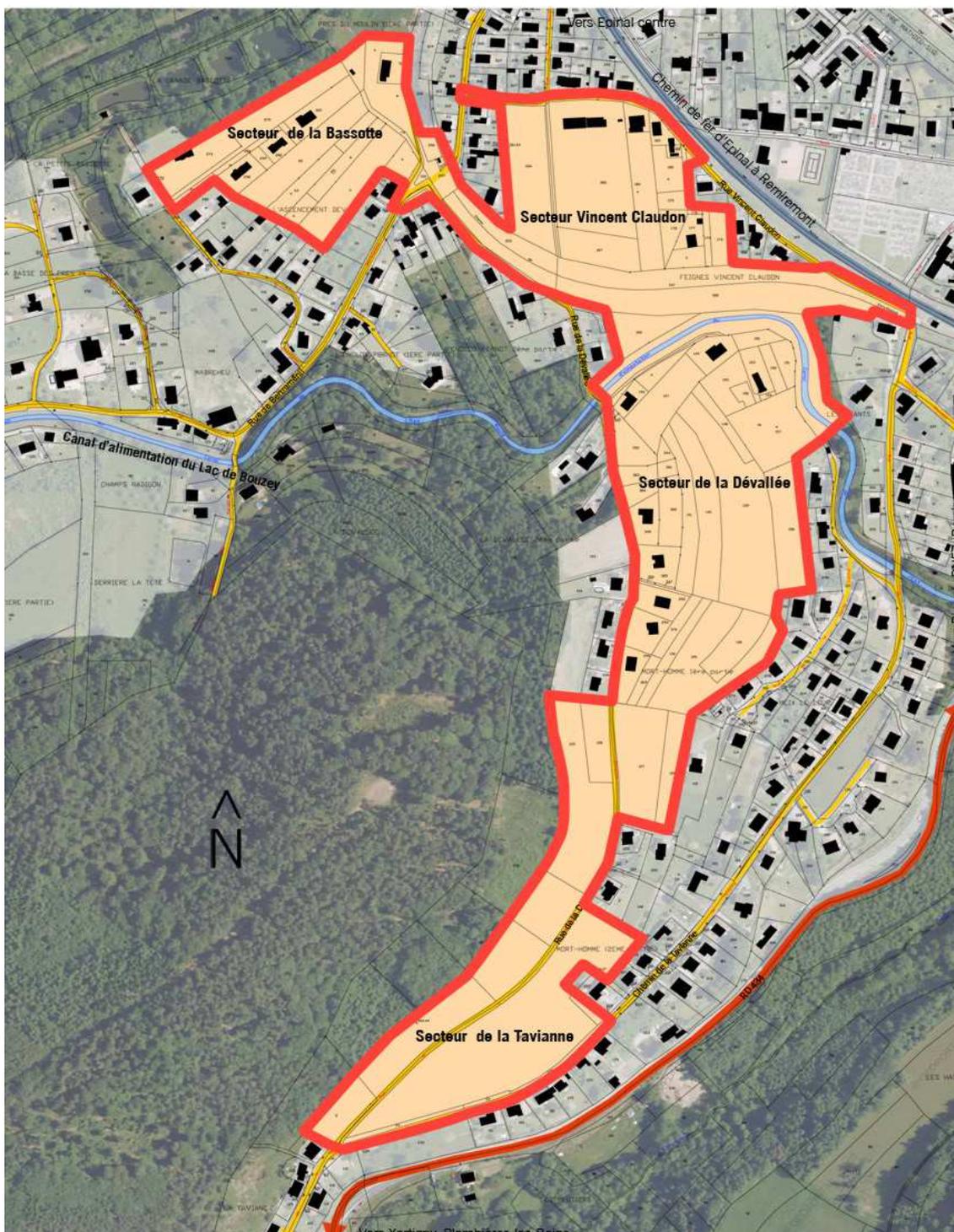


SECTEUR MULTISITES SAINT-LAURENT

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Rapport de présentation

Modification n°7 pour la mise en compatibilité du PLU avec le
SCoT des Vosges Centrales, approuvée le 14 novembre 2024

