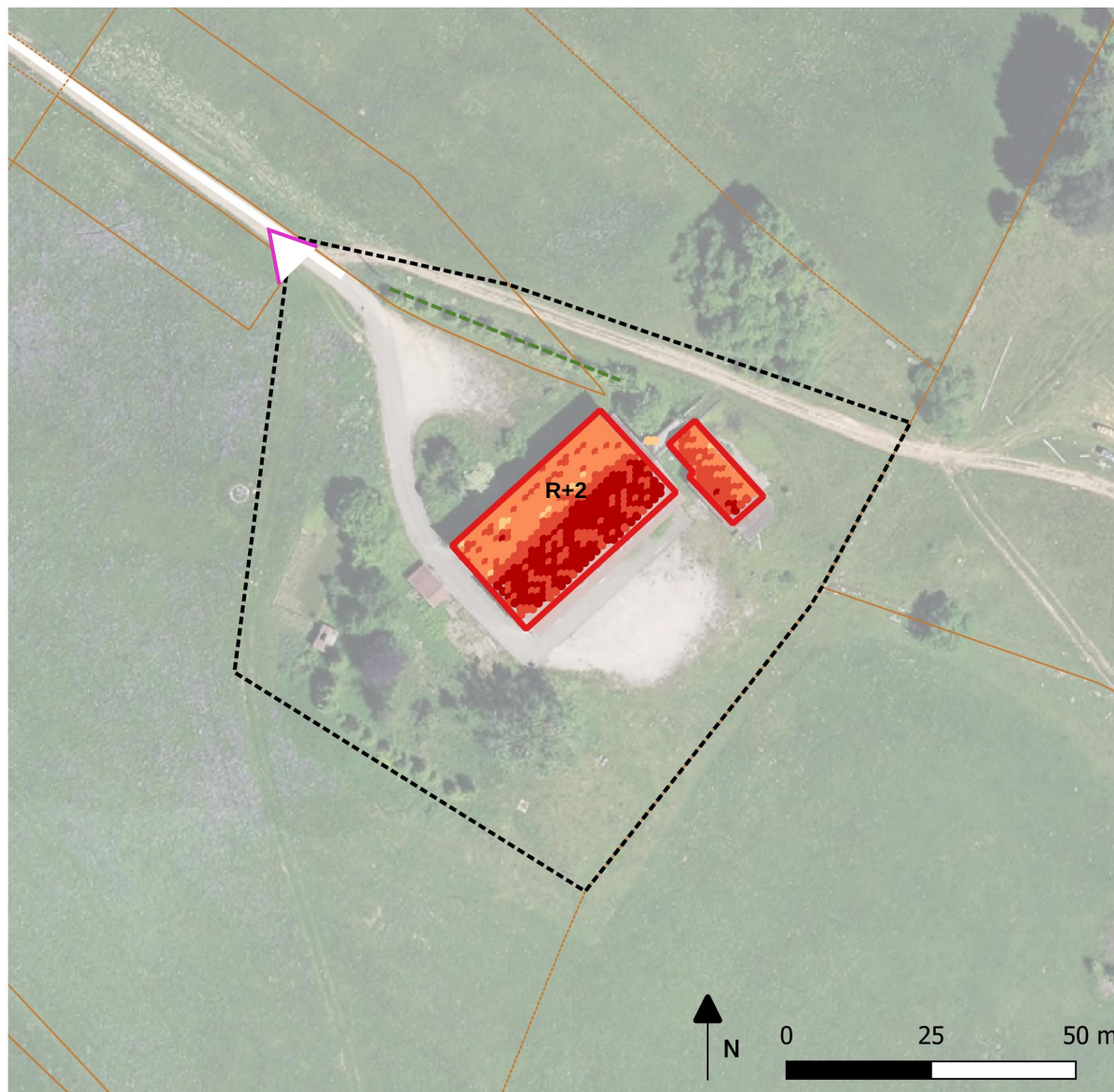


Site touristique du « Petit Canada » à vocation de réhabilitation

4. Etat des lieux

Raison de l'OAP : bâtiment d'activité vacant de plus de 2000 m² de surface de plancher

Zonage du PLUi : classé en zone



Parcellaire



Bâtiment d'activité

R+x

Hauteur des constructions



Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires



Elément de patrimoine (talus ou muret)



Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment vacant
- Conserver les plantations stabilisant le talus et intégrant le bâtiment à son environnement
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture

5. Principes d'organisation spatiale



Si réhabilitation des bâtiments :

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

 Perméabilité, à envisager éventuellement

 Clôture boisée à maintenir

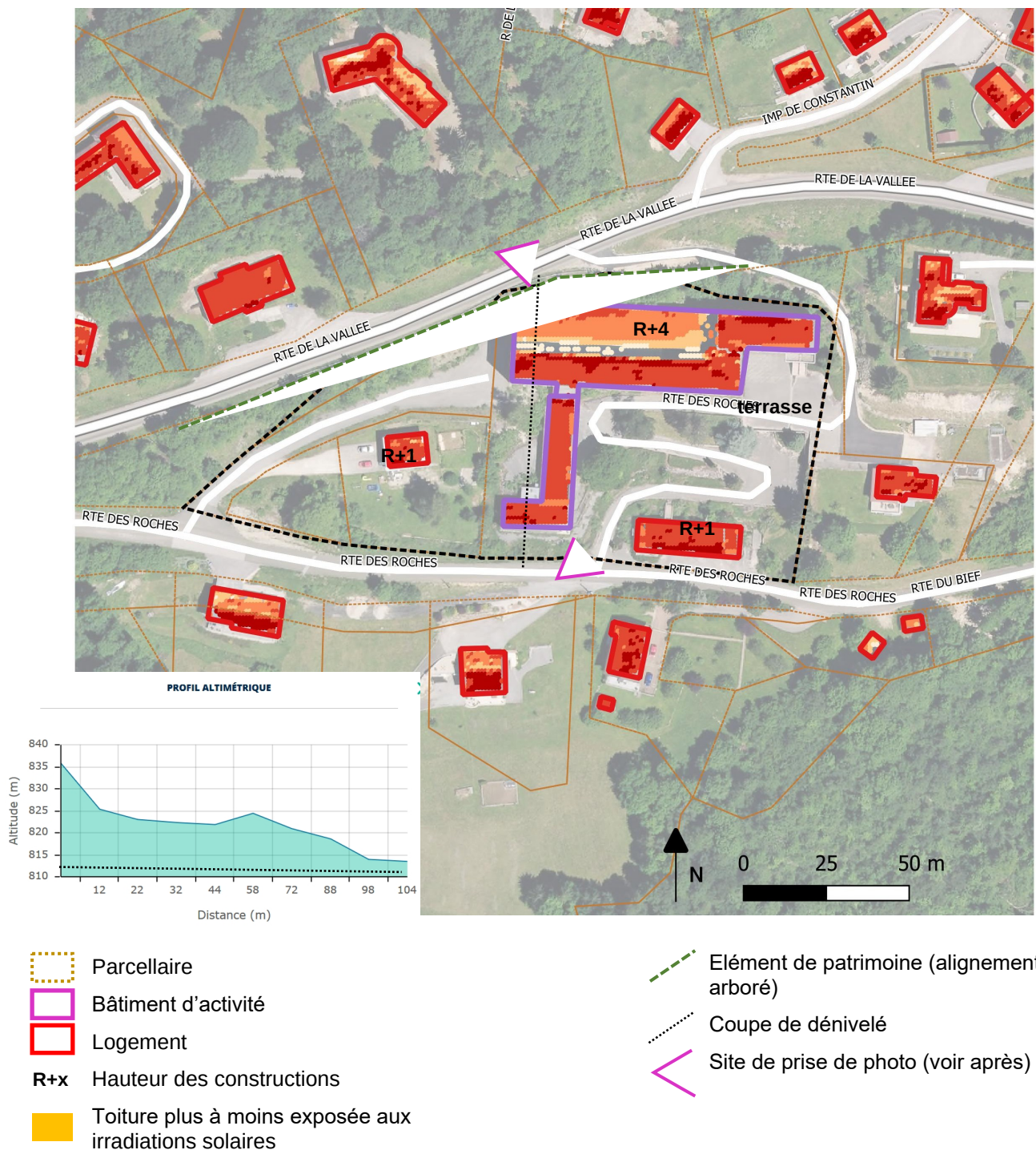
 Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Site industriel « Guex » à vocation de réhabilitation

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : bâtiment d'activité vacant de plus de 2000 m² de surface de plancher

Zonage du PLUi : classé en zone UP





Prise de vue Nord (par PNRHJ)

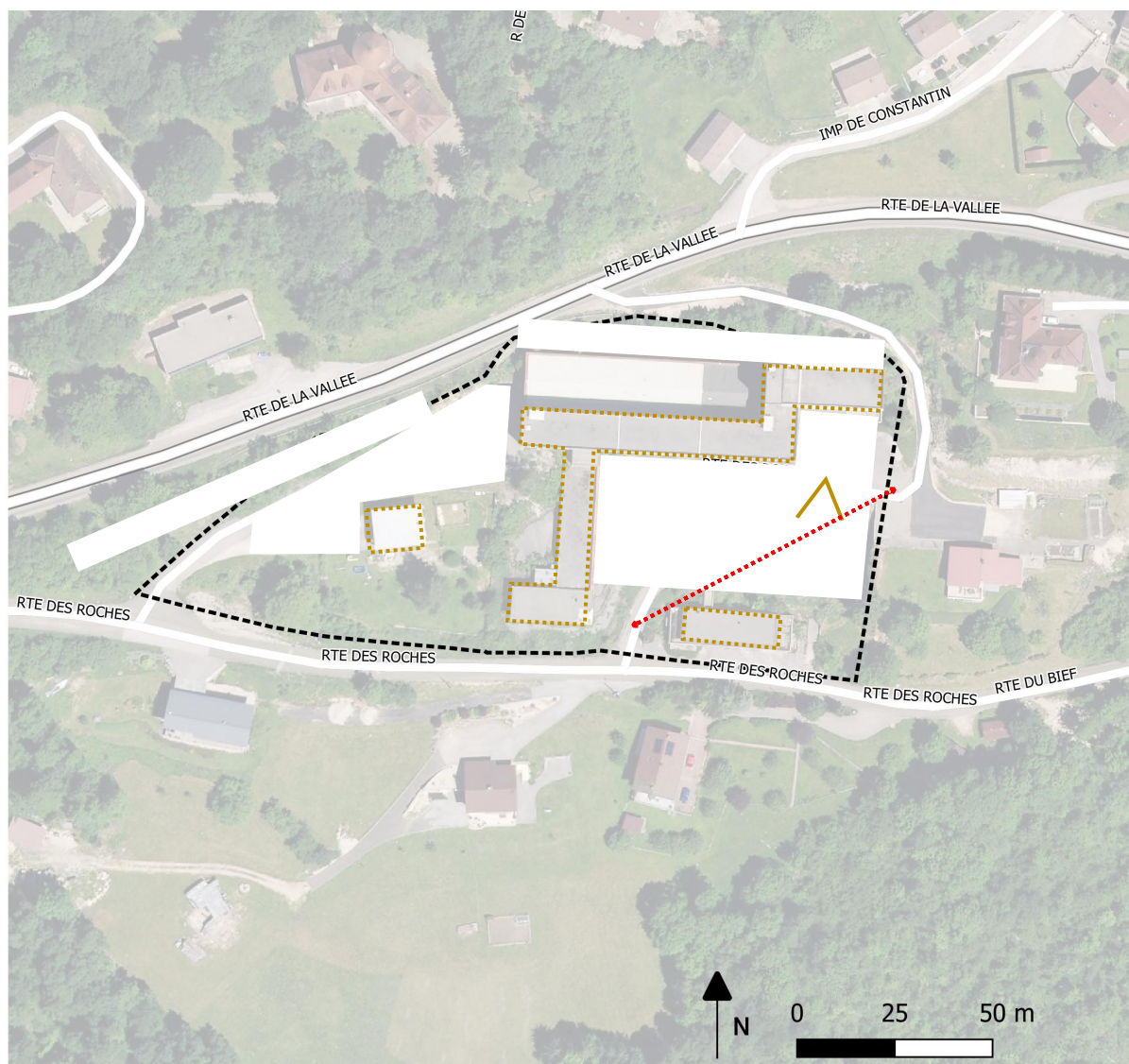


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir des possibilités de requalification élargie à un bâtiment vacant
- Conserver les boisements au Nord, participant à l'intégration de la construction à l'environnement
- Garder éventuellement une connexion douce
- Profiter de la vue et des espaces en terrasse, exposés au Sud
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture

2. Principes d'organisation spatiale

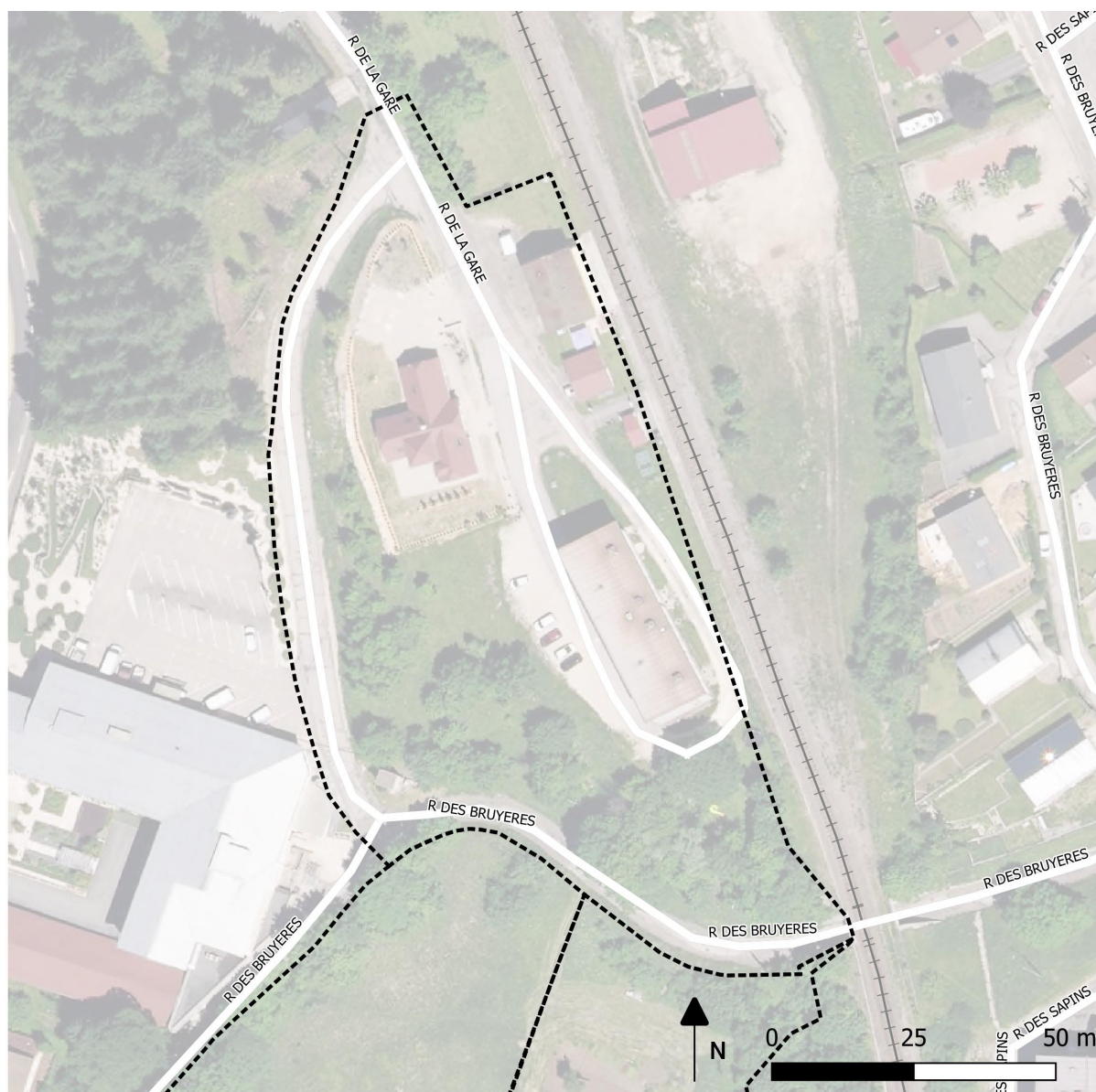


Si réhabilitation des bâtiments

- ⋯ Connexion douce, à maintenir
- Stationnement, aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet
- Boisement d'intégration paysagère à préserver
- Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement
- < Vue sur la vallée à préserver

Secteur de la gare de Morbier

Des projets sont en cours de réflexion sur ce secteur de la gare, mais à ce moment, rien d'abouti ne mérite de figer les aménagements dans un temps long.



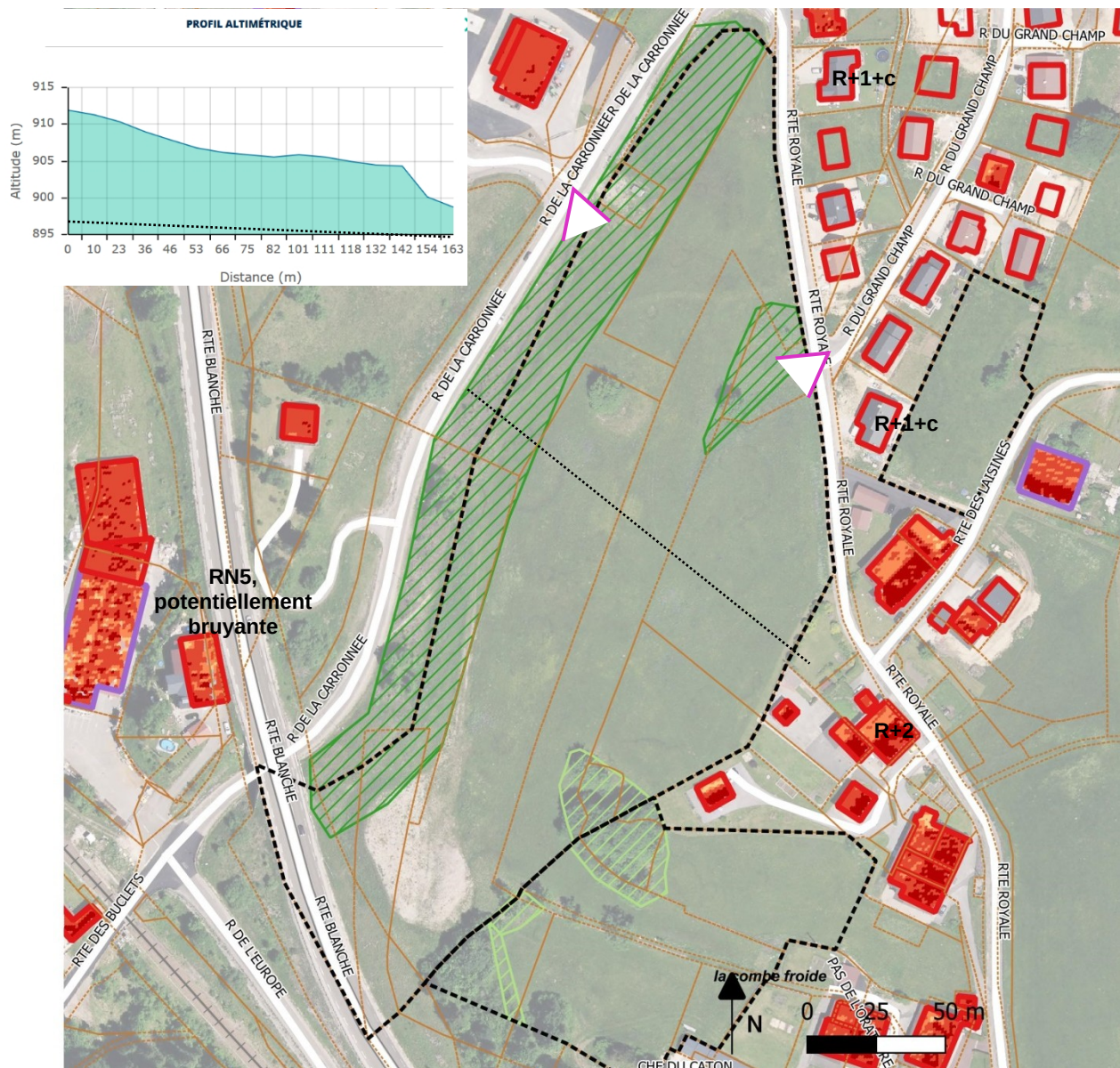
Le site de la gare devra donc simplement comporter des équipements favorisant la multi-modalité : covoiturage, bus/car, transport doux...

Secteur de la « Carronnée 1 » à vocation principale d'activités

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUy



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques forts (talus et boisements pouvant assurer des continuités écologiques)

----- Coupe de dénivelé

< Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud-Est (par PNRHJ)

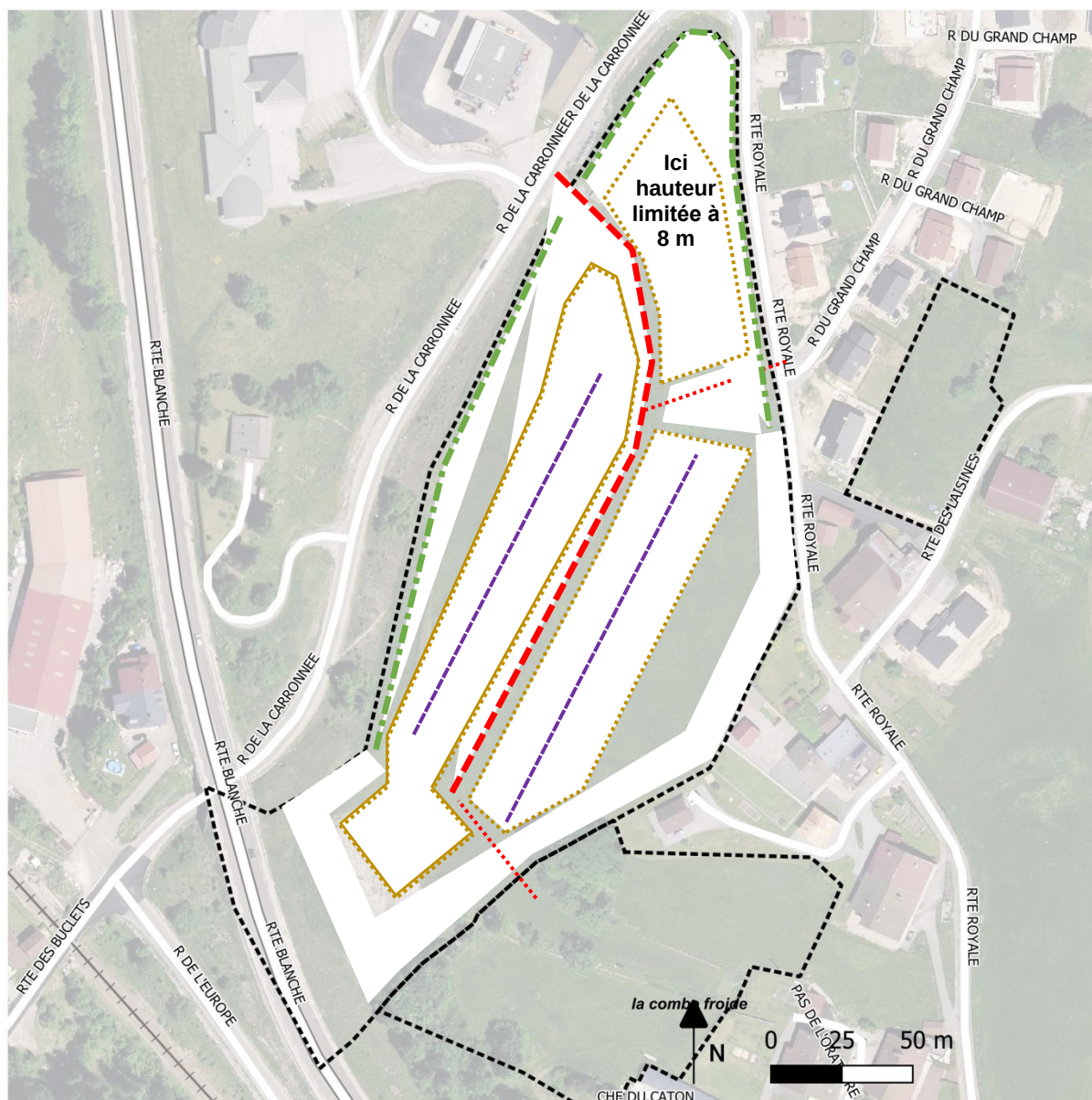


Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Composer une trame boisée assurant certaines connexions écologiques, et limiter les nuisances lumineuses défavorables à la trame noire
- Etre attentif au fait que le site est potentiellement bien visible depuis la RN5
- Constituer une offre de parcelles de tailles variables, adaptées à la diversité des entreprises
- Envisager des possibilités de connexion douce avec les zones résidentielles adjacentes
- Gérer les eaux pluviales et la pente
- Tirer profit, si possible, de l'ensoleillement en toiture