SOMMAIRE

1. Introduction	page 3
2. Objet et justification de l'opération	page 5
2.1 Au regard du choix du site	page 5
2.2 Au regard de la démographie	page 7
2.3 Au regard de la dynamique immobilière	page 9
2.4 Au regard de la population active	page 12
2.5 Au regard de l'économie locale	page 12
2.6 Au regard des équipements publics et commerciaux	page 13
2.7 Au regard des déplacements	page 13
2.8 Au regard d'un urbanisme durable	page 15
3. Etat du site et de son environnement	page 20
3.1 Paysage	page 20
3.2 Recréer une cohérence d'ensemble	page 22
3.3 Assurer les continuités	page 23
3.4 orientations	page 26
4. Programme prévisionnel des constructions	page 27
5. Les objectifs des aménagements	page 28
5.1 Au regard des dispositifs d'urbanisme	page 28
5.2 Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain	page 30
5.3 Pour chacun des trois secteurs	page 43

1 - INTRODUCTION

Le quartier de Saint-Laurent à Epinal se situe dans le département des Vosges, au sud-ouest d'Epinal. Saint Laurent est une ancienne petite commune rurale, rattachée à Epinal en 1964. Elle est située en limite de première couronne, au sud de l'agglomération spinalienne

Le quartier Saint Laurent est morcelé par des vallons successifs, et par le chemin de fer en patte d'oie. Les bords du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey et la rive verte de la Moselle mettent en valeur un espace disponible à l'urbanisation au sud-ouest de la ville d'Epinal.

Afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et de combler les vides sur Saint-Laurent, la Ville d'Epinal a souhaité accompagner l'urbanisation de petits secteurs qui se referment, situés sur différents coteaux. Ces secteurs concernent plusieurs sites : "la Basotte, la Tavianna, la Dévallée" (15 hectares). L'opération sera couverte par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le ville précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de plantation paysagère. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

La Ville a décidé de mener également en parallèle des études de ces orientations d'aménagement, une Approche Environnementale de l'Urbanisme. La volonté étant de réaliser un projet de qualité pour préserver le cadre de vie privilégié et l'environnement de ce secteur.

Les trois phases de l'AEU sont menées concomitamment aux orientations d'aménagement. Les réflexions et débats devront permettre une prise de conscience du poids de ce projet sur l'étalement urbain.

Le bureau d'étude URBAM Conseil a réalisé une étude de faisabilité qui a permis de cartographier plusieurs éléments d'analyse thématique afin de traduire de manière schématique la configuration de ce secteur urbain. Cette analyse a eu pour but de comprendre et de dégager les enjeux qui relèvent de la situation stratégique du site par rapport au quartier et à la Ville et d'établir les premiers principes d'organisation des secteurs.

1.1 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La ville d'Epinal souhaite engager ce programme de développement urbain sur un espace de quinze hectares délimité au nord par le Chemin de fer d'Epinal à Remiremont et par le ruisseau de Bertraménil, au sud et à l'est par la Route Départementale 434.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2 - OBJET DU RAPPORT DE PRESENTATION

Ce rapport appréhende l'ensemble des données sociologiques, économiques, urbaines et environnementales du territoire afin d'en définir les principaux enjeux relatifs à l'aménagement des trois secteurs et de justifier de l'intérêt du projet retenu en fonction des préoccupations définies précédemment.

Le présent rapport de présentation des orientations d'aménagement et de programmation « expose notamment l'objet et la justification de l'opération. Il comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier et énonce, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, les objectifs d'aménagement retenus.

2 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1 - AU REGARD DU CHOIX DU SITE

L'analyse de la localisation de la zone d'étude sur le territoire communal permet de remarquer le positionnement particulièrement favorable du site.

Le quartier de Saint-Laurent se situe au sud de l'agglomération spinalienne. Il profite d'un centre attractif par ses équipements publics, culturels et sociaux. Il profite également d'un bassin d'emplois urbain. En effet, le dynamisme économique de l'agglomération génère en son périmètre une forte activité créatrice d'emplois. De ce fait, les habitants et futurs habitants trouvent à proximité de leurs lieux de résidence un bassin d'emplois susceptibles de leur faire économiser l'énergie propre aux consommations des transports induits.

Le quartier de Saint-Laurent profite encore d'un axe structurant pour tous les déplacements spinaliens : la Moselle. Elle peut fractionner l'agglomération pour certains quartiers, mais pour d'autres, comme pour Saint Laurent, elle dirige et facilite les échanges. Saint-Laurent profite enfin des services de proximité, implantés en son centre qui permettent des déplacements courts.

Saint-Laurent s'inscrit dans le tissu urbain d'Epinal et bénéficie de la proximité immédiate d'équipements et de commerces. Saint-Laurent est également desservie par une ligne de bus, grâce à laquelle le centre ville est rapidement et régulièrement accessible.

Saint-Laurent est une formidable opportunité foncière. Le tissu urbain désorganisé de ce quartier a engendré de vastes espaces interrompant les liaisons entre les composantes du site. Habiter ces vides permettra de réorganiser et consolider le réseau viaire, les liaisons et l'armature urbaine et bâtie.

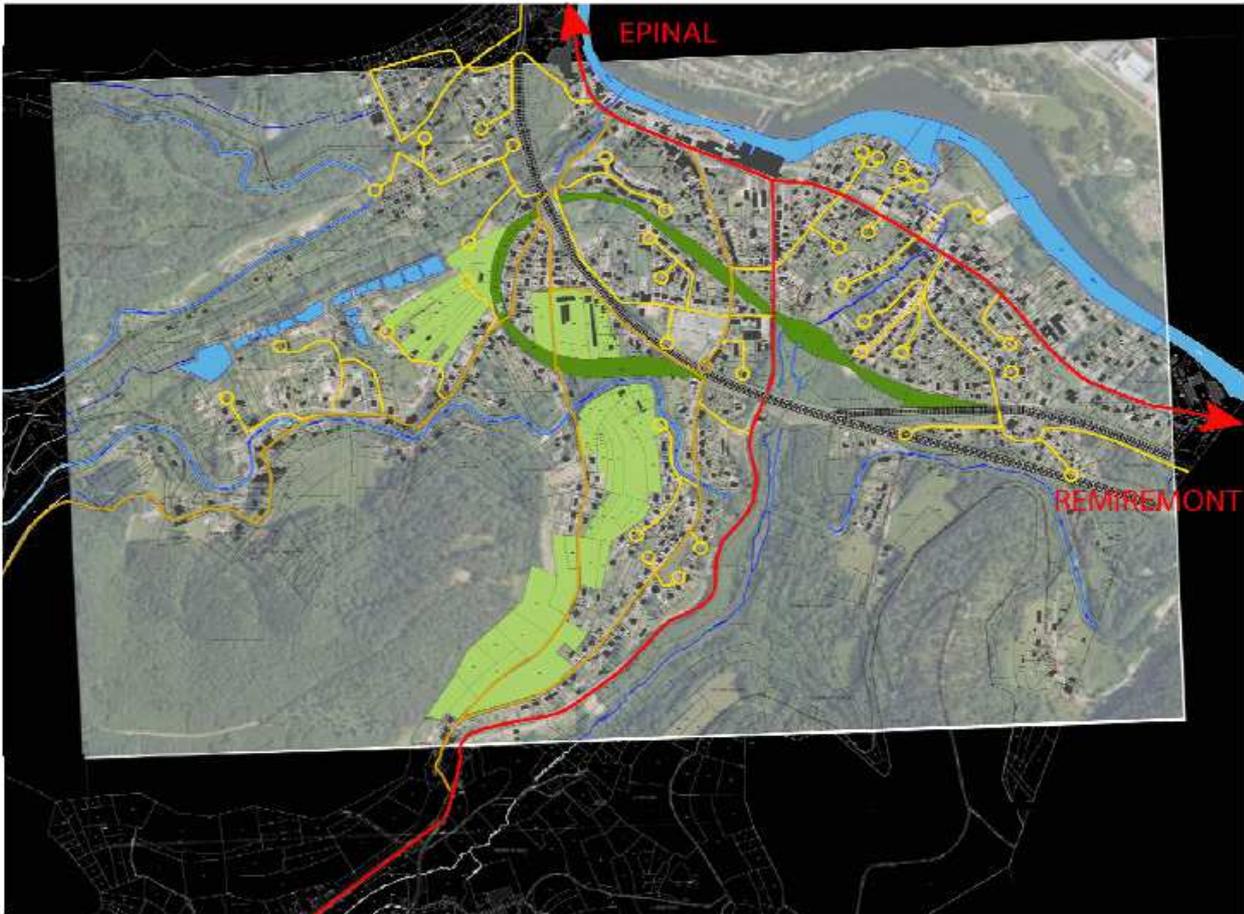
La réalisation de l'opération s'inscrit parfaitement dans le bassin de vie de l'agglomération spinalienne.