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Connexion douce complémentaire
- Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, sauf si inadaptation technique justifiée
- Boisement arboré et arbustif, à vocation paysagère, écologique et anti-bruit
- Espace collectif végétalisé et paysager
- Clôture basse végétalisée avec talus non planté

Constructions à vocation d'activités

--- Orientation de l'éventuel faitage des constructions principales

--- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Recourir sur toute la zone à un éclairage limité au strict nécessaire et favorable à la trame noire

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

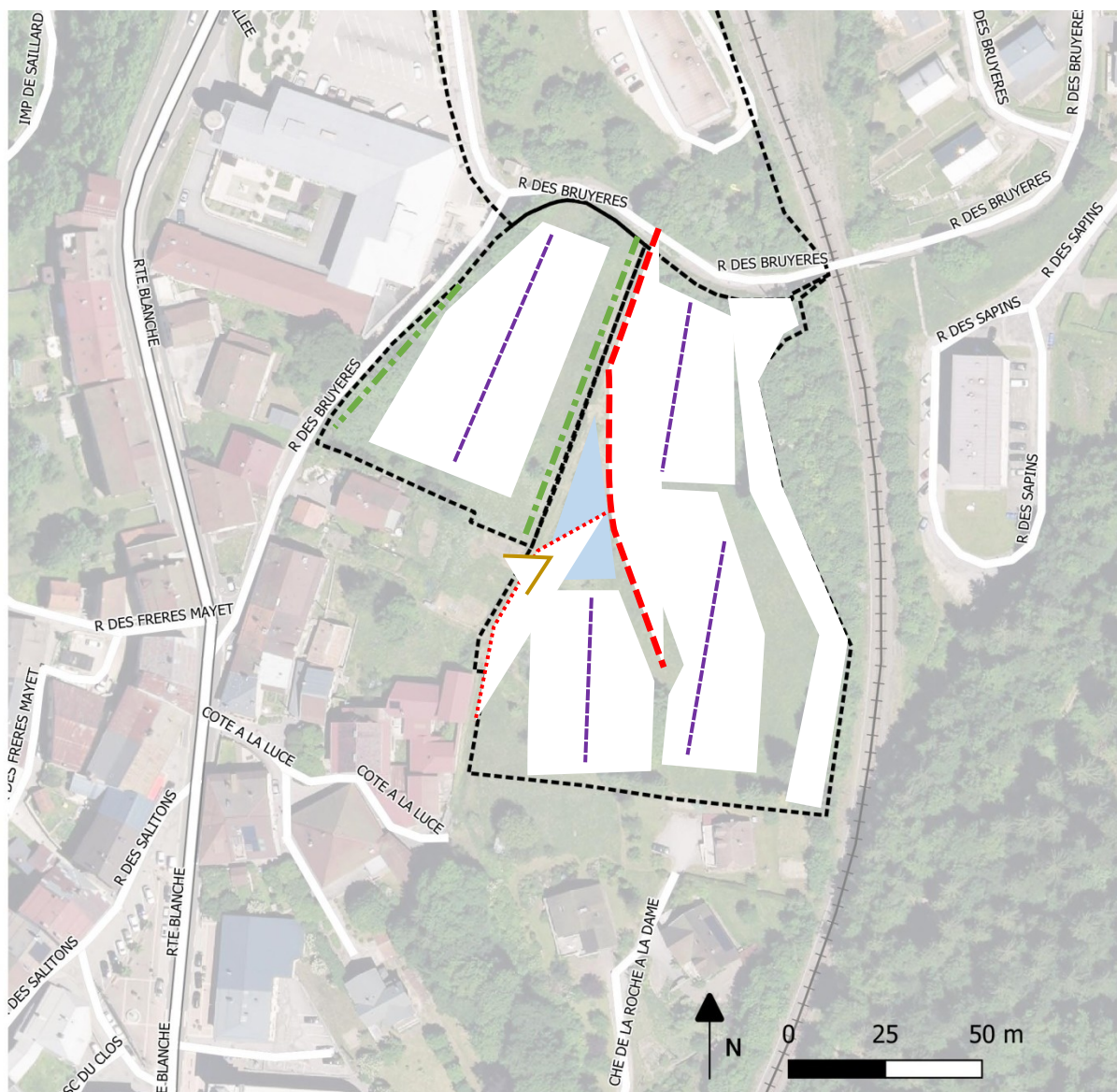


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité d'extension à un site d'entreprise très contraint
- Envisager une variété de logements, adaptée à la pente et à la proximité du centre
- Etre attentif aux potentielles gênes liées à la proximité de ces deux espaces
- Donner à voir et connecter le centre-bourg
- Préserver la trame boisée de l'Est, appuyée sur le talus de la voie ferrée

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, avec perméabilité sauf si inadaptation technique justifiée
- Boisement à vocation paysagère, écologique et anti-bruit
- Clôture arbustive et/ou arborée
- < Vue sur le centre

Constructions à vocation d'activités

Environ 7 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (R+2 maximum) avec mixité artisanale possible

Environ 5 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (en R+2 maximum)

Environ 5 logements en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

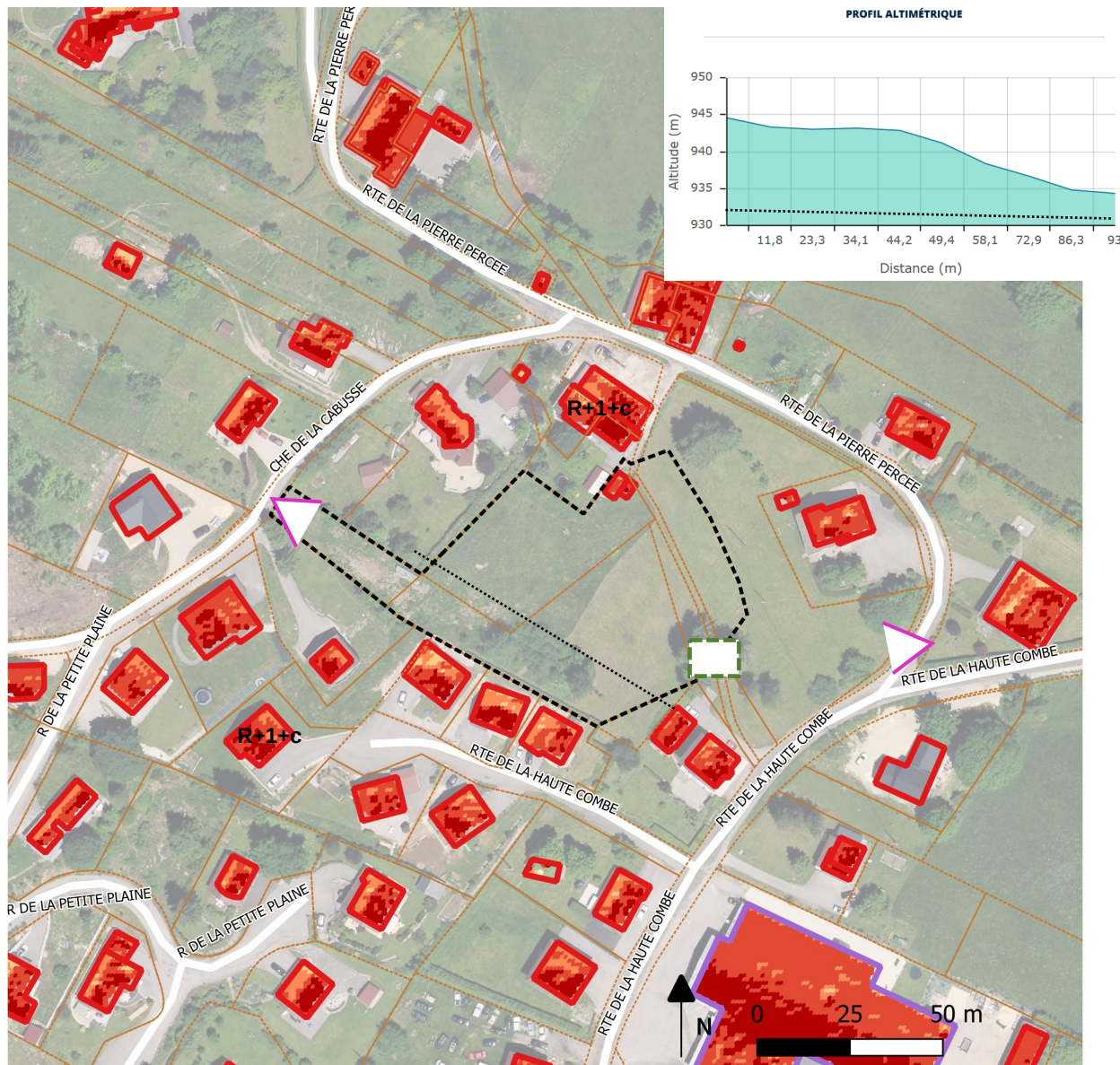
Logements à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur de la « Cabusse » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse

Zonage du PLUi : classé en zone UP



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

- Élément de patrimoine (bosquet)
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Est (par PNRHJ)

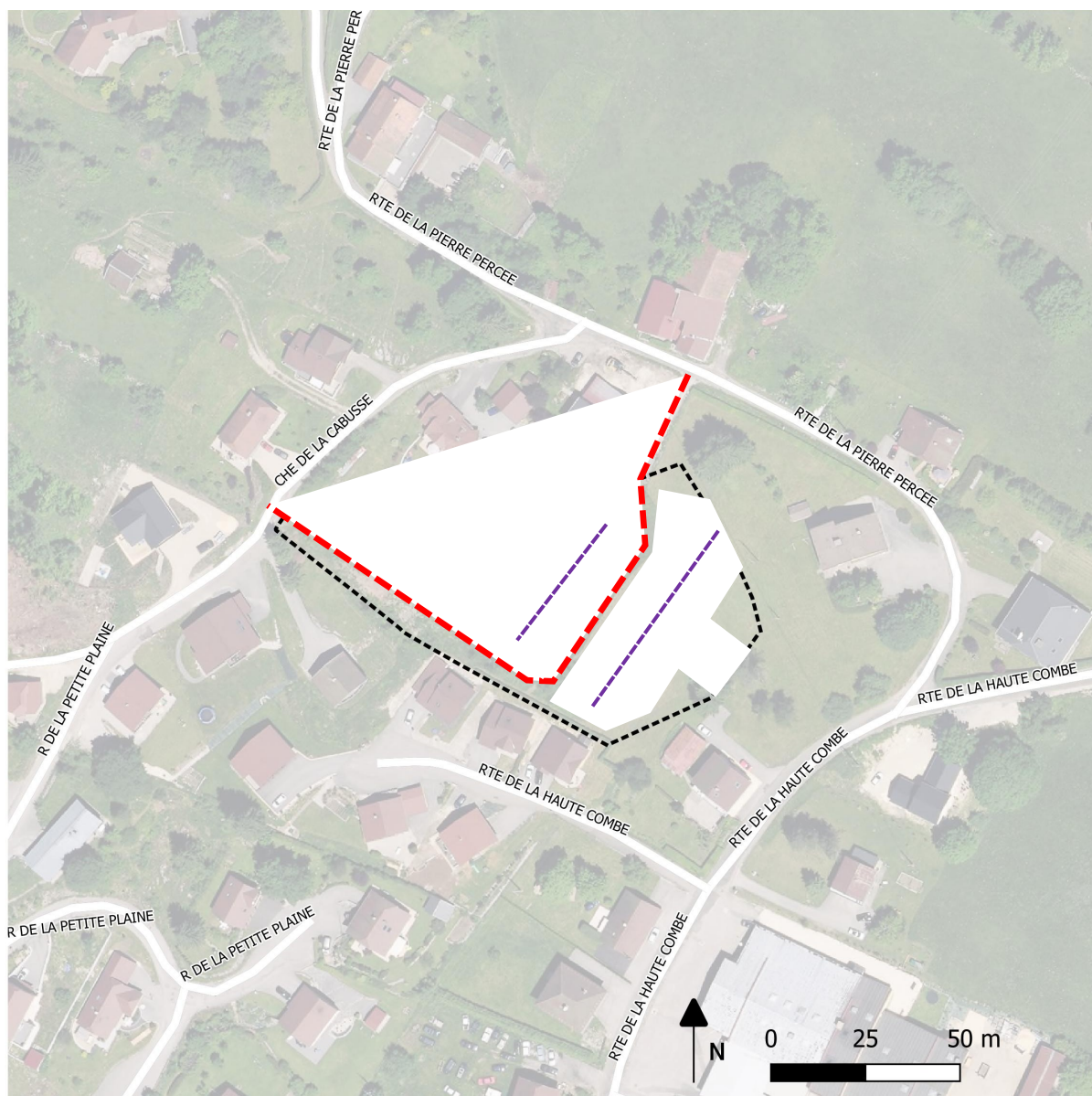


Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité d'extension à un site d'entreprise très contraint
- Envisager une variété de logements, adaptée à la pente et à la proximité du centre
- Etre attentif aux potentielles gênes liées à la proximité de ces deux espaces
- Donner à voir et connecter le centre-bourg
- Préserver la trame boisée de l'Est, appuyée sur le talus de la voie ferrée

2. Principes d'organisation spatiale



 Accès principal
Boisement

Environ 3 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+1+c maximum)

Environ 4 logements en habitat individuel (R+1+c maximum)

 Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

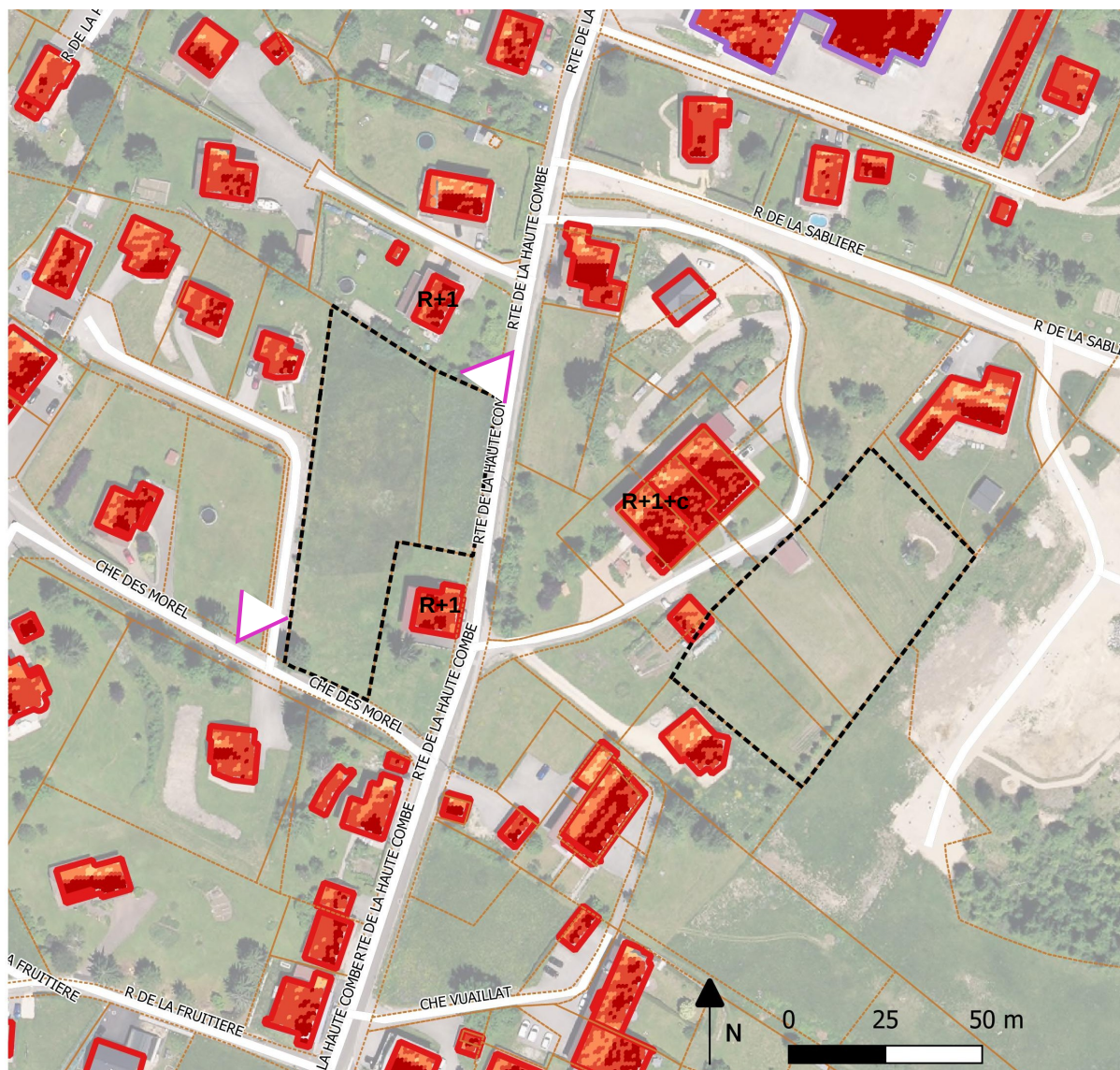
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteurs « Morel » et « Sablière » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse

Zonage du PLUi : classé en zone UP



Parcellaire

Bâtiment d'activité

Logement

R+x Hauteur des constructions

Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Élément de patrimoine (talus)

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

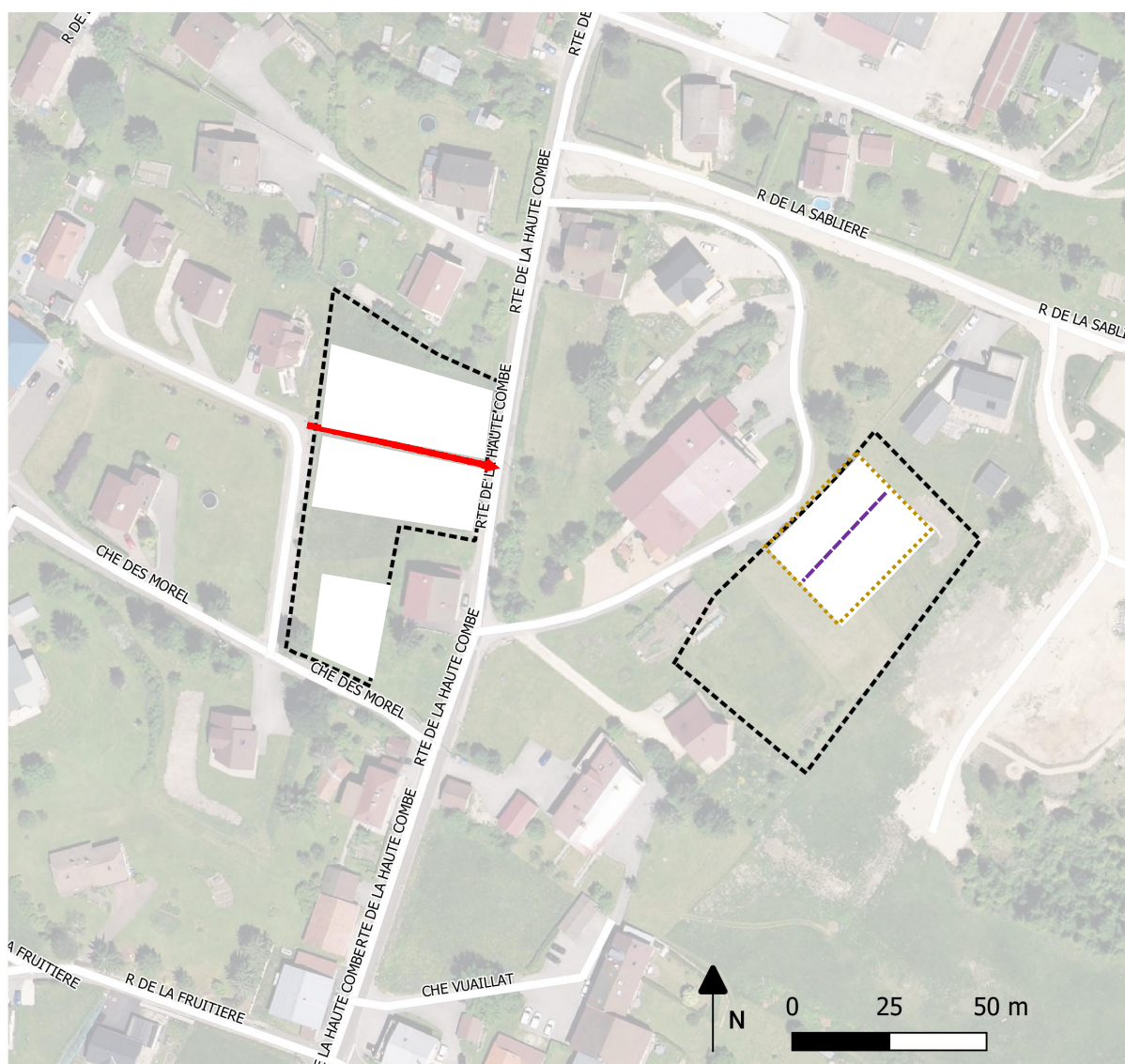


Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité de logements diversifiés, en rapport à l'échelle des constructions alentours
- S'appuyer sur les réseaux existants pour optimiser les coûts d'entretien
- Structurer un petit quartier pour la partie Ouest
- Répondre au grand volume situé sur la partie Est

2. Principes d'organisation spatiale



Secteur à l'Ouest, des « Morez » :

Environ 6 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire (en R+2 maximum)

 Accès principal

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur à l'Est, de la « Sablière » :

Environ 4 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (environ en R+1+c maximum)

 Orientation de l'éventuel faitage des constructions principales

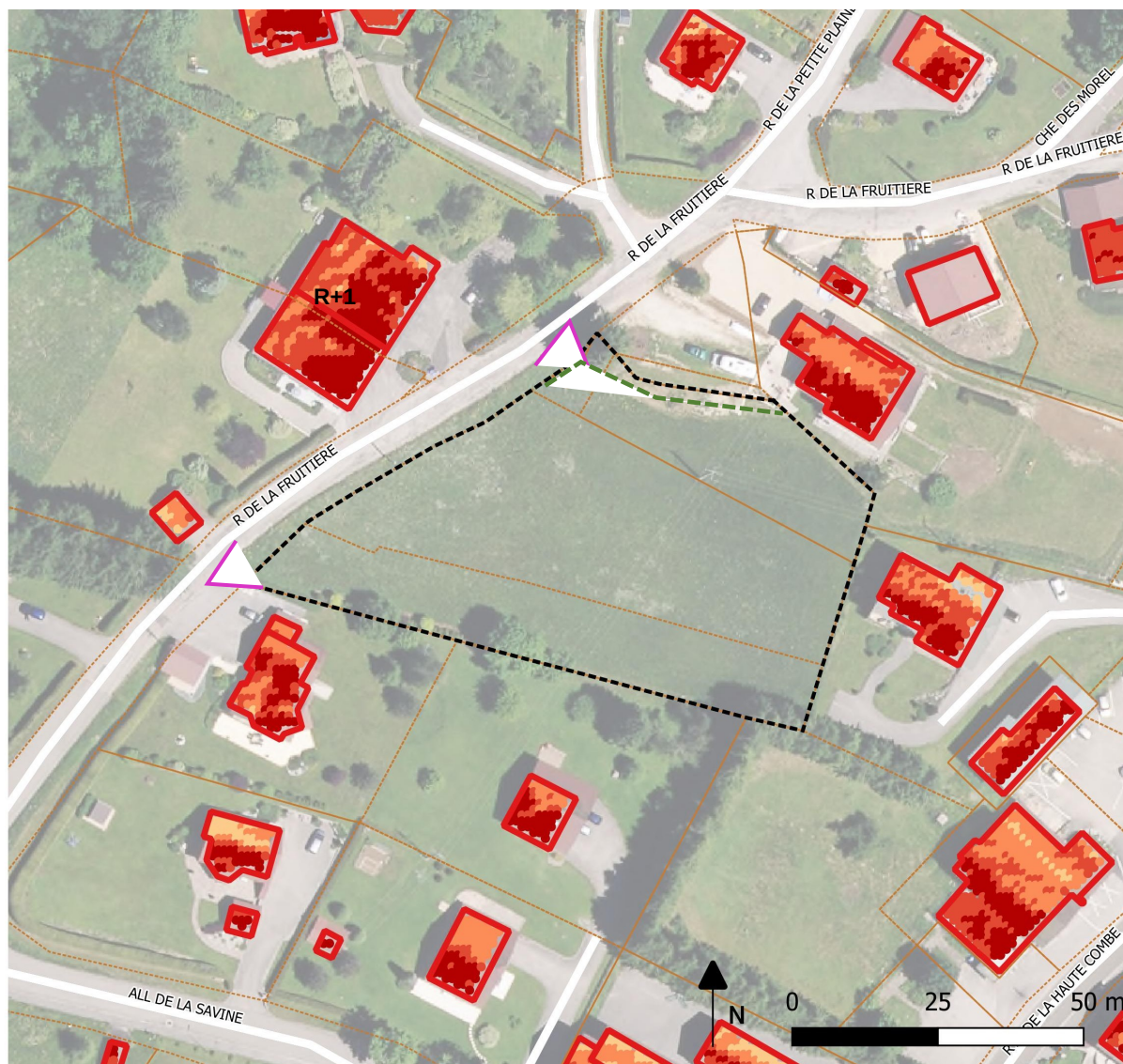
 Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Secteur de la « Fruitière » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse

Zonage du PLUi : classé en zone UP



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

- Talus
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

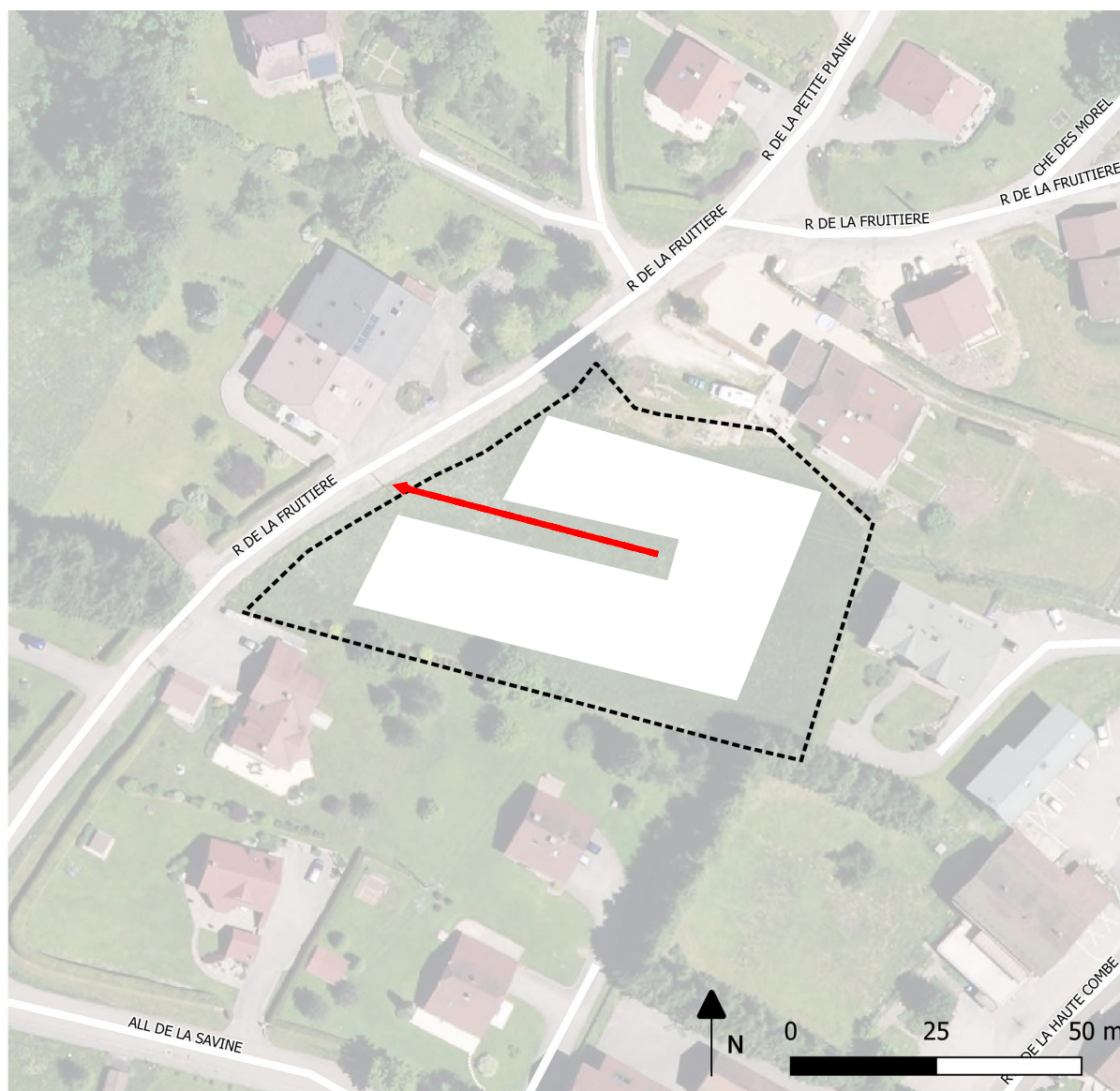


Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer des logements individuels, en rapport avec l'échelle du secteur,
- Composer une rue avec des coûts réduits de réseaux réduits
- Structurer l'implantation des constructions pour qualifier l'ensemble

2. Principes d'organisation spatiale



Environ 7 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire (R+2 maximum)

 Accès principal

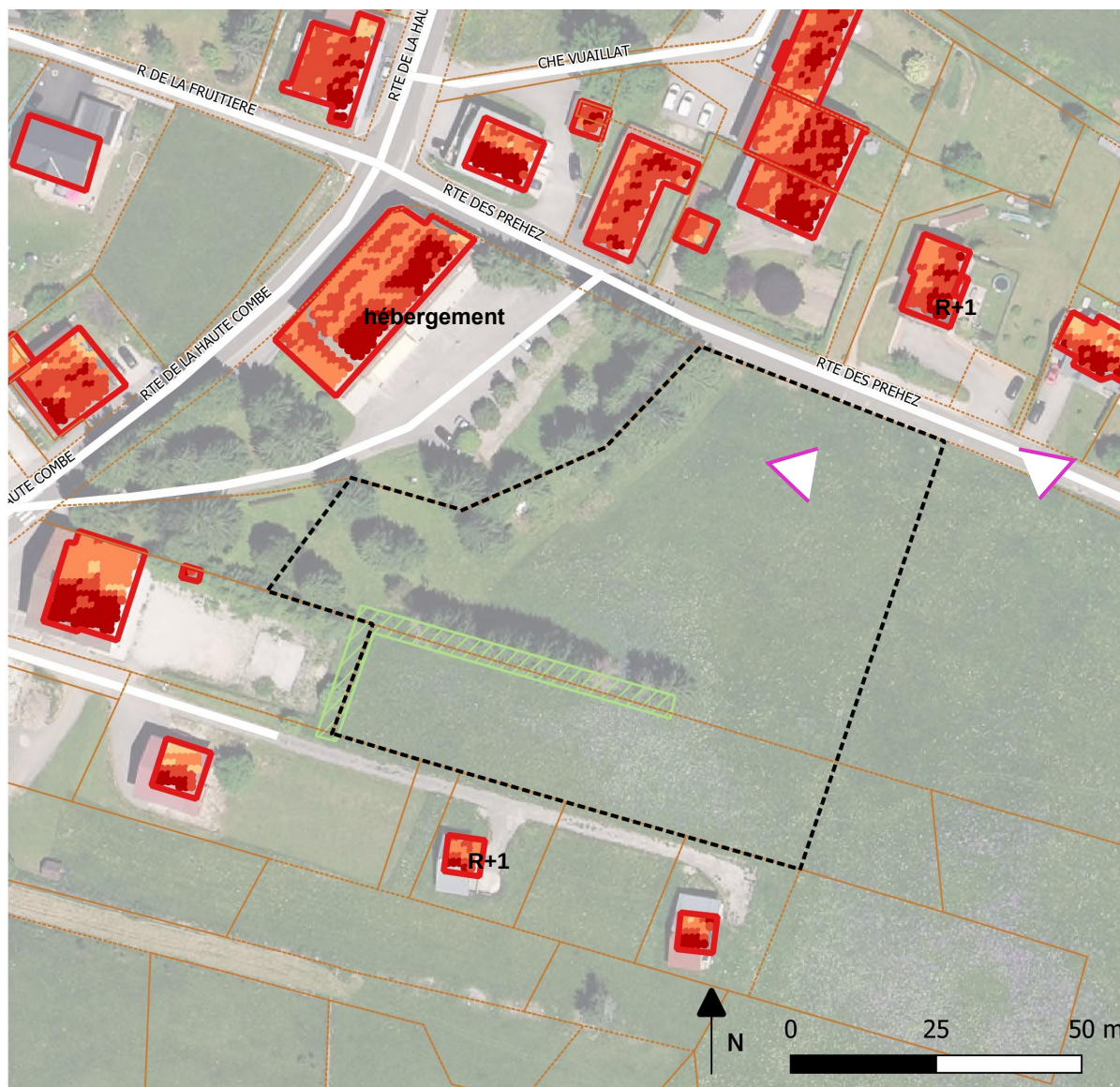
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur des « Préhez » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



-  Parcelle
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

Enjeux écologiques modérés

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Est (par PNRHJ)

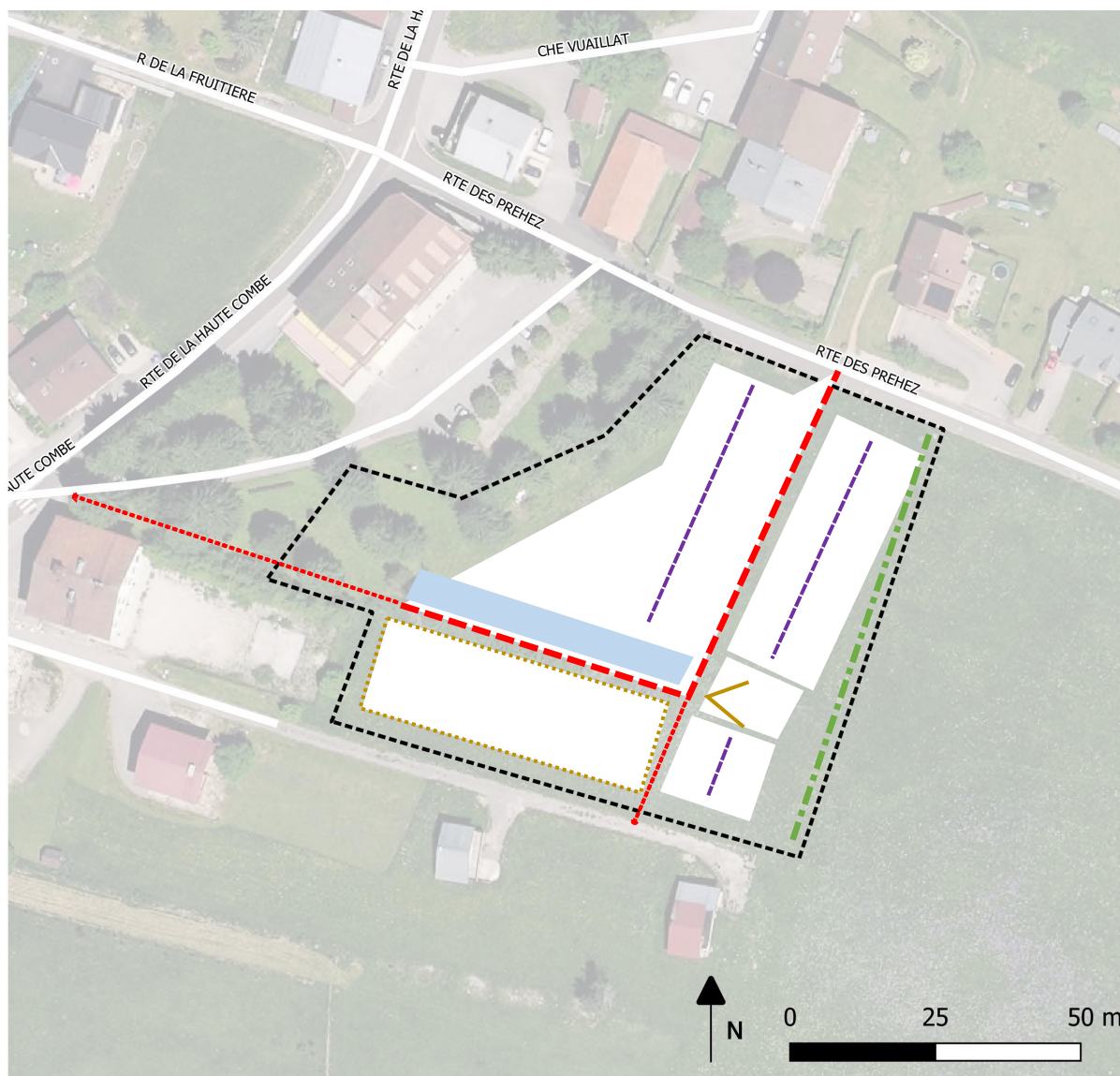


Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une offre de logements, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier
- Etre attentif à la frange urbaine, en relation avec un espace très ouvert et de loisirs
- Composer un quartier avec les plantations présentes

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage arborés, mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager avec stockage de la neige, sauf si inadaptation technique justifiée
- Clôtures basses uniquement
- < Vue sur les Préhez

Environ 13 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (R+2 maximum)

Environ 5 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

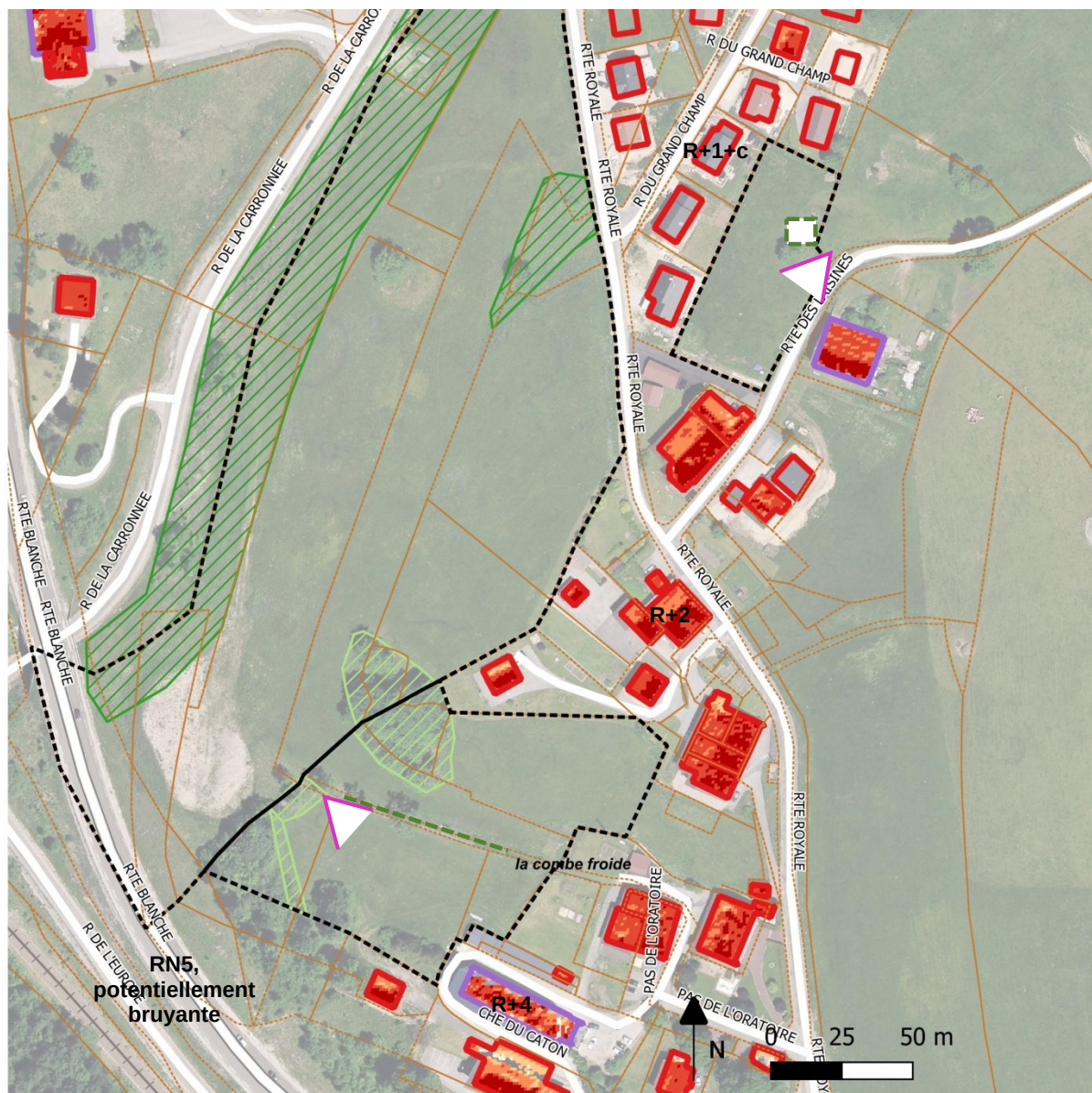
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur de la « Combe froide » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol au Nord et extension urbaine au Sud

Zonage du PLUi : classé respectivement en zones UP et 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques forts

Élément de patrimoine (talus arboré au Nord et reste de murets au Sud)

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

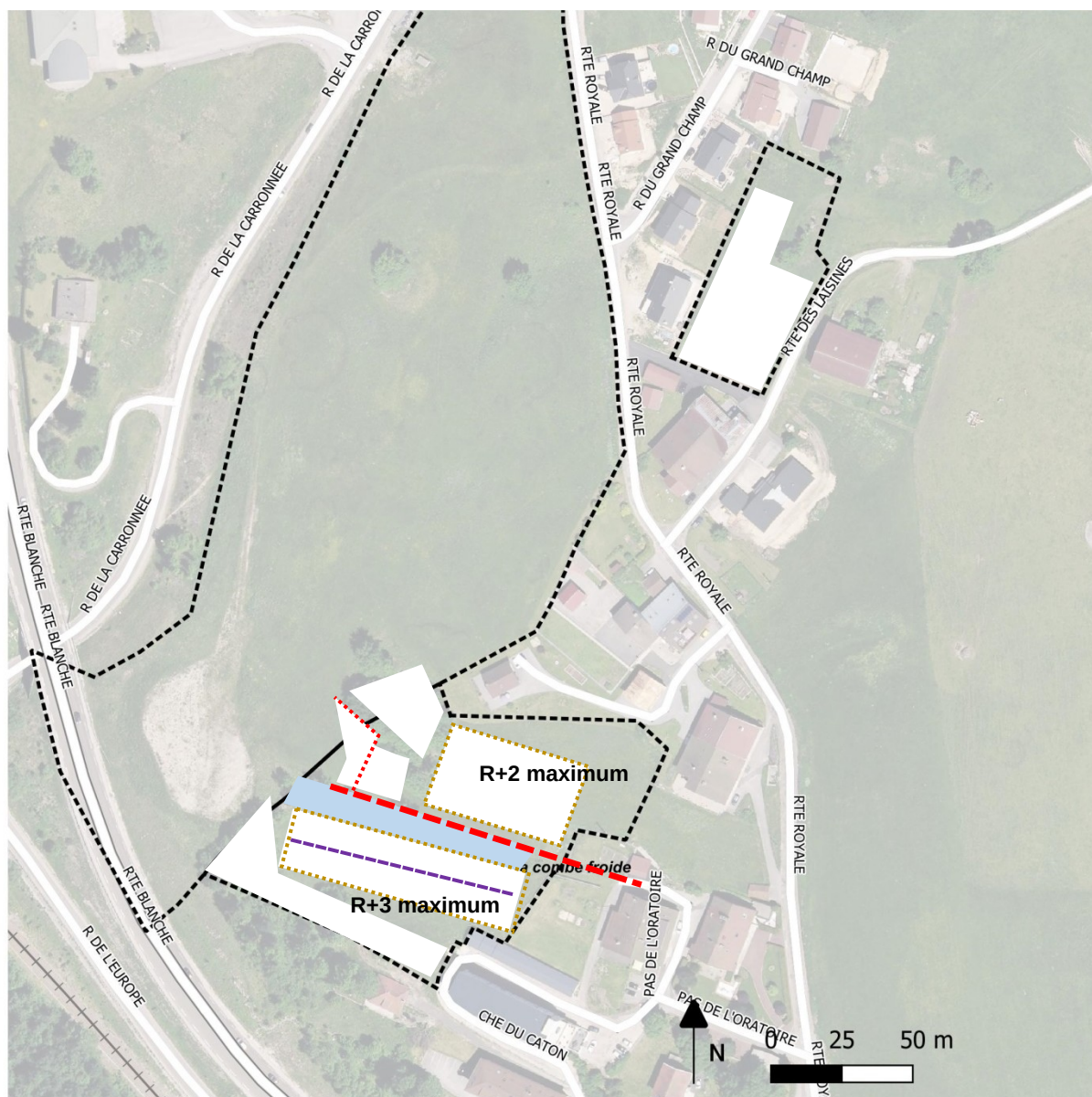


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une offre diversifiée de logements, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier
- Préserver les bosquets présents, notamment au Sud, en frange avec la RN5
- Assurer une connexion douce avec la zone d'activité pour la partie Sud
- S'appuyer sur les réseaux existants et optimiser les coûts de desserte

2. Principes d'organisation spatiale



Accès principal, avec éclairage limité au strict nécessaire et favorable à la trame noire

Connexion douce complémentaire

Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée

Boisement à préserver, à vocation paysagère, écologique et anti-bruit

Espace collectif paysager

Clôture basse et/ou alignement arboré

Environ 19 logements cumulés en habitat intermédiaire et/ou collectif

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire (R+2 maximum)

Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Recours en énergie solaire sauf si inadaptation technique justifiée

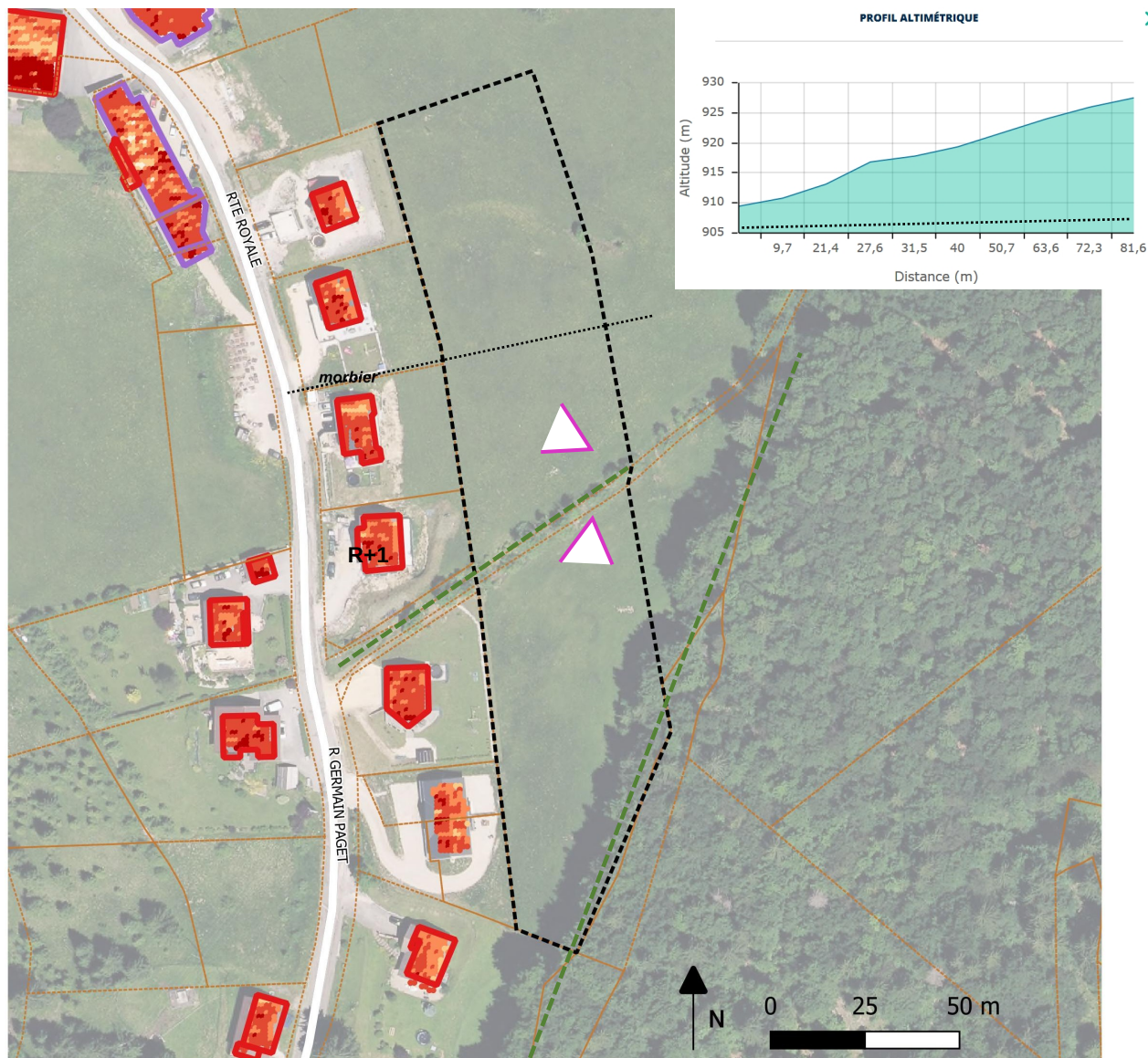
Dans la zone Sud : constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur des « Pontets » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse (car Permis d'aménager déposé)