Le quartier de Saint-Laurent s'inscrit dans la continuité du développement sud d'Epinal. Commune autrefois, Epinal a peu à peu rejoint Saint-Laurent jusqu'à l'intégrer au sein de son tissu urbain. Saint Laurent est devenu ainsi un quartier à part entière d'Epinal, bénéficiant de ses services et de son attractivité.

Par ailleurs, le périmètre d'étude intègre la boucle verte de l'ancienne voie ferrée (voie stratégique), le ruisseau de Bertraménil et le canal de Bouzey. Ces éléments conservés en espace naturel, renforcés par la promenade de l'ancienne voie ferrée permettent de maintenir une biodiversité et d'améliorer l'intégration paysagère de la future opération.

Le quartier de Saint-Laurent est composé d'opérations individuelles sans planification, engendrant des espaces résiduels vides. Ces espaces cernés de constructions et aux surfaces réduites offrent peu d'opportunités à l'agriculture. Or, ces surfaces présentent un fort potentiel d'accueil et de réponse quant aux besoins en logement pour la ville mais également en matière de couture urbaine et de réorganisation et connexion.

L'opportunité foncière du site est d'autant plus importante que la commune souffre d'une raréfaction de ses surfaces urbanisables limitant sa capacité à se développer au niveau de la production de nouveaux logements. En effet, le domaine forestier (couronne forestière d'Epinal) limite l'extension urbaine de la commune.



MODES DOUX, les Transports en Commun

DEPLACEMENTS

2.2 - AU REGARD DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

Données démographiques :

Au recensement de 2008, la population d'EPINAL était de 33 043 habitants. Elle enregistre une perte démographique depuis 1975 : - 6 561 habitants entre 1975 et 2008.

Territorialement, le nouveau recensement confirme la poursuite d'une tendance de fond : la périurbanisation. Entre 1999 et 2006, c'est ce mouvement qui a permis de limiter la baisse de la population vosgienne en enregistrant une hausse de 3 100 habitants alimentée par un solde naturel et un solde migratoire « apparent » positifs, rejoignant en cela les tendances observées aux niveaux régional et national. Le département des Vosges, comme la Lorraine, se distingue en revanche de la France en concentrant dans le périurbain la quasi-totalité de ses gains de population, contre seulement 40% au niveau national.

(source INSEE-géographie au 1 janvier 2010, mise à jour le 30 juin 2011)

La structure par âge de la population communale montre une prédominance de la classe d'âge des 15 à 29 ans (soit 25.9% de la population en 2008). Aussi le nombre de jeunes (15-29 ans) est plus important que le nombre de seniors (60-74 ans).