Zonage du PLUi : classé en zone UP



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

- Élément de patrimoine arboré (cheminement traversant)
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud (par PNRHJ)

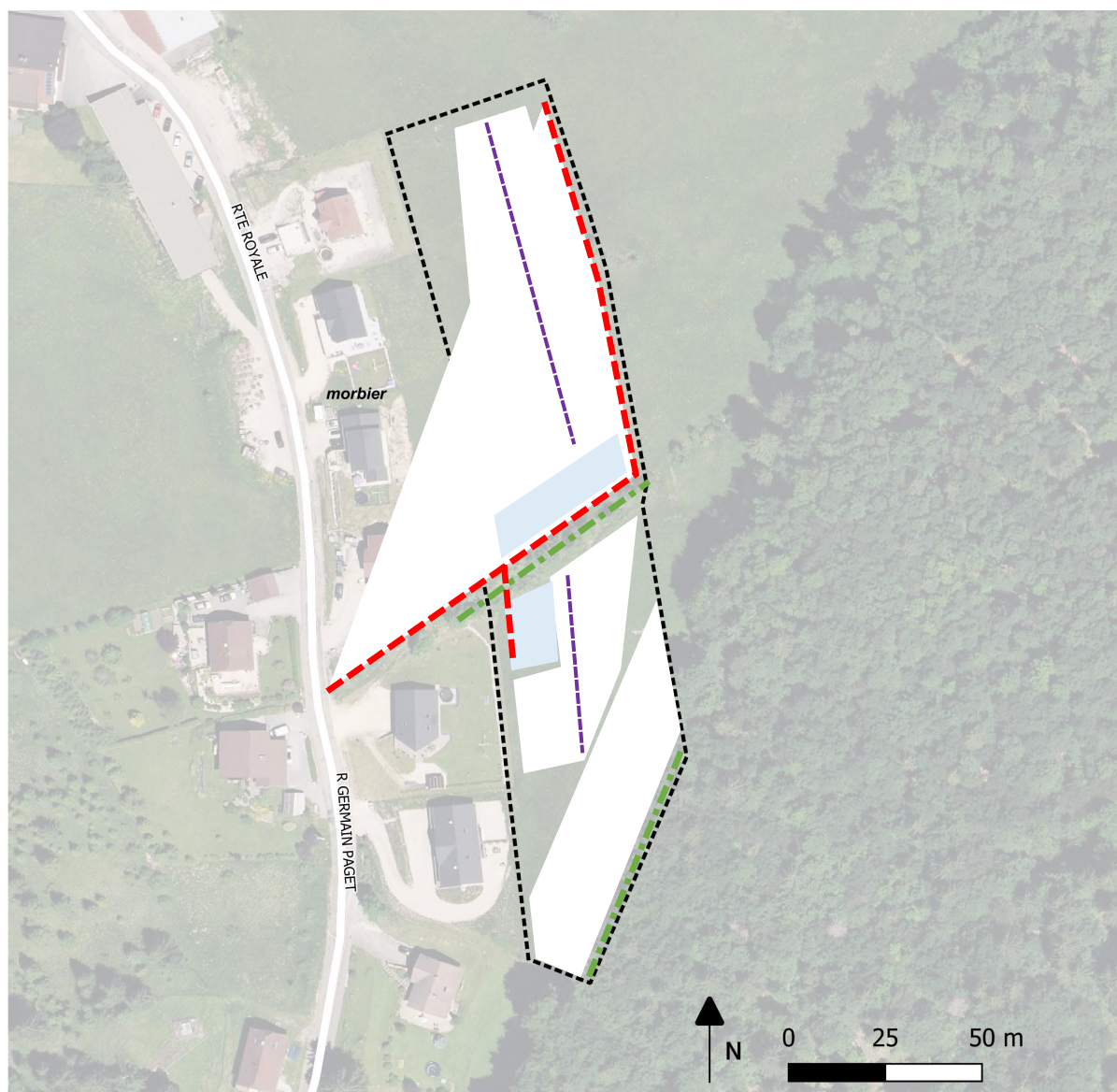


Prise de vue Nord (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une offre de logements plus dense, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier
- Composer avec la pente, pour dominer le secteur, sans être impactant paysagèrement
- Préserver l'axe de cheminement et la lisière Nord, cette dernière pouvant constituer un danger en cas de tempête et chute d'arbres
- Prendre en compte le permis d'aménager déjà déposé

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et/ou espace collectif paysager, avec perméabilité sauf si inadaptation technique justifiée
- Alignement arboré à préserver
- Bande non aedificandi correspondant à la hauteur des plantations forestières à maturité

Environ 15 logements cumulés en habitat collectif et/ou intermédiaire (R+3 maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtiage des constructions principales

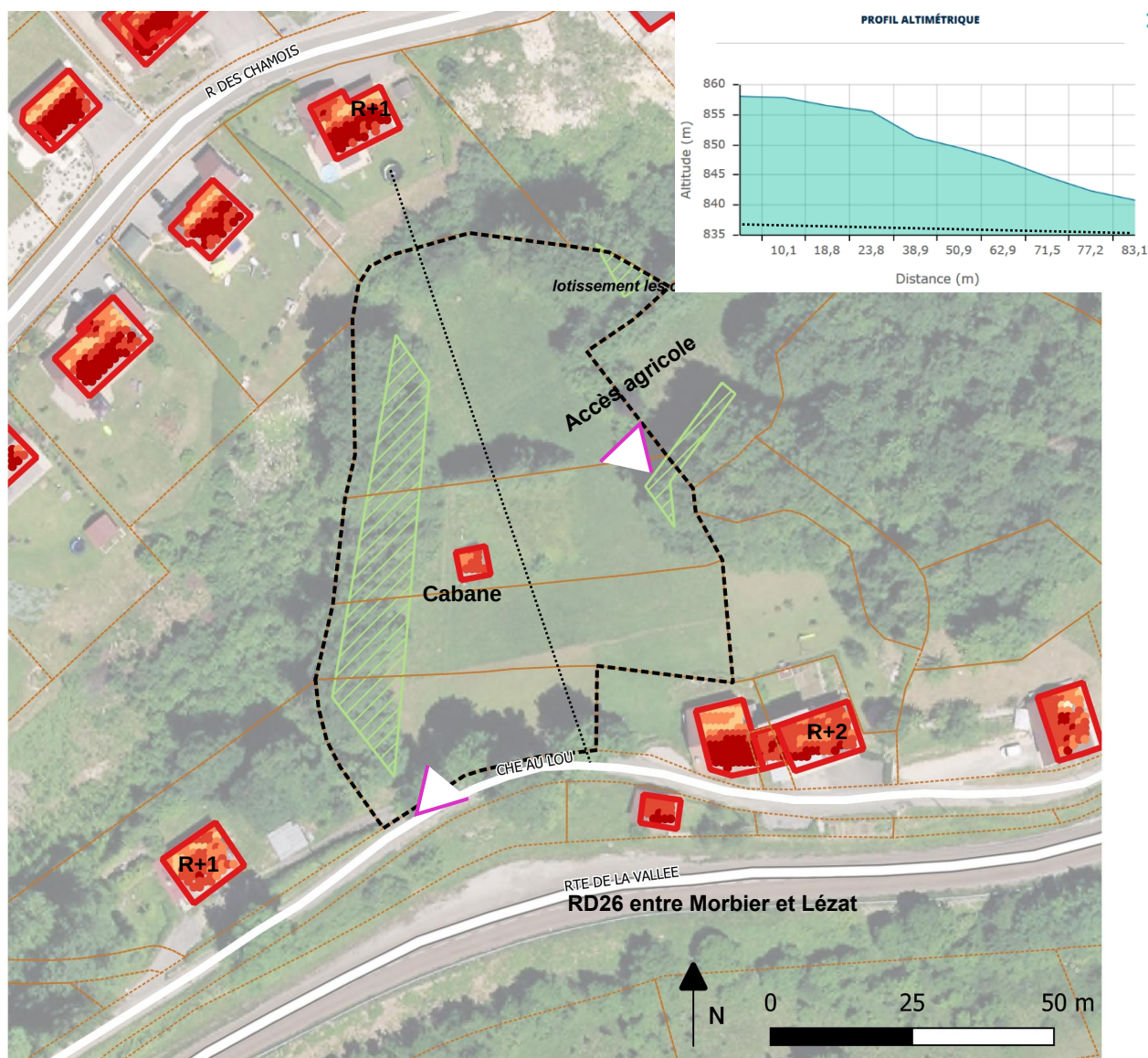
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur des « Chevrets » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques modérés (talus boisé)

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

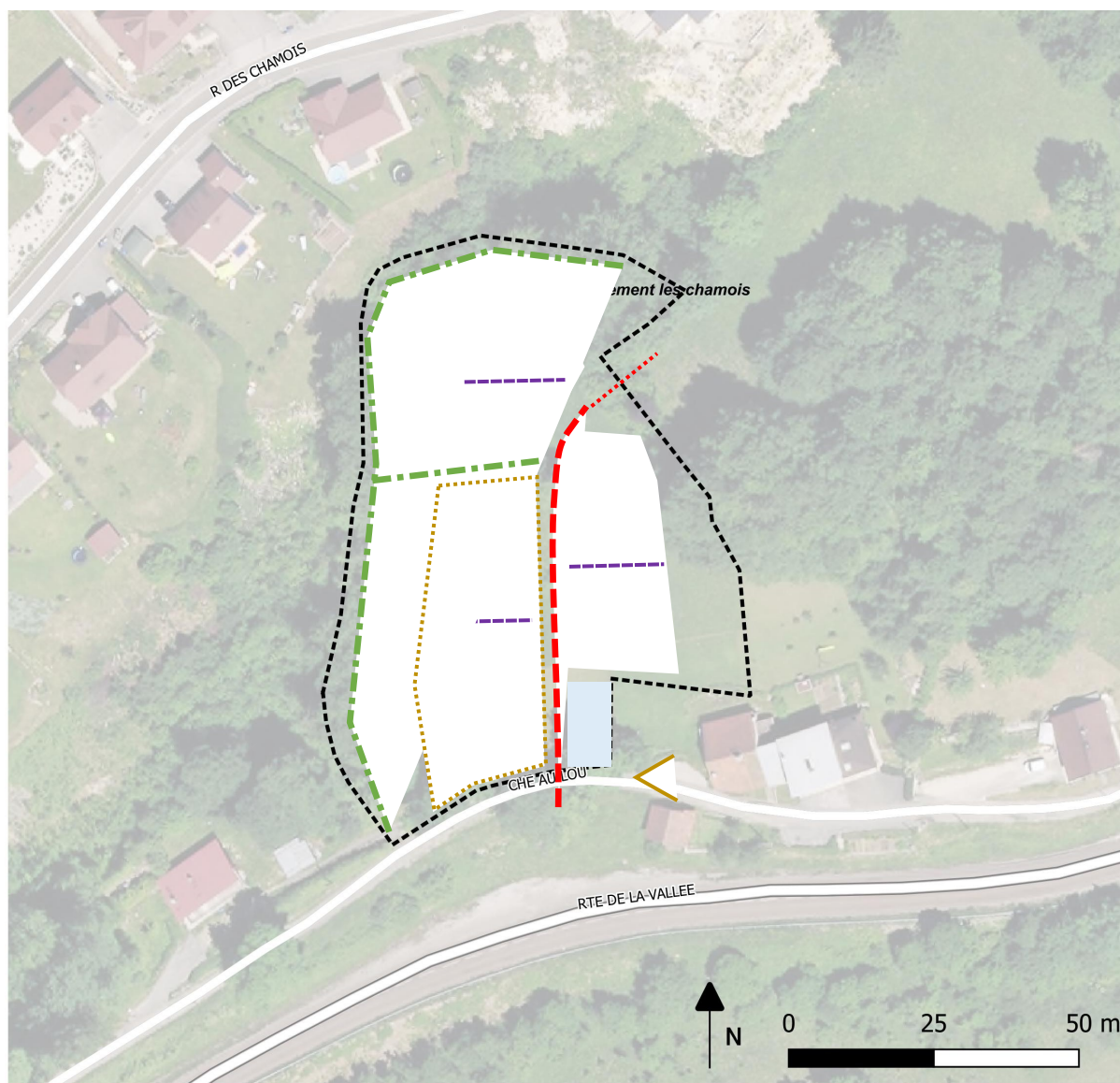


Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une offre de logements, en rapport avec l'échelle et la nature du quartier
- Etre attentif à l'accès agricole
- Organiser les constructions pour profiter de la vue et de l'exposition au Sud
- Conserver les plantations de maintien des talus

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion complémentaire de 5 m minimum de large
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Clôture boisée de maintien du talus et/ou de transition urbaine entre les différents types d'habitat

- Environ 5 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)
- Environ 5 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)
- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales
- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

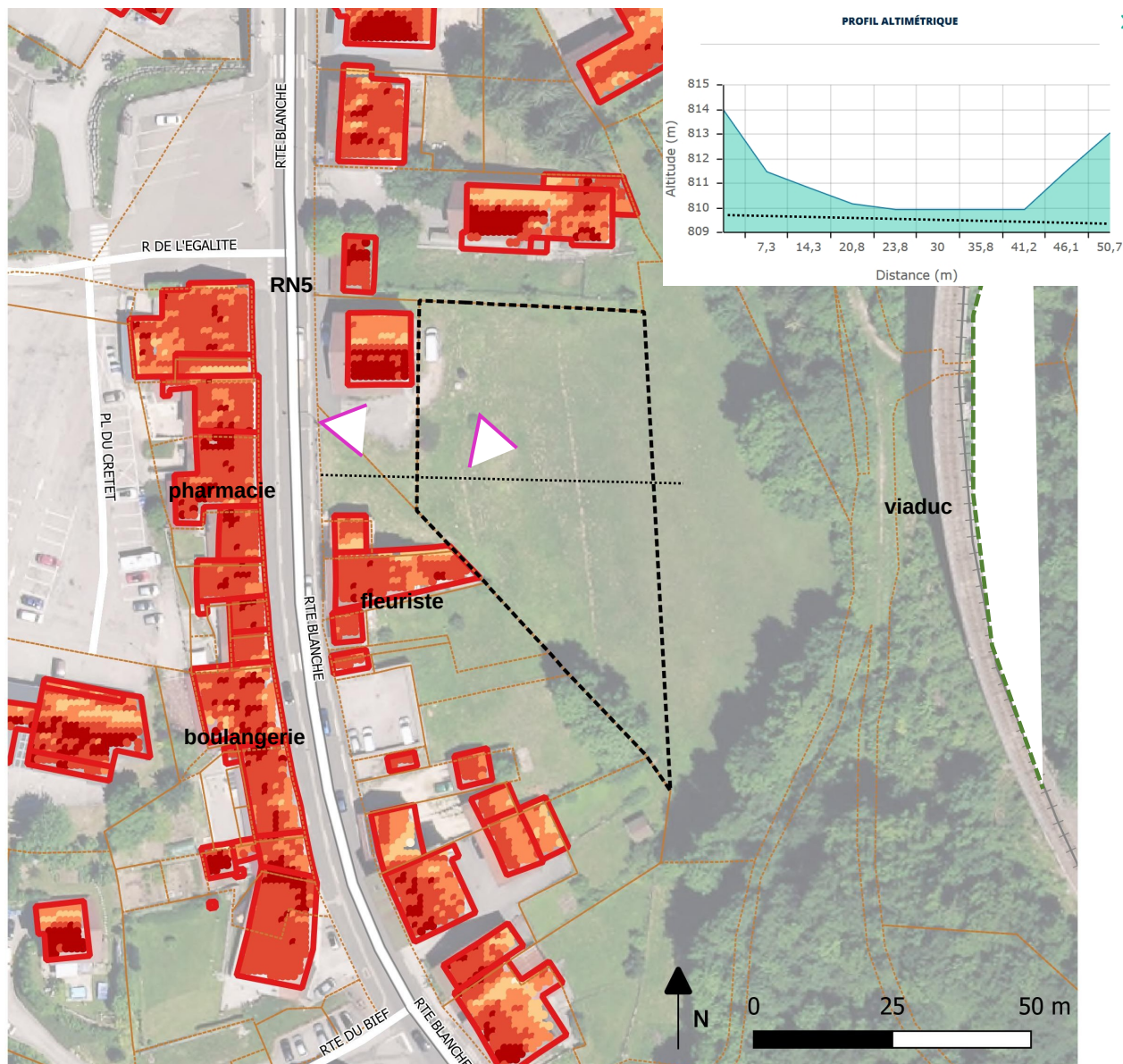
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur de l'hyper-centre à vocation mixte

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse

Zonage du PLUi : classé en zone UCm



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

- Enjeux écologiques forts
- Elément de patrimoine (talus)
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

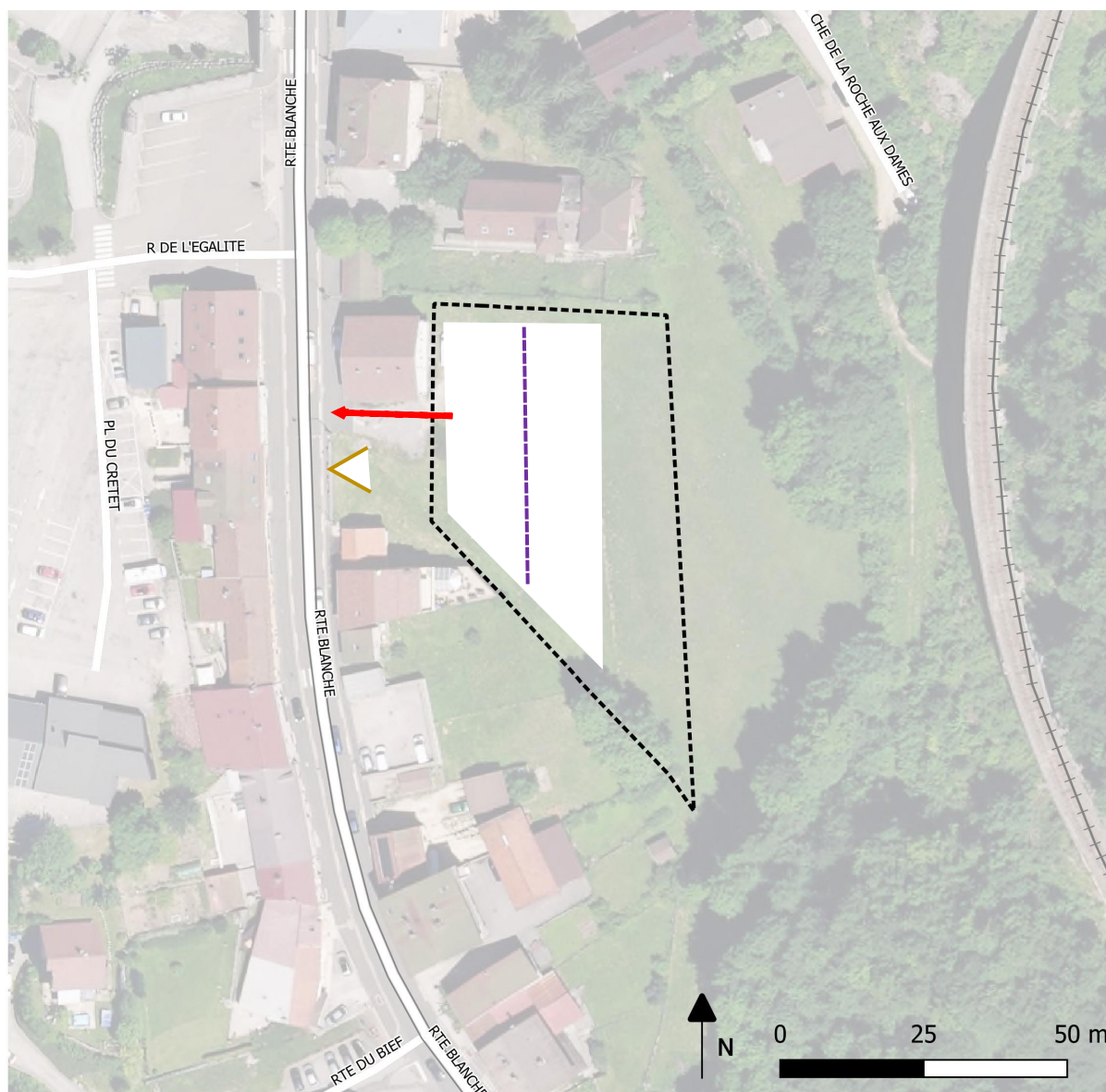


Prise de vue Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Laisser la possibilité d'une mixité des fonctions, avec locaux commerciaux envisageables
- Conserver la vue sur le viaduc, donc ne pas proposer de constructions trop hautes

2. Principes d'organisation spatiale



 Accès principal

 Vue sur le viaduc à préserver

Construction à vocation commerciale, sinon mixte avec habitat (R+2 ou 8m maximum limité dans tous les cas à la cote d'altitude 834 m NGF)

 Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

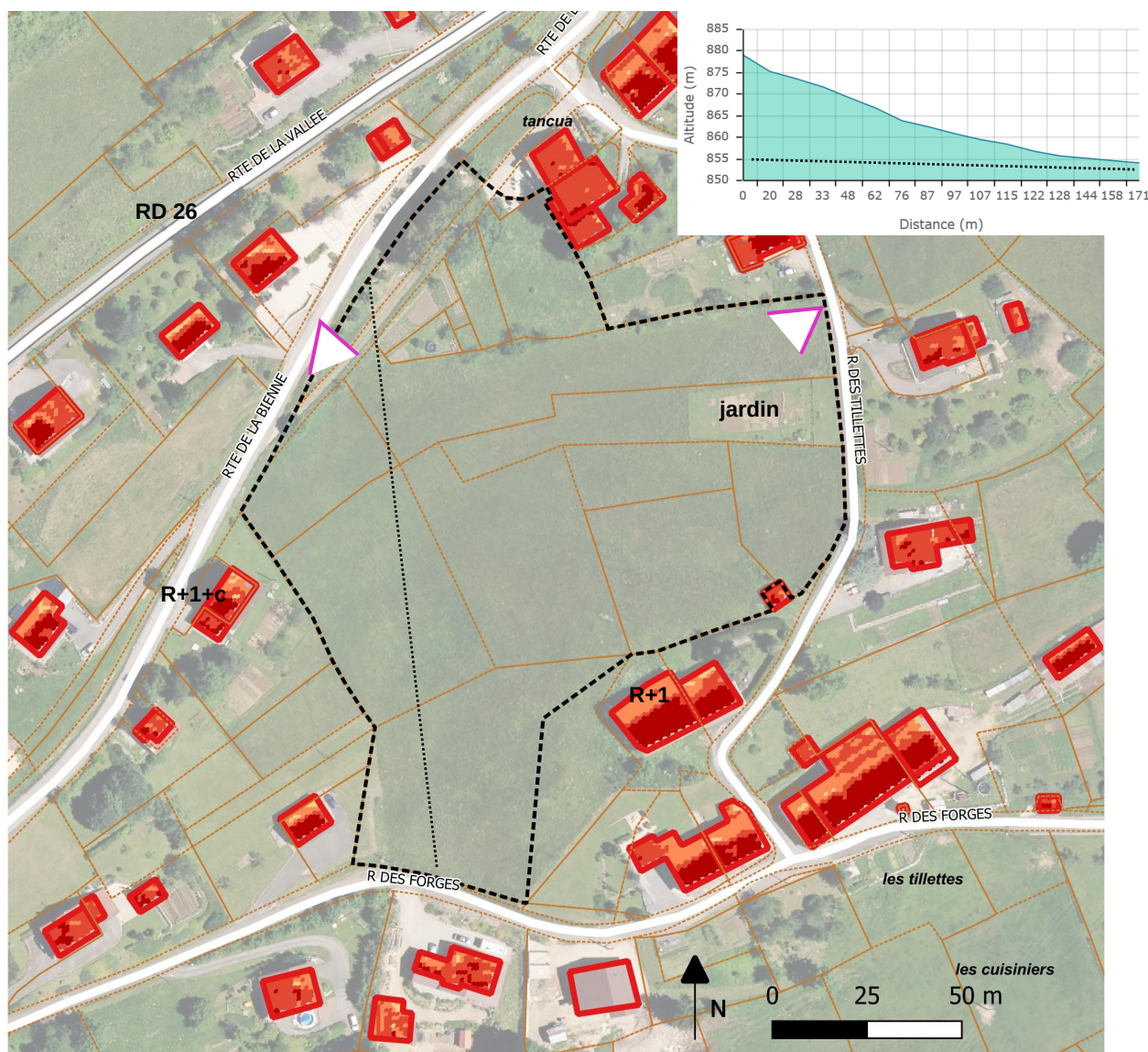
Secteur de Tancua à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse (permis d'aménager en finalisation)

Zonage du PLUi : classé en zone UH

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



- Parcelle
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires
- Clôture
- Coupe de dénivelé
- Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

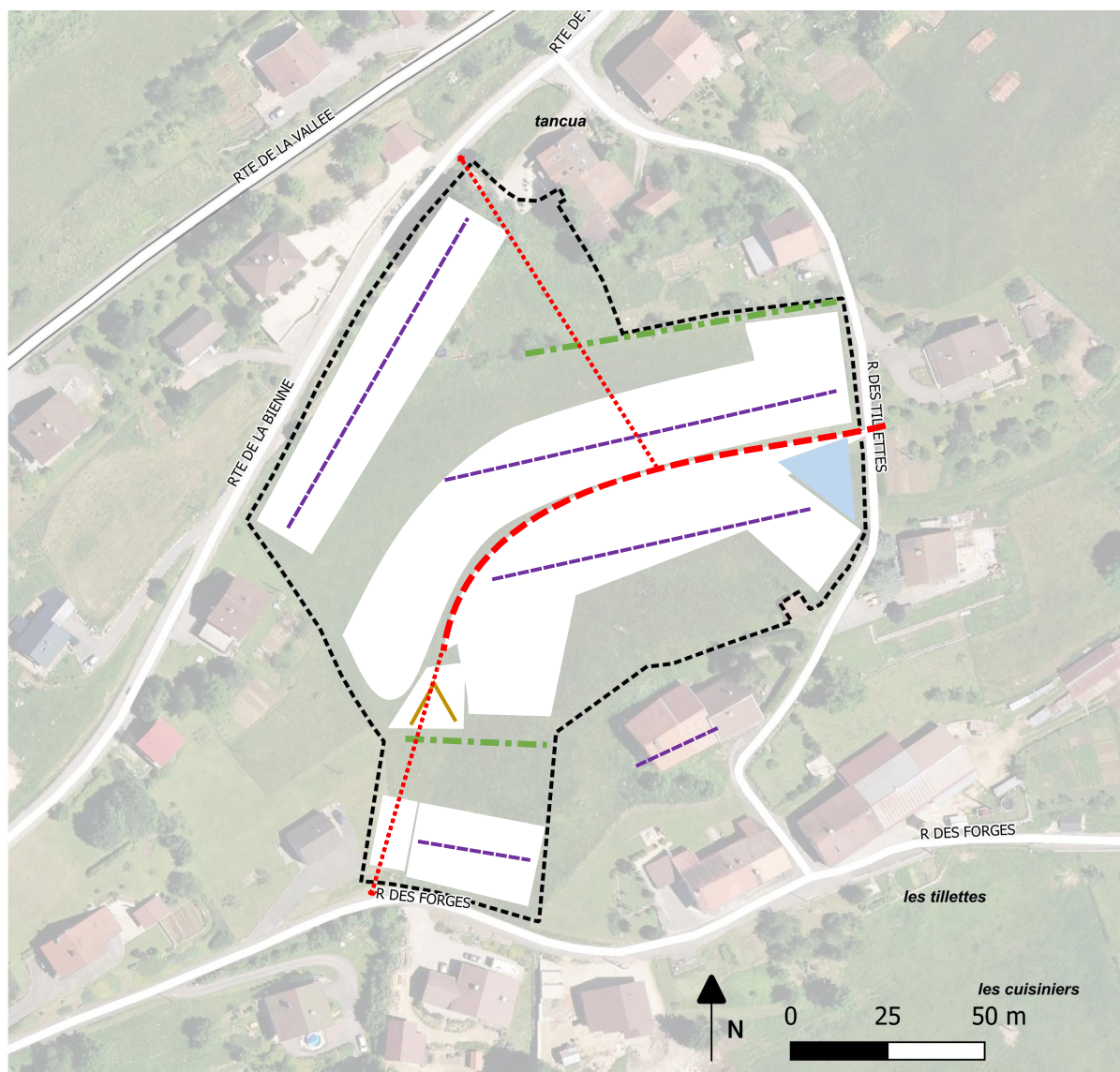


Prise de vue Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer une gamme de logements variables, en rapport à l'échelle des constructions alentours
- Offrir des vues sur le grand paysage, tout en garantissant une certaine harmonie et une intimité des parcelles
- Réfléchir aux possibilités de connexions douces et d'espaces collectifs, étant donné l'importance de cette opération, située en dent creuse d'un hameau

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée

Bassin de rétention, sauf si inadaptation technique justifiée

Espace collectif paysager, avec stockage de la neige, sauf si inadaptation technique justifiée

- Clôture et/ou alignement arboré

- < Vue sur la vallée ou plein sud

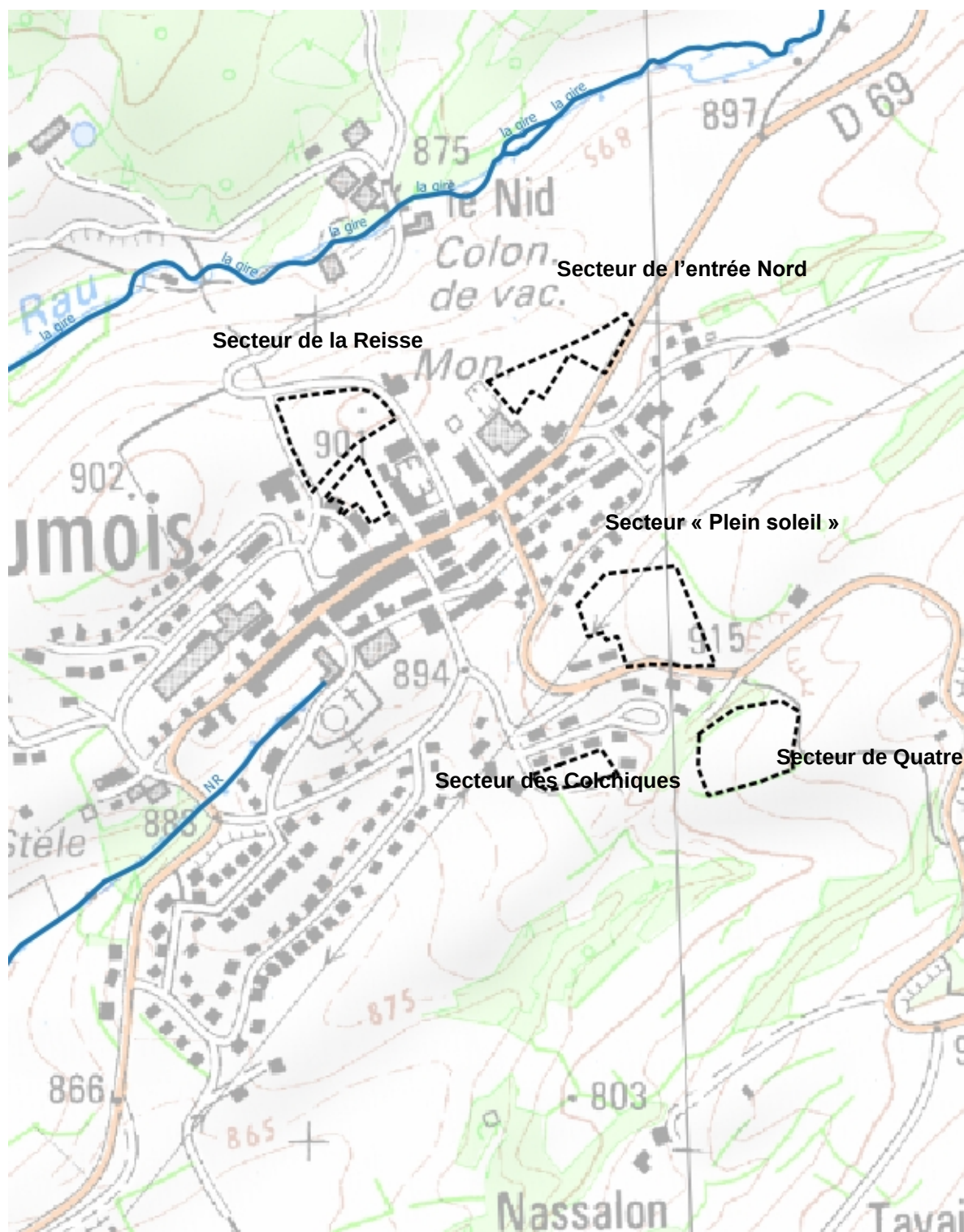
Environ 17 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire (R+1+c maximum)

- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

OAP SECTORIELLES DE LONGCHAUMOIS

A Longchaumois, les OAP couvrent les secteurs suivants :

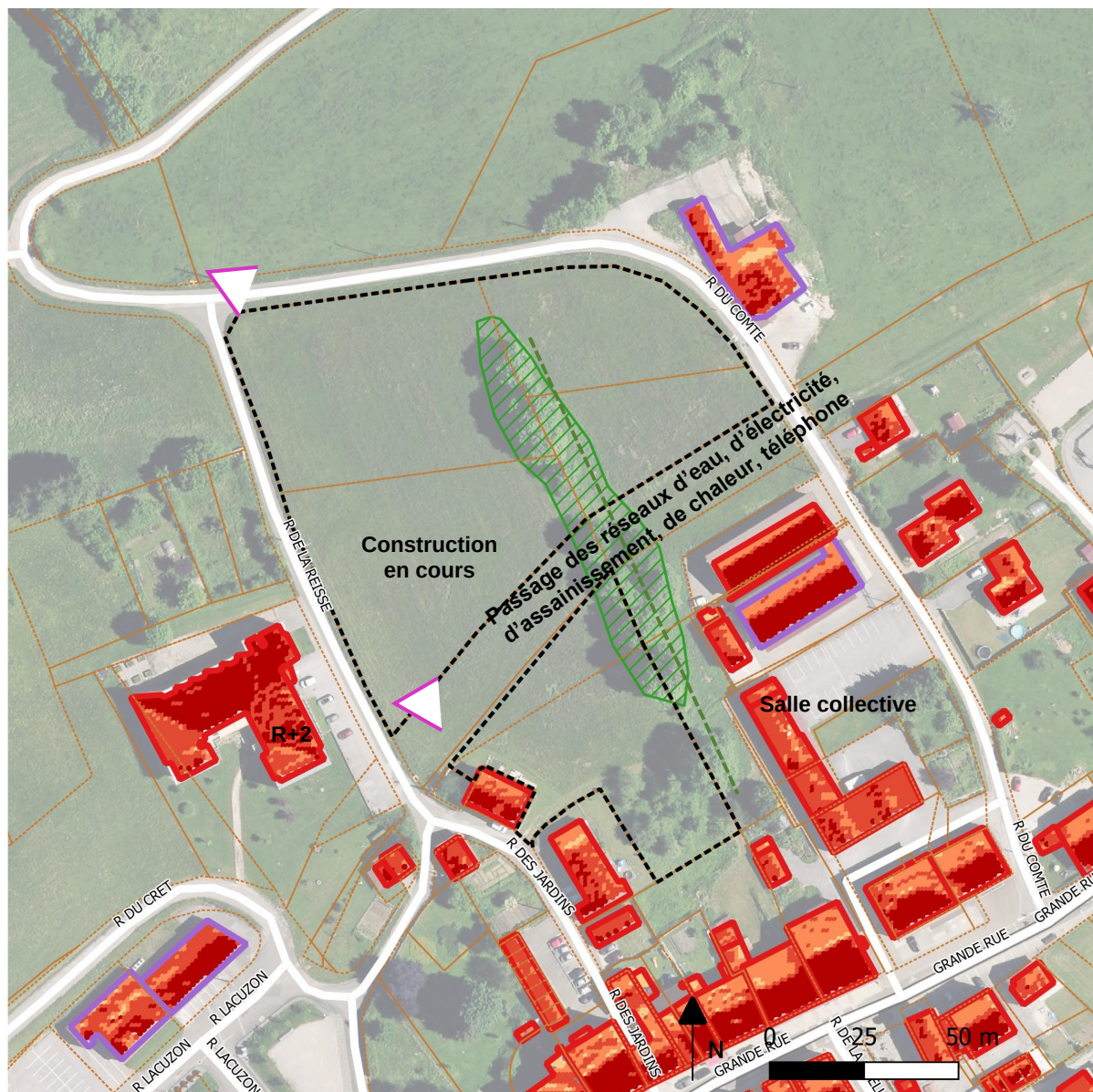


Secteur de la « Reisse » à vocation mixte

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m²

Zonage du PLUi : classé en zones UY et UC



Parcellaire

Bâtiment d'activité

Logement

R+x Hauteur des constructions

Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Elément de patrimoine (talus)

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

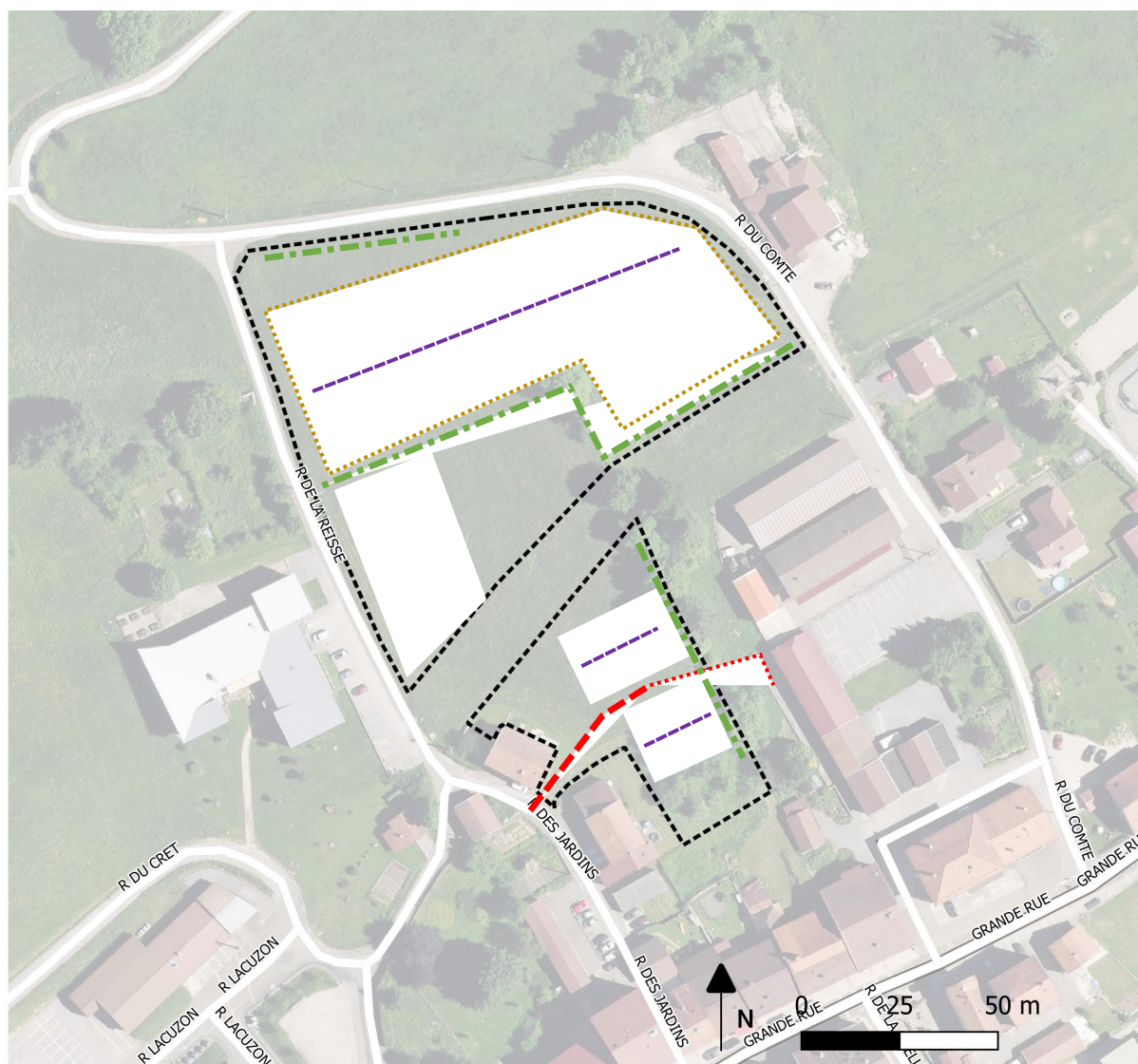


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Etre attentif aux potentielles gênes liées à la proximité de ces deux espaces
- Ne pas proposer d'aménagements pouvant perturber les canalisations liées aux réseaux
- Offrir une façade paysagée du Nord de la zone d'activités
- Tirer profit de l'ensoleillement des grandes toitures de la zone d'activité

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Connexion douce complémentaire
- Clôture arborée et/ou arbustive

Construction à vocation d'activités
Environ 4 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)

- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales
- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Secteur de l'entrée Nord à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



-  Parcellaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

 Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

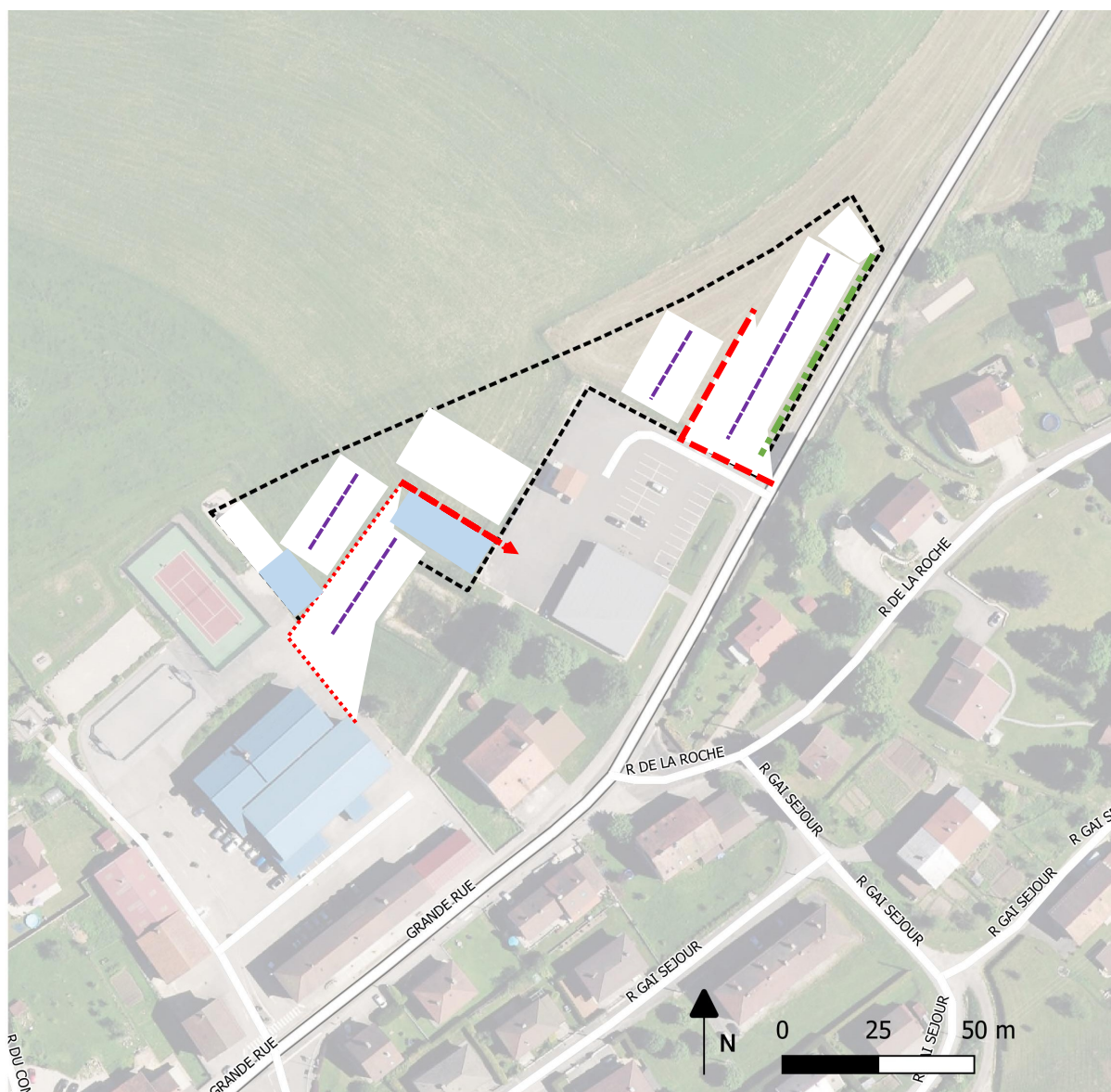


Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Etre attentif à la fonction d'entrée de ville
- Relier les équipements, commerces et futurs habitats
- Offrir une variété de logements, à l'échelle du quartier
- Tâcher de structurer l'espace, malgré la forme parcellaire

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés
- Espace collectif paysagé, avec perméabilité sauf si inadaptation technique justifiée
- Boisement d'annonce de l'agglomération
- Clôture basse et/ou alignement parsemé arboré

Environ 6 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire (R+2 maximum)

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

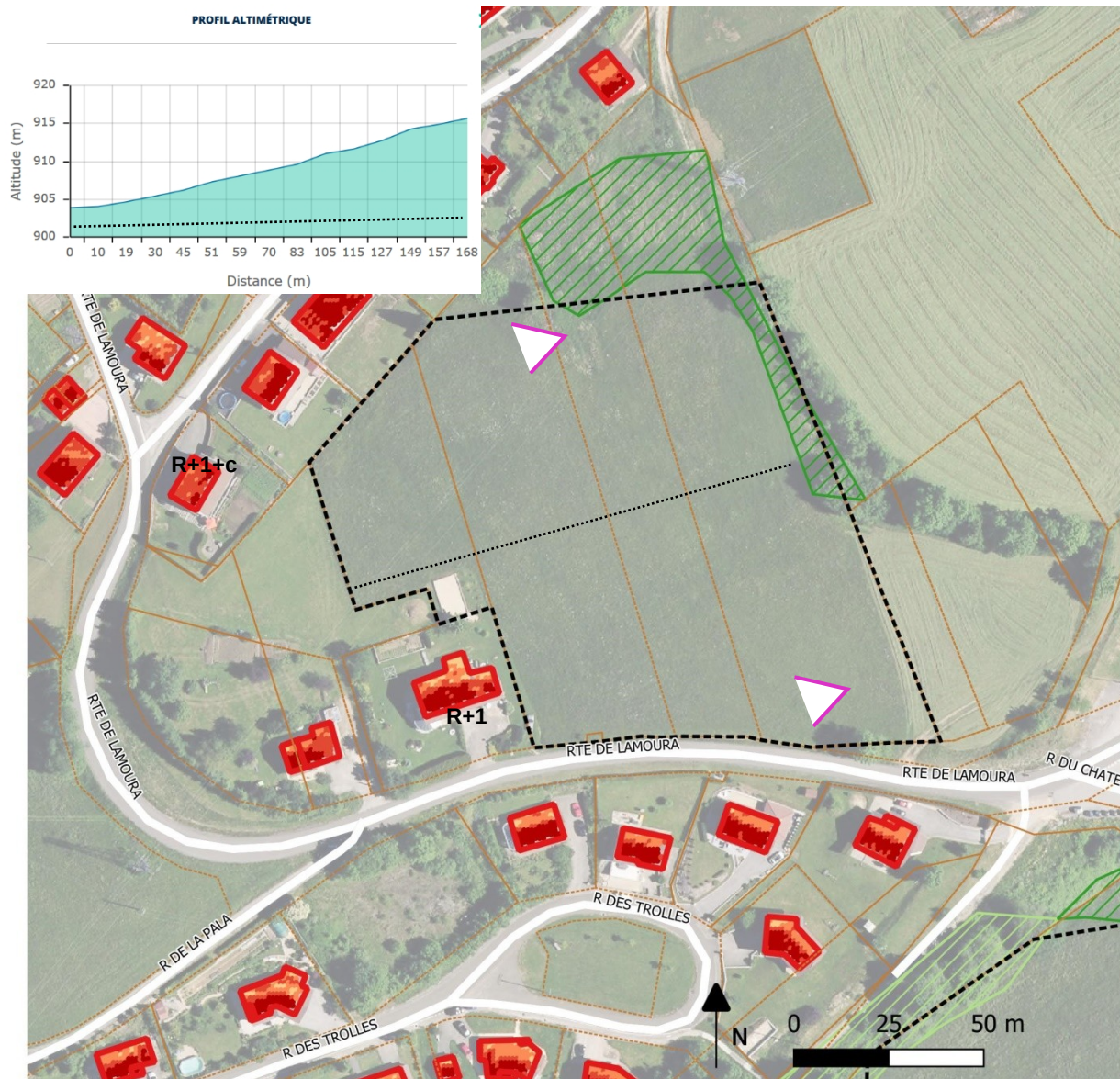
--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Secteur « Plein soleil » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques forts

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord (par PNRHJ)

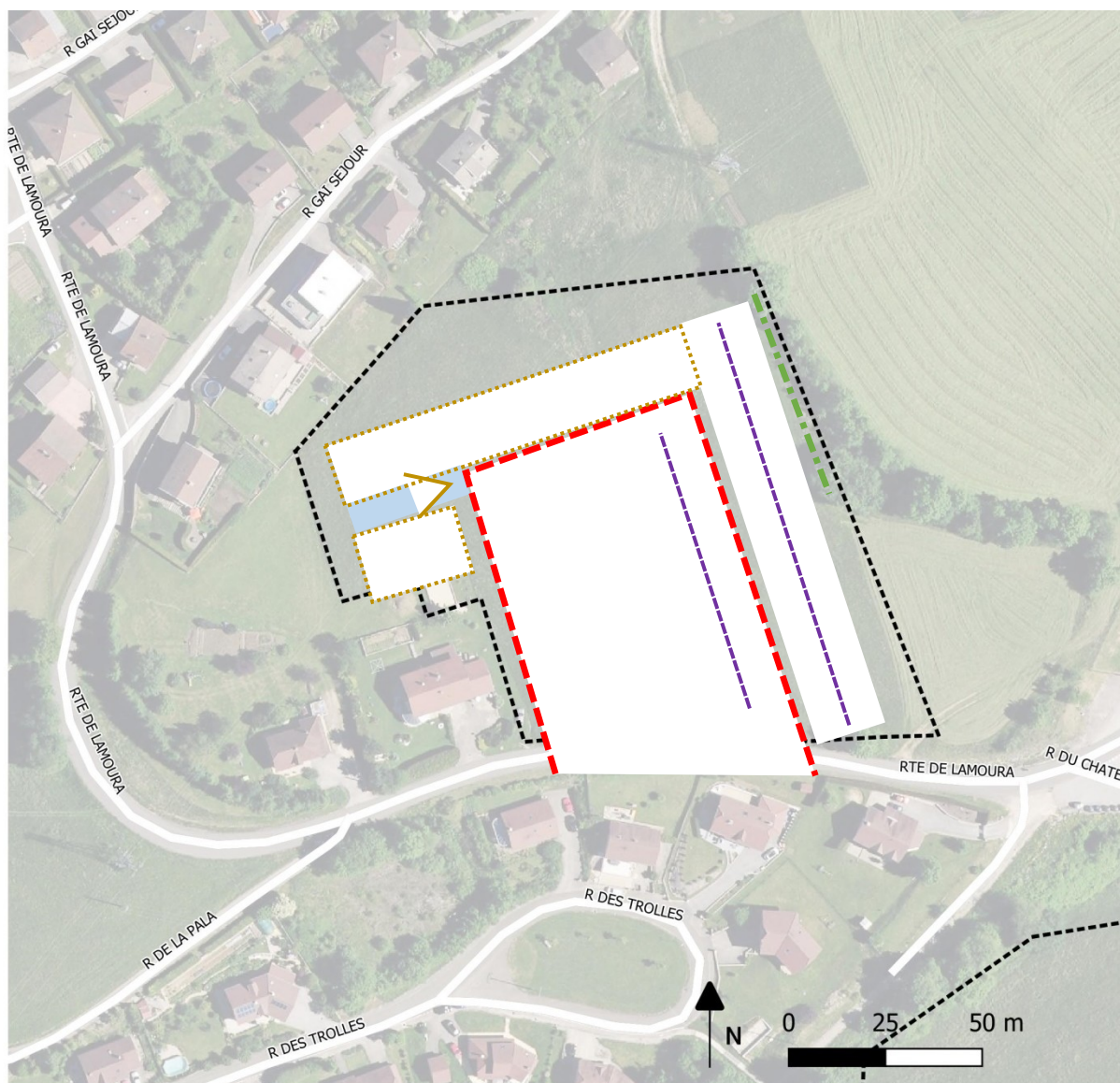


Prise de vue Sud (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Envisager une variété de logements, adaptée à la pente et à la proximité du centre
- Composer des rues et des espaces collectifs, en rapport à la pente et à la vue sur le clocher
- Etre attentif à l'entrée de ville depuis Lamoura
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement des toitures

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, avec perméabilité sauf si inadaptation technique justifiée
- Clôture d'intégration paysagère
- < Vue sur l'église

Environ 8 logements cumulés en habitat intermédiaire et/ou individuel (R+2 maximum)

Environ 14 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

--- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur des « Colchiques » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zone UP



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

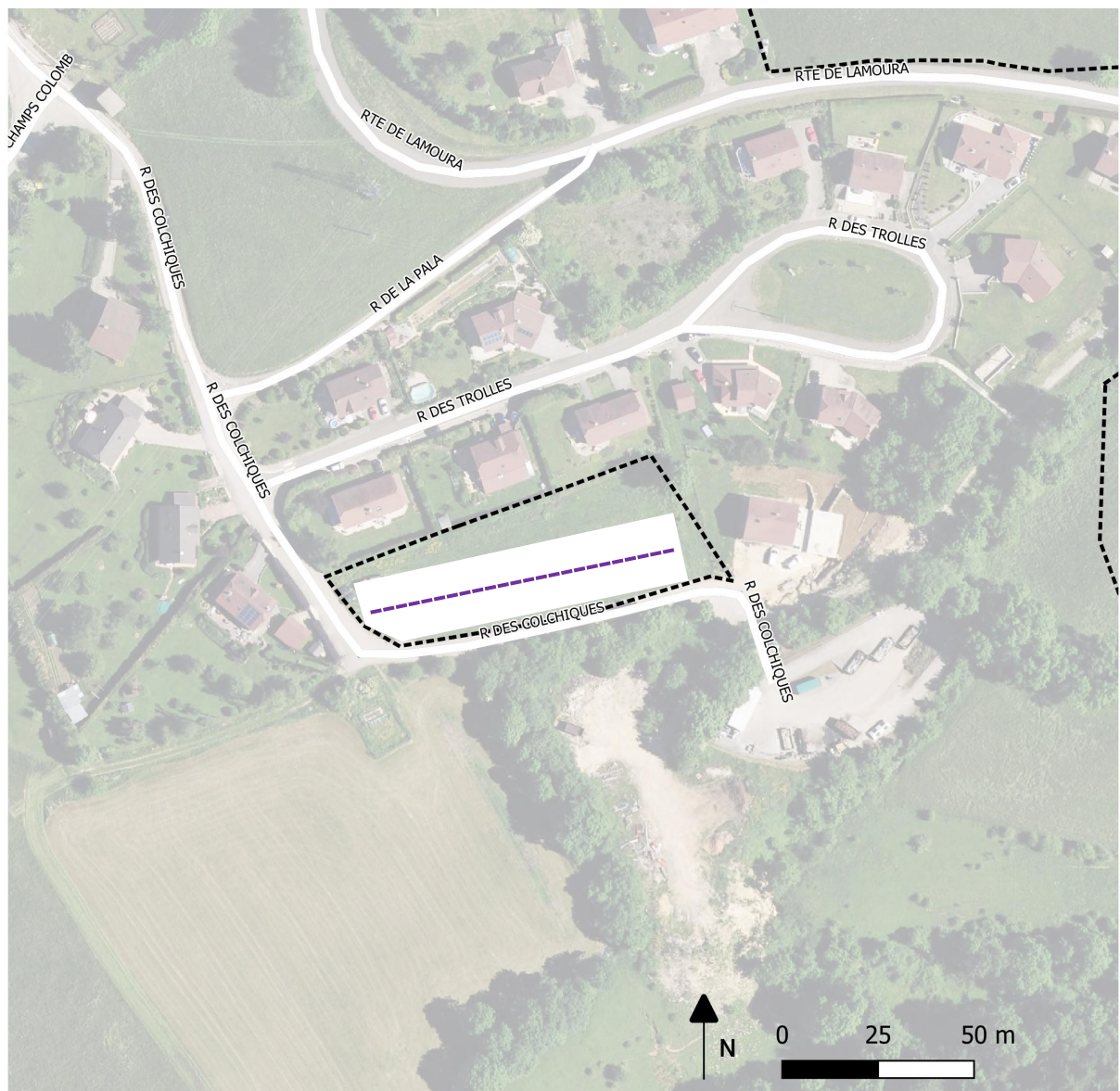


Prise de vue Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Proposer des logements en rapport à l'échelle du quartier
- S'appuyer sur les réseaux pour en optimiser les coûts d'entretien
- Tier éventuellement profit de l'ensoleillement des toitures

2. Principes d'organisation spatiale



Environ 4 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

 Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

Secteur de « Quatre » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUR



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiances solaires

Enjeux écologiques forts (zone humide)

Enjeux écologiques modérés

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Est (par PNRHJ)

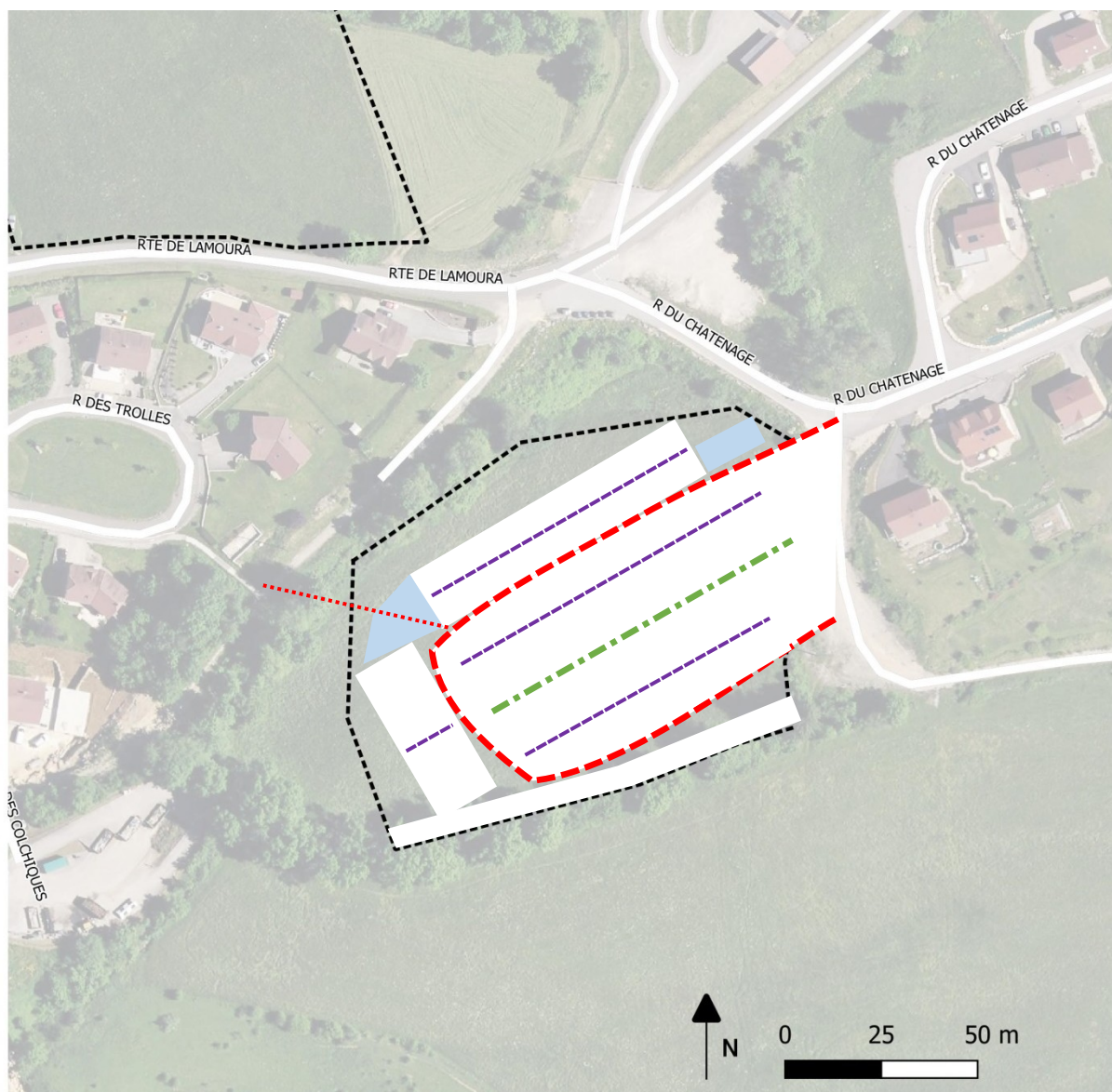


Prise de vue Sud-Ouest (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Préserver les éléments naturels constituant la plus-value du secteur
- Développer une offre variée de logements et offrir des espaces collectifs
- Etre vigilant quant aux effets de surplomb de certaines constructions par rapport à d'autres
- Composer avec les pentes pour distribuer les réseaux et/ou orienter les faîtages
- Relier la voie piétonne plus au Nord

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- et/ou espace collectif paysager
- Boisement
- Clôture

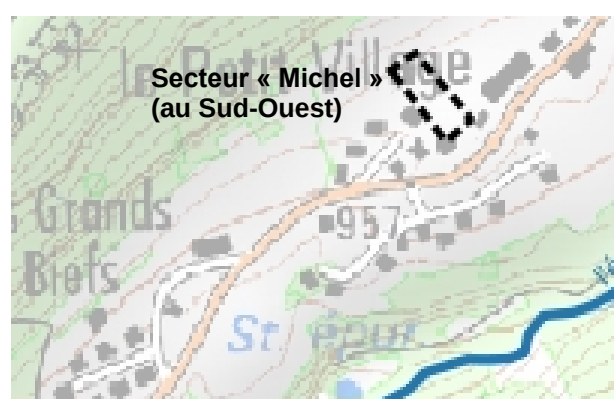
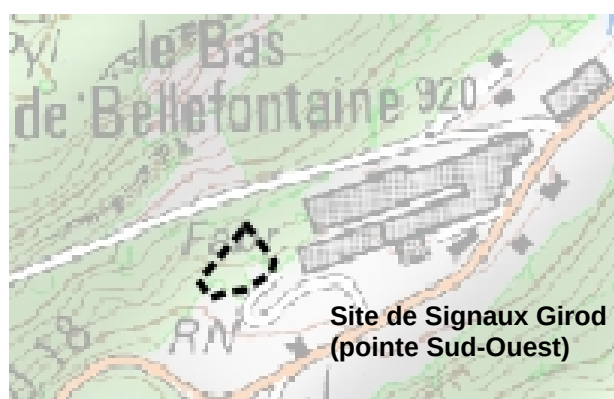
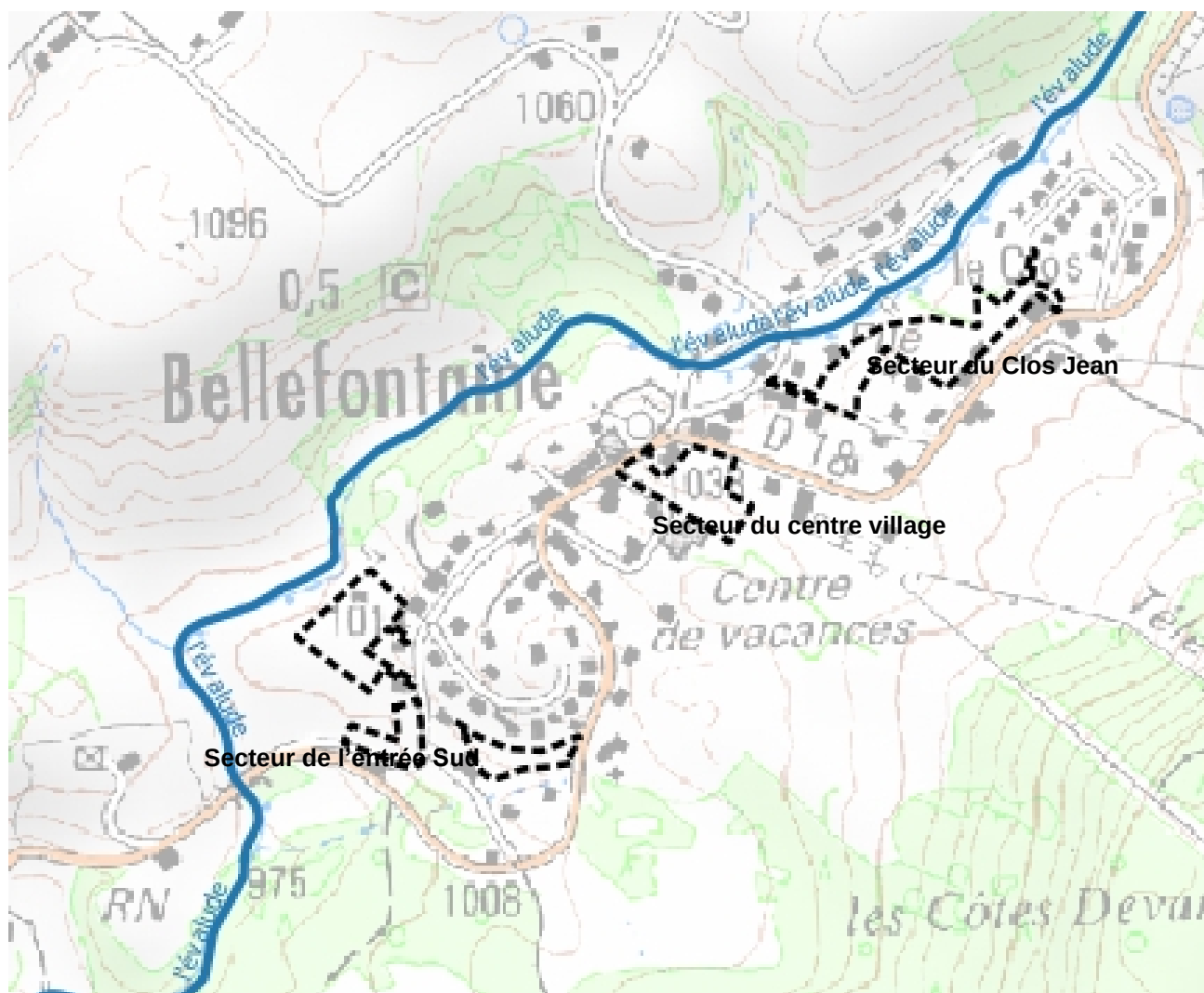
Environ 8 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+2 maximum)

Environ 11 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

OAP SECTORIELLES DE BELLEFONTAINE

A Bellefontaine, les OAP couvrent les secteurs suivants :