Concernant les actifs (67,5%), 56.6% d'entre eux ont un emploi, soit un taux relativement proches des chiffres nationaux.

On constate également en comparant le nombre d'emplois au sein d'Epinal (23 269) aux actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (12 373) qu'une majeure partie des actifs résidant sur Epinal, travaille également à Epinal.

La population vosgienne tend à s'appauvrir, celle d'Epinal Golbey également, il est nécessaire de prendre en compte cette population modeste.

Poursuite de la baisse de la taille des ménages :

En 2006, la commune d'EPINAL comptait 15 776 ménages avec famille.

Depuis une trentaine d'années, le nombre moyen de personnes par ménage diminue régulièrement. Actuellement Epinal compte 2 personnes par ménage, contre 3 en 1968. Le desserrement des familles, le vieillissement de la population, l'augmentation des familles monoparentales et les efforts de la décohabitation sont à l'origine de ce phénomène.

Depuis les années 1970, une transformation de la structure des ménages s'est réalisée en profondeur par la baisse continue du nombre de ménages de grande taille et l'augmentation forte du nombre et de la part des ménages composés de une ou de deux personnes.

Une telle évolution n'est pas sans conséquences sur les besoins en logements de la commune. En effet, les maisons qui, il y a quelques décennies, abritaient quatre ou cinq personnes d'une même famille, ne sont plus occupées aujourd'hui que par deux voire une personne, en raison principalement du départ des enfants. Pour un même nombre de logements, on compte donc de moins en moins d'habitants.

Pour compenser cette perte et maintenir le niveau de population communale, Epinal doit recourir à la création continue de nouveaux logements, d'une typologie (notamment appartements de plus petites tailles) permettant le renouvellement et l'accueil d'une nouvelle population, jeune notamment.

Stabiliser la démographie :

La commune doit donc maintenir la population actuelle avec une réponse adaptée au desserrement des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

Avec un nombre de personnes par ménage qui continue de diminuer, un effort de construction doit donc être consenti tout en prenant délibérément le parti de maîtriser l'urbanisation sur le plan quantitatif comme qualitatif.

Sur le plan quantitatif, la volonté municipale est de n'ouvrir à l'urbanisation que les surfaces foncières qui seront nécessaires pour répondre aux objectifs démographiques poursuivis.

Sur le plan qualitatif, la commune souhaite reconsidérer la manière de construire, afin de gérer avec économie les dernières réserves foncières disponibles pour l'urbanisation.

Pour agir sur un renforcement et une redynamisation de la population, la municipalité souhaite travailler en parallèle sur le moyen et le long terme.

Dans le même temps, la municipalité a travaillé sur le Plan Local d'Urbanisme. C'est ainsi qu'elle a pu présenter un diagnostic complet sur les terrains encore disponibles dans la ville. Les sites identifiés sur le quartier de Saint-Laurent font donc partie des secteurs ciblés disponibles.

Soutenir le parcours résidentiel :

La première accession à la propriété constitue toujours pour le ménage qui en prend la décision une rupture par rapport à son statut antérieur : jeunes « décohabitants » de chez leurs parents, couples en développement familial quittant un logement locatif devenu trop petit, personnes plus âgées en volonté d'acheter le logement locatif qu'ils ont toujours occupé, pour ne citer que quelques exemples. Dans tous les cas elle est pour ce ménage un moment clé de son parcours résidentiel, le premier pour certains, le dernier pour d'autres.

L'enjeu de la mobilité dans le parc immobilier spinalien est posé. La commune doit avoir une gestion active de son parc qui dépasse le cadre du seul bâti ou de l'environnement en s'attachant à son occupation sociale et en répondant à l'aspiration d'une partie des locataires à faire évoluer leur cadre de vie.

L'impact sur le taux de rotation d'une politique active de mobilité, et donc sur l'offre de logements, ne doit pas être négligée.