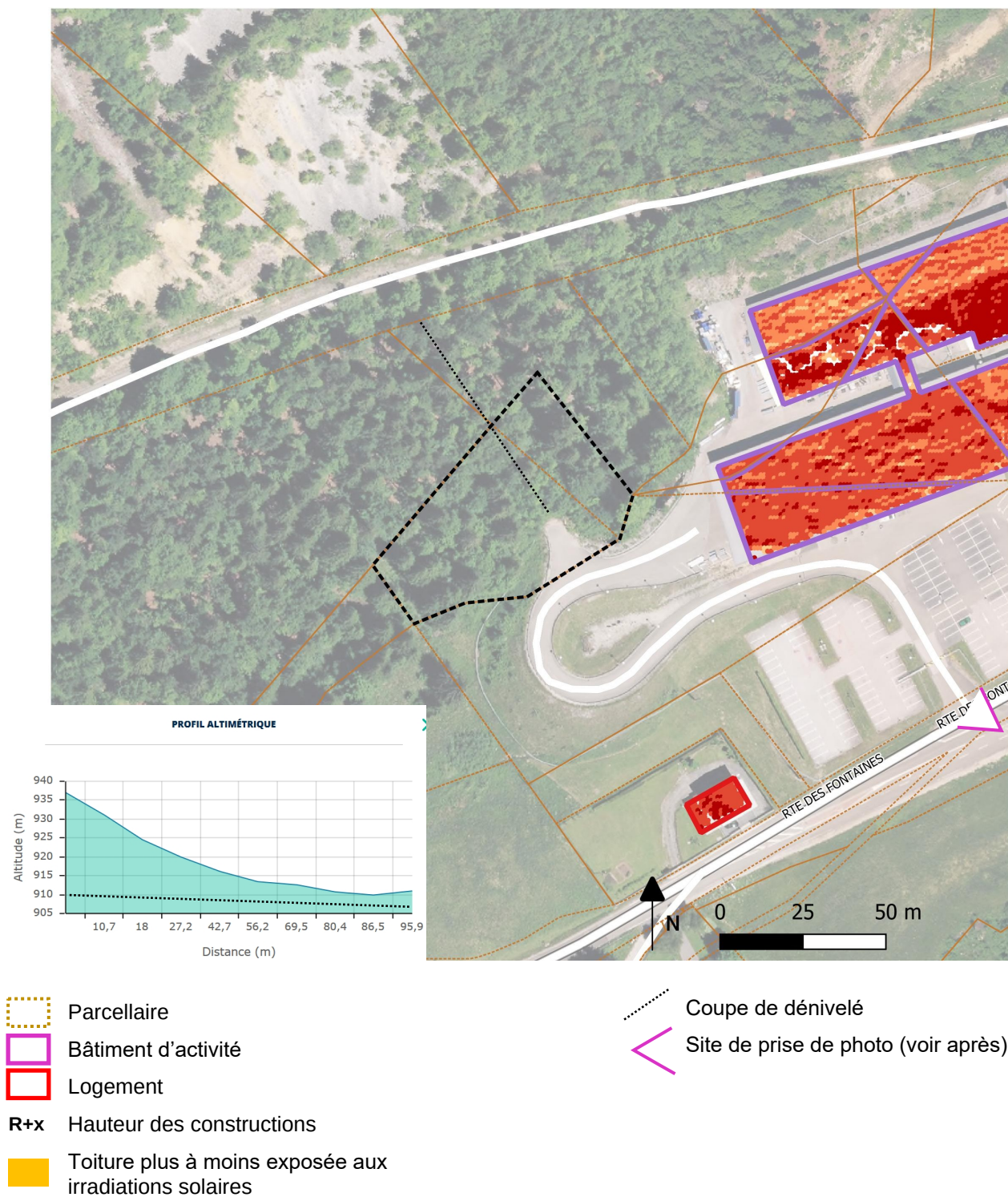


Secteur « Signaux Girod » à vocation principale d'activité

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine

Zonage du PLUi : classé en zone 1AUy



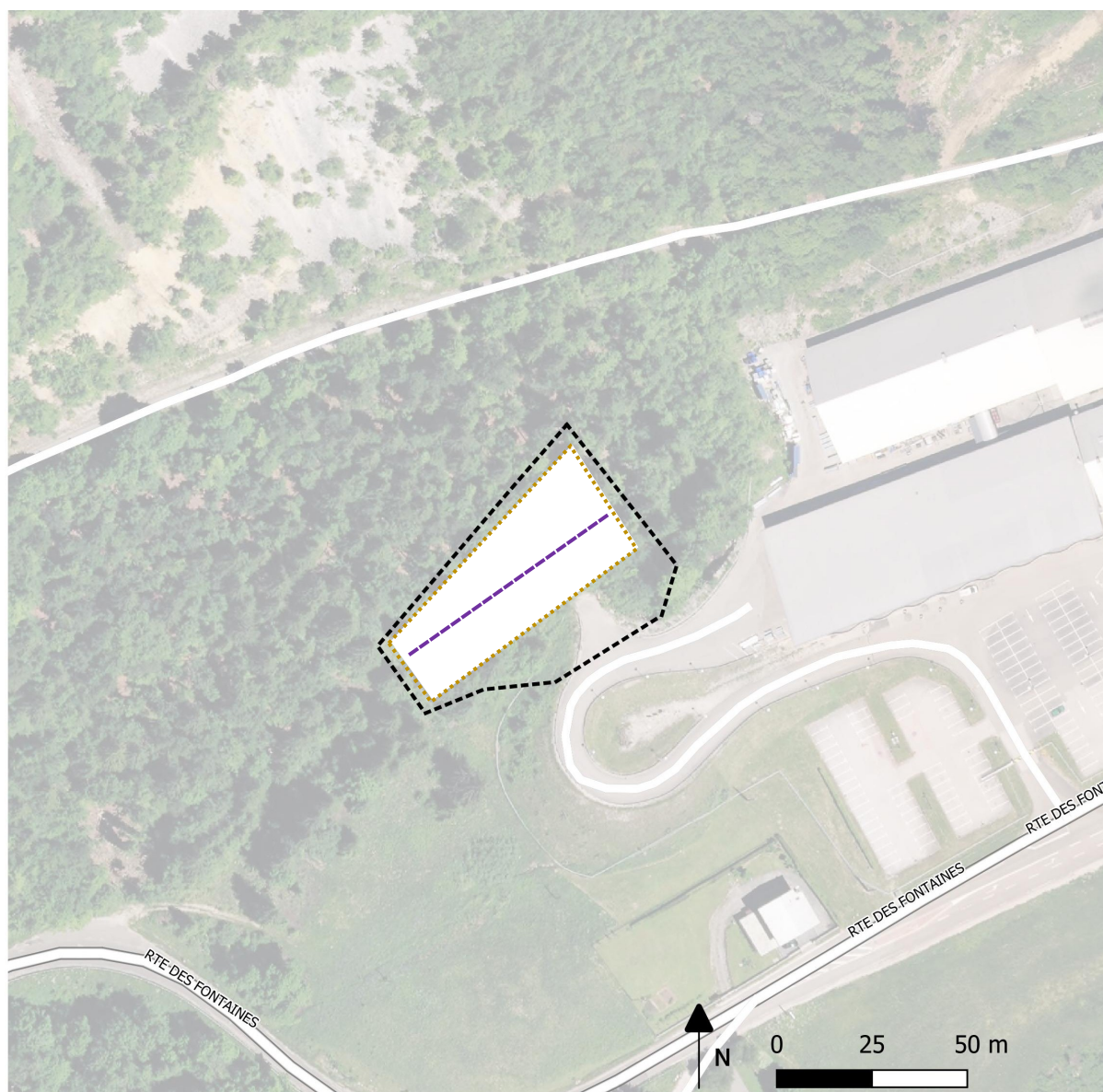


Prise de vue (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Offrir une possibilité d'extension à une zone d'activité relativement contrainte
- Composer avec la pente
- Prendre en considération les risques géologiques repérés sur le plan de zonage
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture

2. Principes d'organisation spatiale



Construction à vocation d'activité

 Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

 Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

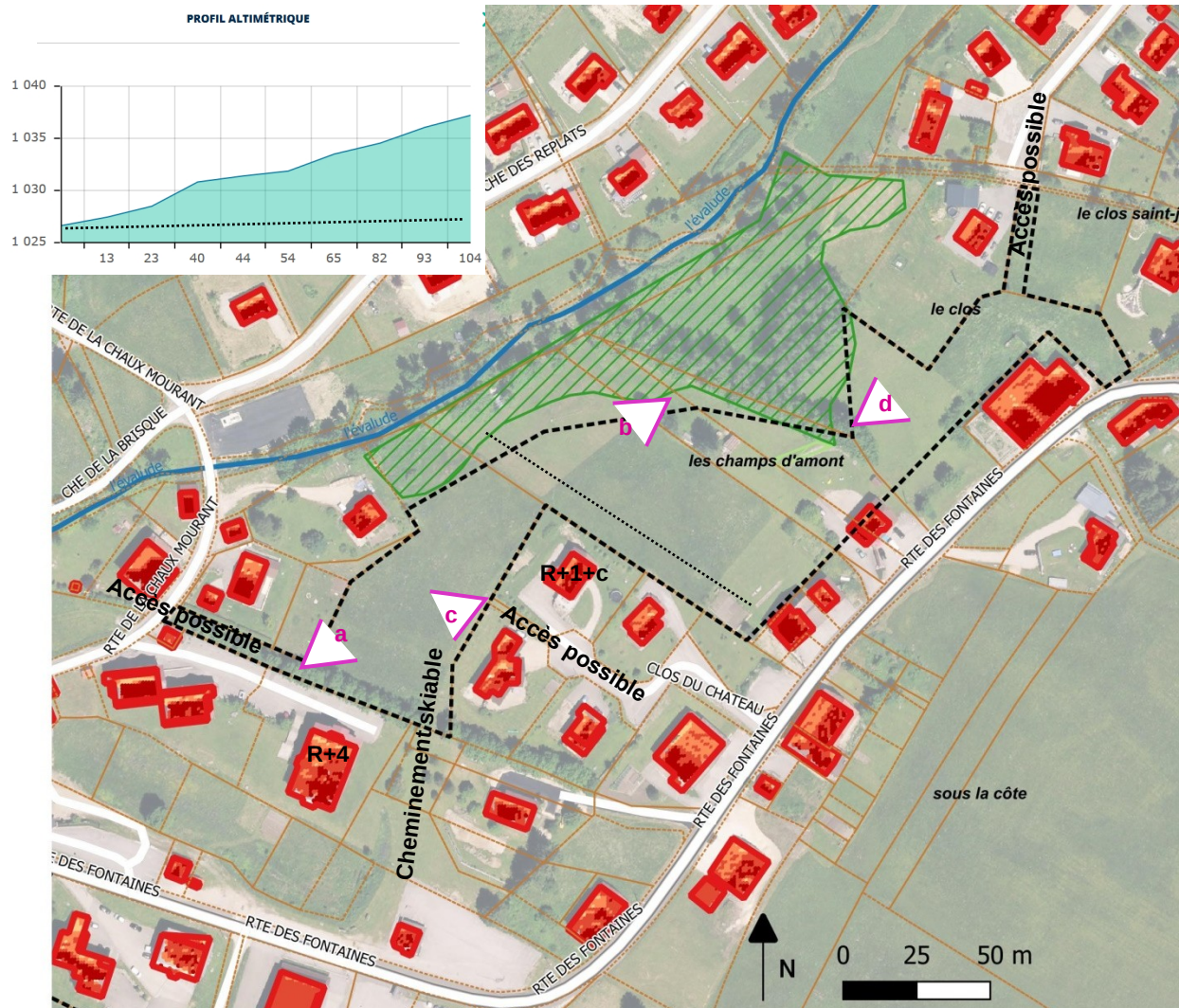
Constructions et aménagements soumis à études géotechniques préalables

Secteur du « Clos Jean » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zone UP



Parcelle

Bâtiment d'activité

Logement

R+x Hauteur des constructions

Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques forts

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue a (par PNRHJ)



Prise de vue b (par PNRHJ)



Habitat collectif

Eglise

Prise de vue c (par PNRHJ)



Vallon aval

Zone
humide

Prise de vue d (par PNRHJ)

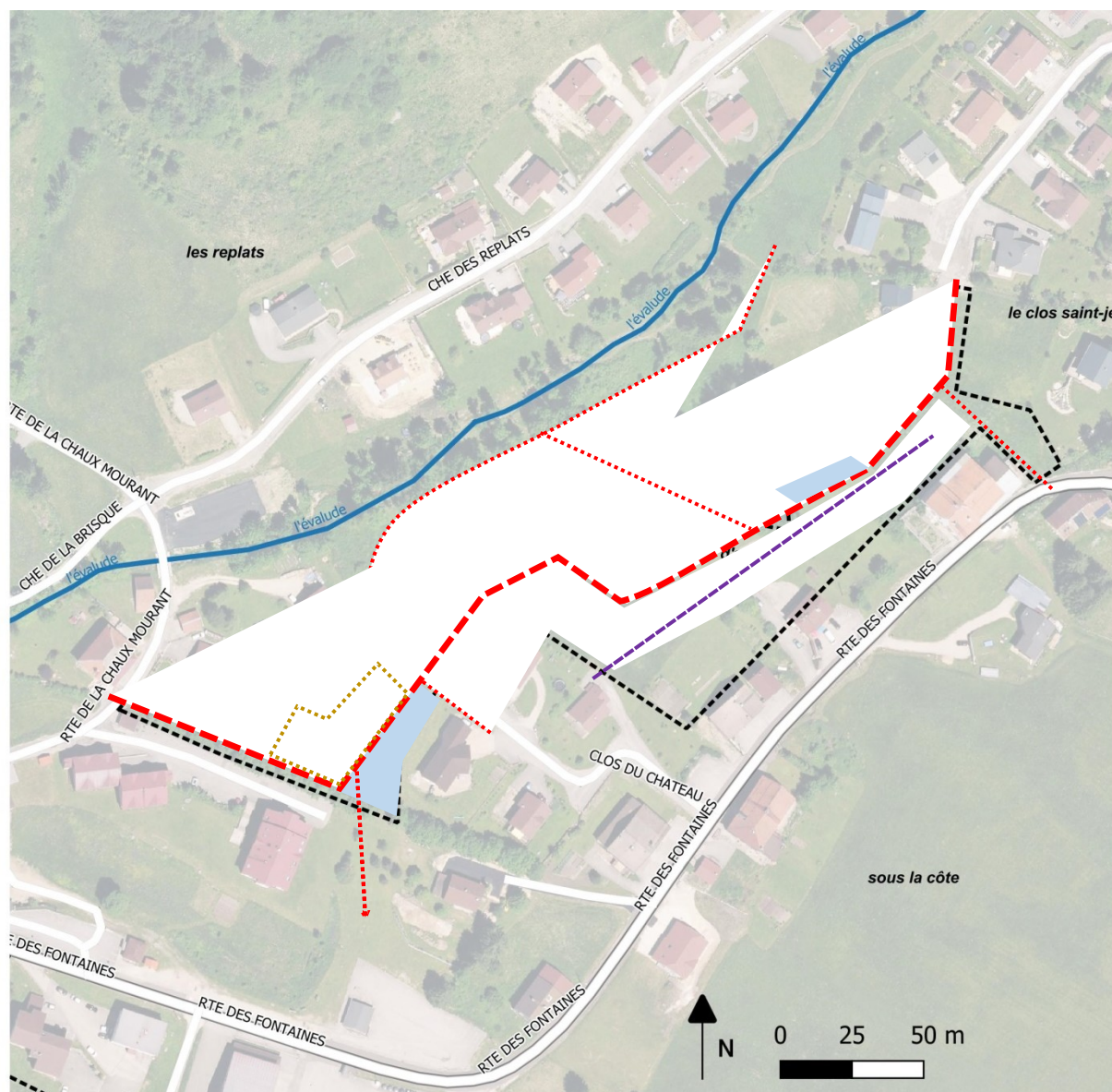
Le site prend place dans un petit vallon humide, à 300 m des services et équipements de la commune. Cela lui donne tout à la fois :

- Un caractère naturel, avec la présence en contrebas Nord-Ouest d'un cours d'eau, de zones humides, de vues appréciables (sur l'église, sur le coteau Nord...), alors même qu'il demeure relativement discret par rapport à la RD18 en contrehaut Sud-Est ;
- Des opportunités multiples de structuration, au vu des hauteurs de constructions très variables et des pénétrantes existantes ou en projet.

Enjeux majeurs :

- Offrir une grande variété de logements à proximité immédiate du centre
- Organiser une voirie à flanc de coteau, donnant à voir le village et l'aval du vallon
- Développer des connexions douces et des espaces collectifs pour bien insérer le quartier au village
- Composer avec la pente pour orienter les constructions
- Envisager le recours aux énergies renouvelables

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion douce complémentaire, dont pistes de randonnées hivernales en ski ou raquettes
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Espace collectif paysager
- Boisement

Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Environ 5 logements cumulés en habitat intermédiaire (R+1+c maximum)

Environ 6 logements cumulés en habitat intermédiaire et/ individuel (R+1+c maximum)

Environ 6 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

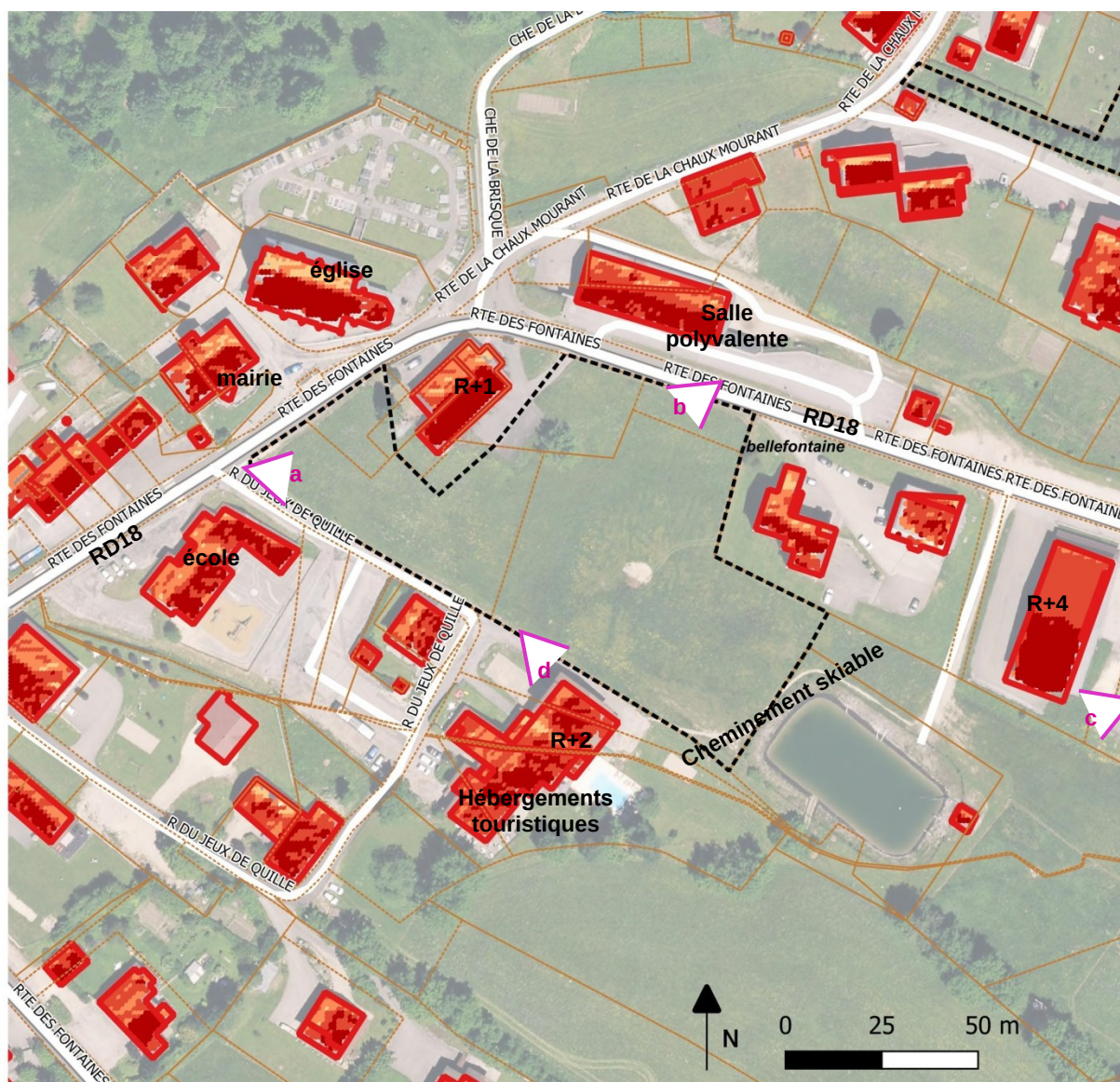
Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Secteur du centre-village à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse de plus de 2500 m² d'emprise au sol

Zonage du PLUi : classé en zones UC et UT



-  Parcellaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

 Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue a (par PNRHJ)



Prise de vue b (par PNRHJ)



Prise de vue c (par PNRHJ)



Prise de vue d (par PNRHJ)

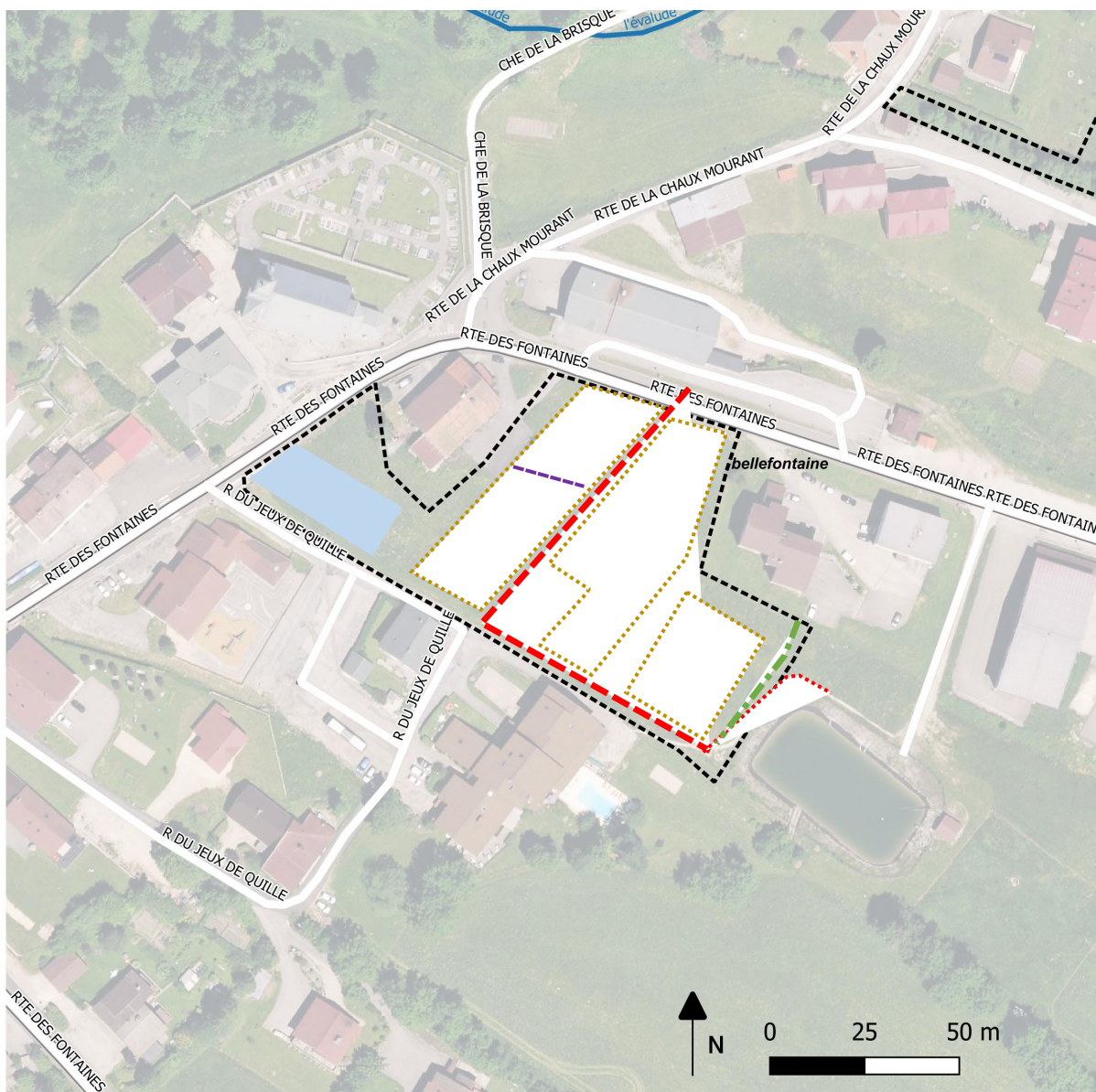
Le site est au cœur du village, et offre une transition entre services aux habitants, à l'Ouest, et hébergements touristiques à l'Est. La mairie dispose de très peu d'espaces de stationnements.

Comme pour le secteur précédemment étudié, il existe là des hauteurs de constructions très variables, un cheminement skiable à prendre en compte et quelques arbres, ponctuant la frange urbaine, bien que le paysage reste globalement très ouvert. La pente y est douce.

Enjeux majeurs :

- Développer une offre de logements en rapport à l'échelle du secteur (hauteurs de transition entre l'ancienne ferme à l'Est et les nouveaux hébergements présents à l'Ouest)
- Offrir des espaces collectifs, pouvant absorber d'autres besoins que ceux présents sur le secteur de l'OAP
- Structurer la desserte des constructions et optimiser les réseaux
- Conserver une connexion douce vers l'Est
- Tirer profit de l'ensoleillement pour envisager le recours aux énergies renouvelables

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Connexion douce complémentaire
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Clôture arborée

Construction à vocation touristique, dont hébergement (R+2 maximum)

Environ 9 logements cumulés en habitat intermédiaire

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

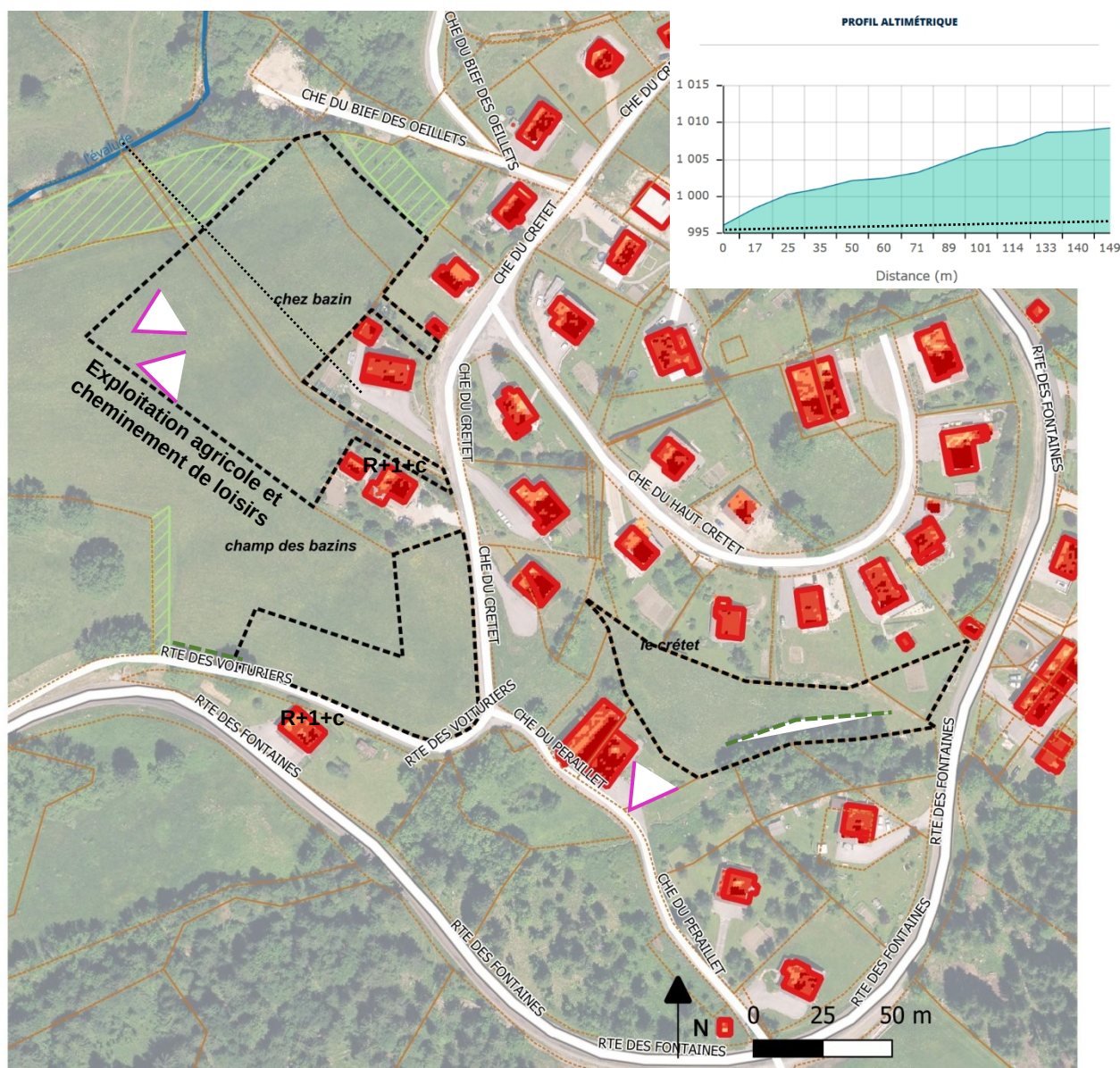
--- Recours en énergie solaire, sauf si inadaptation technique justifiée

Secteur de « l'entrée Sud-Ouest » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine à l'Ouest

Zonage du PLUi : classé respectivement en zone 1AUR à l'Ouest



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques forts (zones humides)

Enjeux écologiques modérés

Élément de patrimoine (ru boisé, arbres)

Coupe de dénivelé

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue en direction du Nord (par PNRHJ)

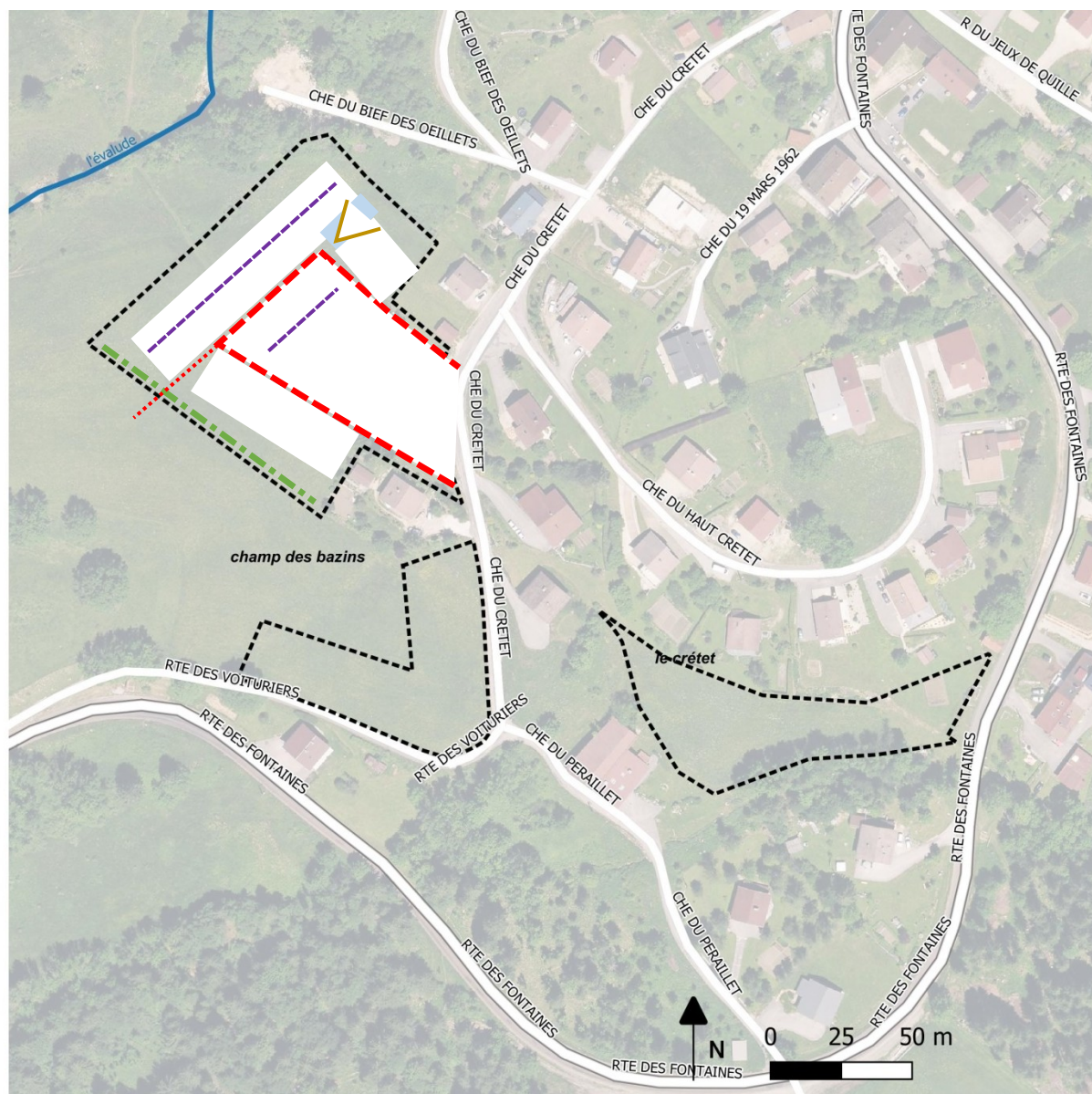


Prise de vue en direction de l'Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Tenir compte des pentes en s'adossant aux courbes de niveau
- Etre attentif à l'accès agricole, au cheminement existant et à une éventuelle desserte future
- Mettre en valeur, si possible, la vue sur l'église
- Offrir des espaces collectifs et des cheminements pour qualifier l'urbanisation

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- Connexion complémentaire de 5 m minimum de large
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, et perméables sauf si inadaptation technique justifiée
- Clôture parsemée arborée, intégrant paysagèrement toutes les constructions
- < Vue sur l'église

Environ 10 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

--- Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

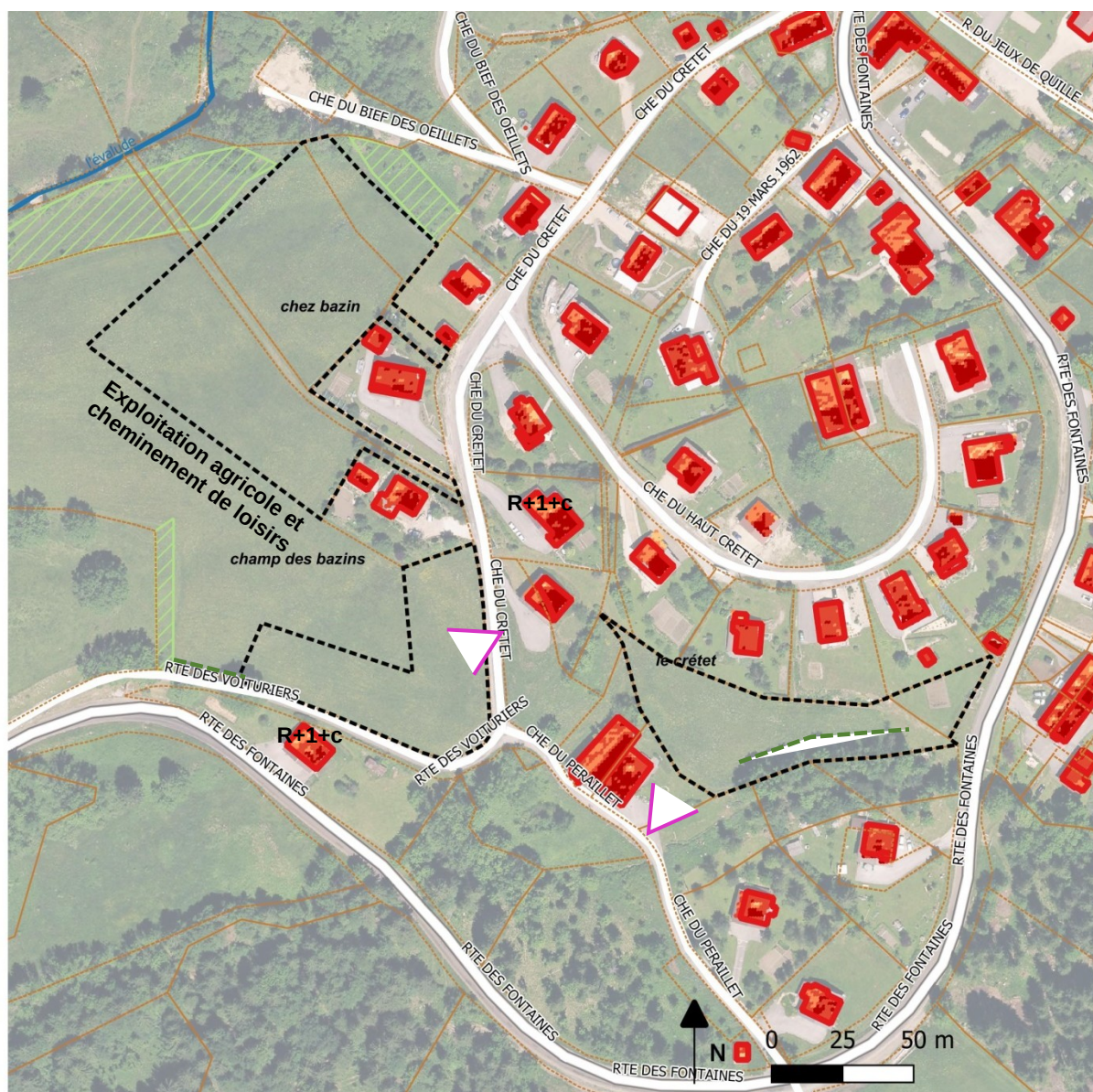
Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

Secteur de « l'entrée Sud Est » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : extension urbaine à l'Ouest et dent creuse de plus de 2500 m² à l'Est

Zonage du PLUi : classé respectivement en zones 1AUR et UP



-  Parcellaire
-  Bâtiment d'activité
-  Logement
- R+x** Hauteur des constructions
-  Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Enjeux écologiques modérés

-  Elément de patrimoine (ru boisé, arbres)
-  Coupe de dénivelé
-  Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Ouest (par PNRHJ)

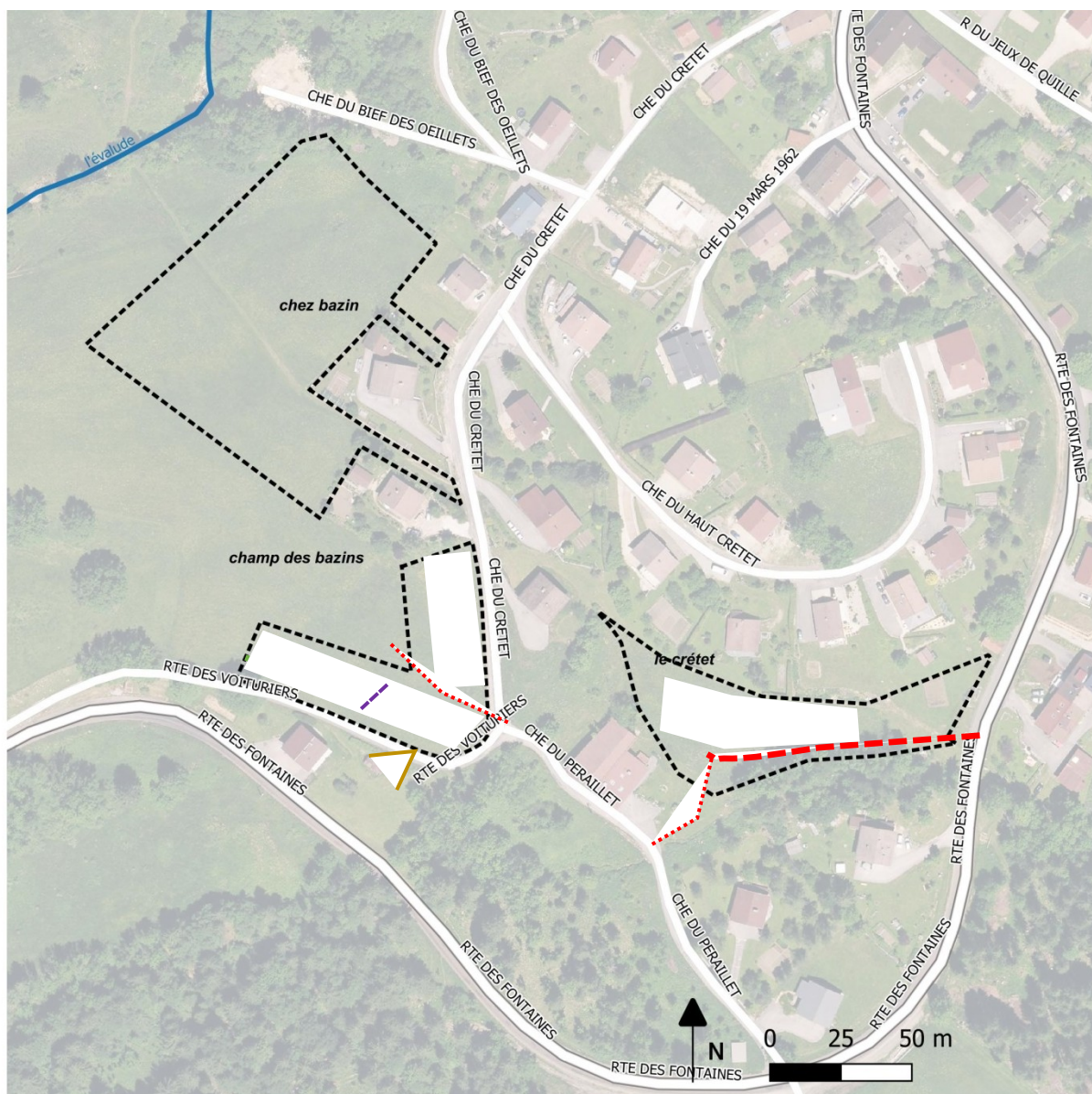


Prise de vue Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Optimiser les réseaux existants
- Etre attentif à l'accès agricole, au cheminement existant et à une éventuelle desserte future
- Mettre en valeur en les préservant les secteurs d'intérêt patrimonial relevés
- Tenir compte des légères pentes et des vues d'entrée de village donc ne pas organiser de trop forte densité d'habitat et offrir une certaine cohérence urbaine par l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leurs clôtures et leur sens de faïtage (à envisager exceptionnellement dans le sens de la pente pour une harmonie d'ensemble avec l'existant et donner à voir la vallée au Sud)

2. Principes d'organisation spatiale



- Accès principal
- ... Connexion complémentaire de 5 m minimum de large
- Clôture parsemée arborée, intégrant paysagèrement les constructions
- > Vue sur la vallée

Sur chaque zone Ouest : environ 6 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

Sur chaque zone Est : environ 3 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

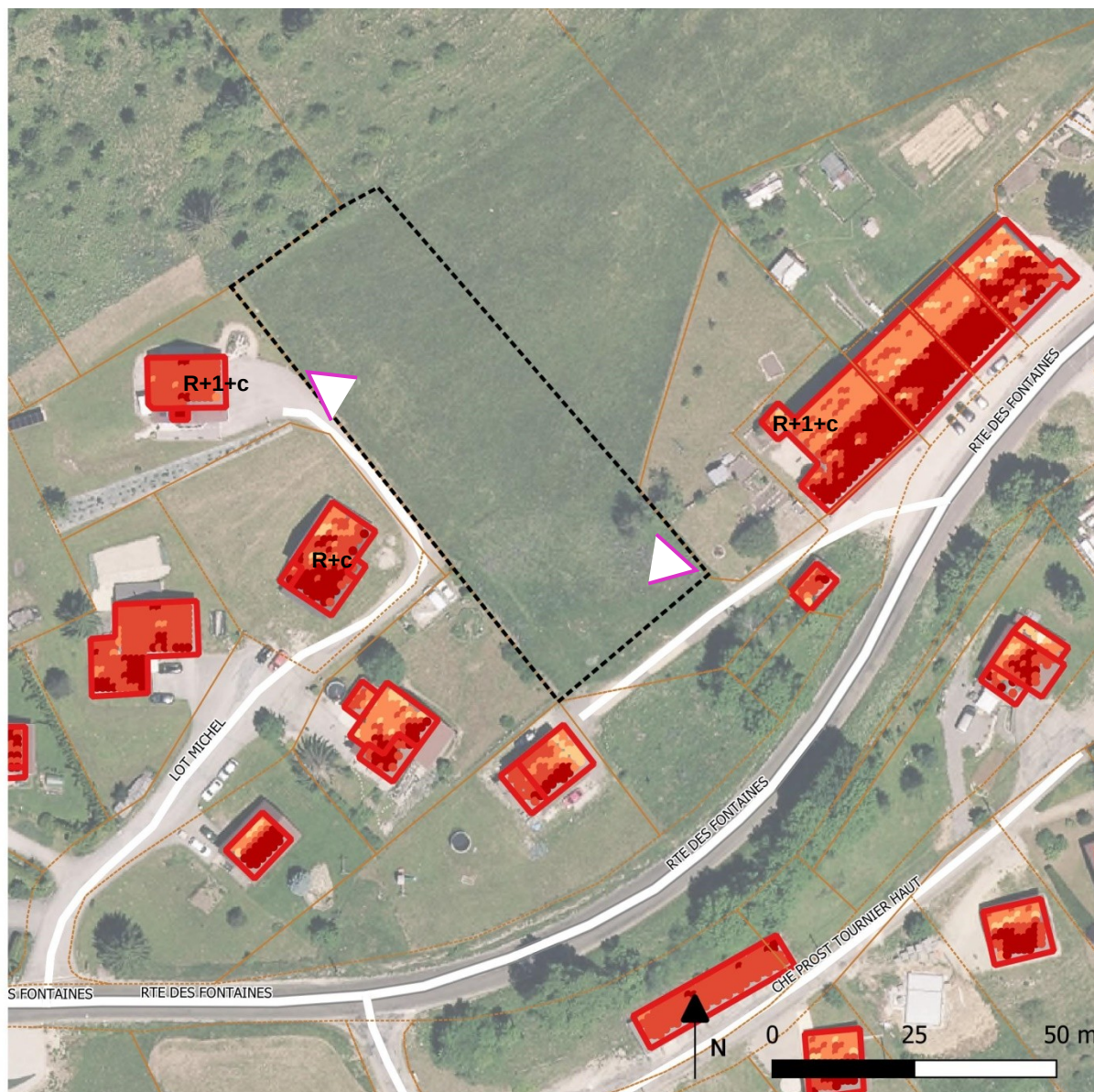
--- Orientation de l'éventuel faîtiage des constructions principales

Secteur du « Michel » à vocation principale d'habitat

1. Etat des lieux

Raison de l'OAP : dent creuse

Zonage du PLUi : classé en zone UH



- Parcellaire
- Bâtiment d'activité
- Logement
- R+x** Hauteur des constructions
- Toiture plus à moins exposée aux irradiations solaires

Site de prise de photo (voir après)



Prise de vue Nord-Ouest (par PNRHJ)

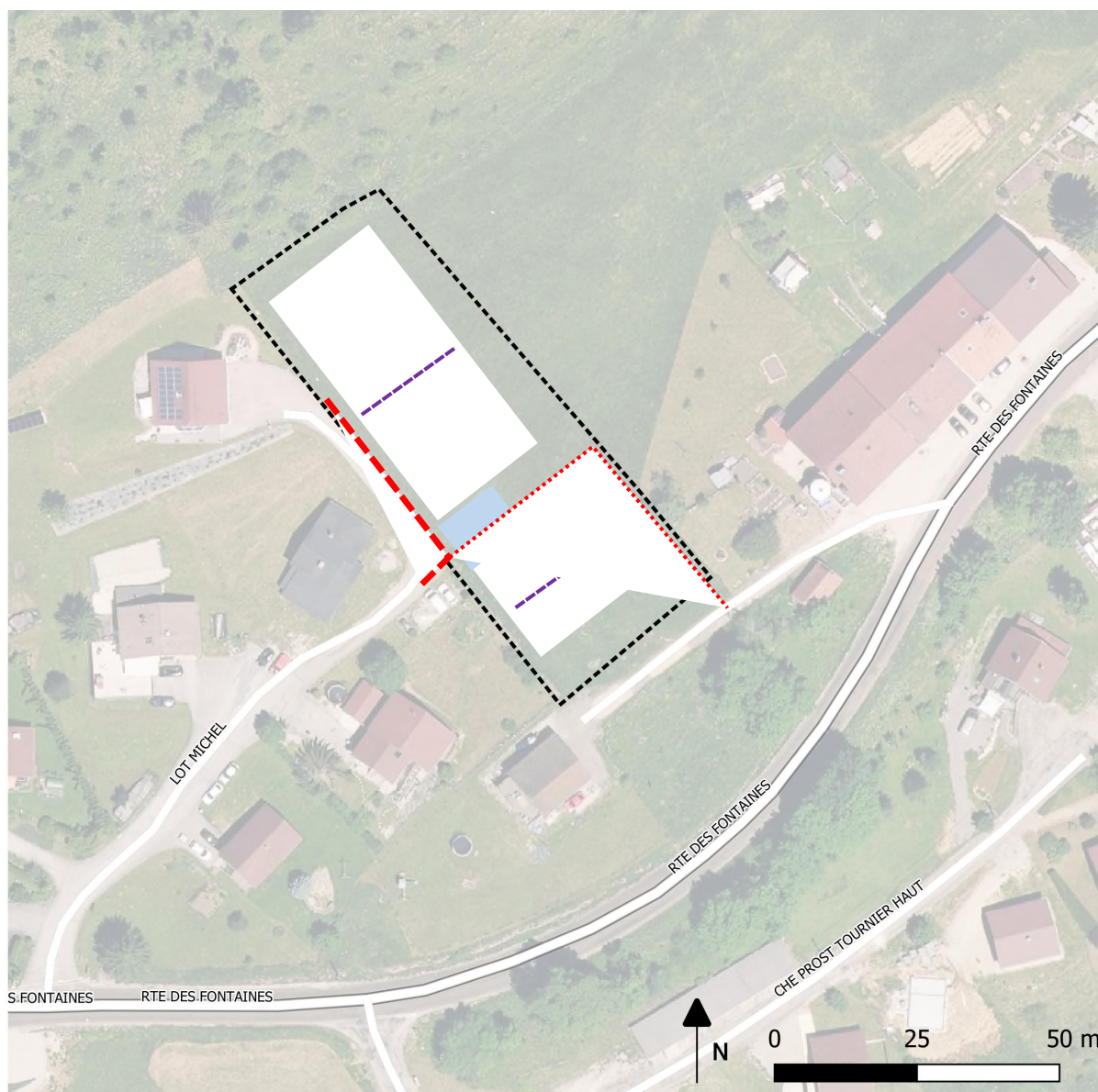


Prise de vue Sud-Est (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Composer une offre de logements restreint en dents creuses d'un hameau
- Optimiser les réseaux existants
- Composer avec la pente
- Envisager de petits espaces collectifs, une connexion piétonne

2. Principes d'organisation spatiale



-  Accès principal
-  Connexion douce complémentaire, à envisager éventuellement
-  Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés, et perméables sauf si inadéquation technique justifiée

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel (R+1+c maximum)

 Orientation de l'éventuel faîtage des constructions principales