2.3- AU REGARD DE LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE ACTUELLE

Le parc immobilier de la commune :

Le nombre de logements est en augmentation depuis 1968, avec une progression de 43 % depuis cette date. En 2008, la commune d'EPINAL comptabilisait 17 997 logements.

Le parallèle entre l'évolution du parc de logement et la croissance de population met en exergue une contradiction de tendances alors que le parc de logements a enregistré une croissance continue, la population communale totalise une perte d'habitants sur le long terme.

La commune se distingue par un taux de vacance fort (10.8%), supérieur au taux de vacance structurel qui permet d'assurer la fluidité du marché de l'immobilier.

Le parc de logements d'Epinal est caractérisé par la prédominance des constructions datant d'avant 1974.

Le parc ancien (antérieur à 1949) représente une part importante : 30.5% des logements de la commune.

La seconde particularité du parc de logements d'EPINAL réside dans la prédominance des appartements (67,5%).

- près de 51.3% du parc est constitué de logements de grande taille (4 pièces et plus),

Le statut d'occupation des ménages d'EPINAL est de 38.5% de propriétaires-occupants, de 59.4% de ménages en locatif.

Selon le SCoT, l'objectif communal de création de logements sociaux à 10 ans est de 1 535 logements. Il n'est pas prévu d'accueillir de logements sociaux sur les sites de Saint Laurent.

Adapter l'offre d'habitat aux besoins et exigences à venir :

Assurer l'équilibre : L'objectif de croissance démographique est commun à toutes les communes du SCOT des Vosges Centrales et a été fixé globalement à + 6 % d'augmentation de population sur 20 ans. Toutefois, les structures et évolutions démographiques (pyramides des âges et soldes migratoires ou naturels différents) et les dynamiques socio-économiques différentes par secteurs amènent à nuancer géographiquement l'objectif.

Des choix d'objectifs sont donc déclinés par secteurs. Ils ont été fixés en tenant compte des réalités, mais aussi en affirmant des objectifs politiques pour trouver le juste équilibre entre ambition et réalisme.

Pour maîtriser la qualité de l'urbanisme, l'intégration sociale des nouveaux habitants, les dépenses d'équipement et services nécessaires, et l'équilibre avec l'agglomération, l'ambition est volontairement modérée : l'objectif de + 6 % de population a été retenu.

D'après la fiche méthodologique du SCOT des Vosges Centrales, la commune d'EPINAL verra sa population atteindre 35 024 habitants en 2025.

D'ici 2025, pour atteindre cet objectif, la commune devra prévoir :

- 1224 logements pour le desserrement de sa population
 - 1023 logements pour l'arrivée d'habitants supplémentaires
 - 950 logements pour le renouvellement du parc urbain existant
- Soit 3 197 logements nouveaux.

Pour Epinal, le pourcentage de logements pouvant être absorbés dans le tissu urbain existant est estimé à 20% ce qui représente 640 logements.

La commune doit donc prévoir 2 557 logements

La répartition de ces logements se fait de la manière suivante:

- 1278 logements destinés à de l'habitat individuel
- 1279 logements pour de l'habitat collectif

Cet objectif de 2 557 logements devra donc être programmé sur les surfaces urbanisables et disponibles de la commune. Le secteur de Saint Laurent est donc porteur d'un enjeu important pour le développement urbain spinalien.

Etoffer et diversifier la gamme de produits logements offerts :

Le logement locatif social : Le diagnostic du territoire du SCOT a mis en évidence, d'une part, la trop faible part du logement locatif social dans les communes rurales, mais aussi dans certains bourgs centres, et, d'autre part, sa forte concentration dans les communes d'Epinal et Golbey, où elle atteignait 37 % des résidences principales (en 1999) .

Aussi, il n'est pas envisagé de produire du logement social sur cette opération urbaine.

Pour Epinal, l'objectif est fixé à 15%.

Selon le SCoT, l'objectif communal de création de logements sociaux, à dix ans, est de 230 logements.

Créer plus de petits et moyens logements, dans des types d'habitat plus regroupés :

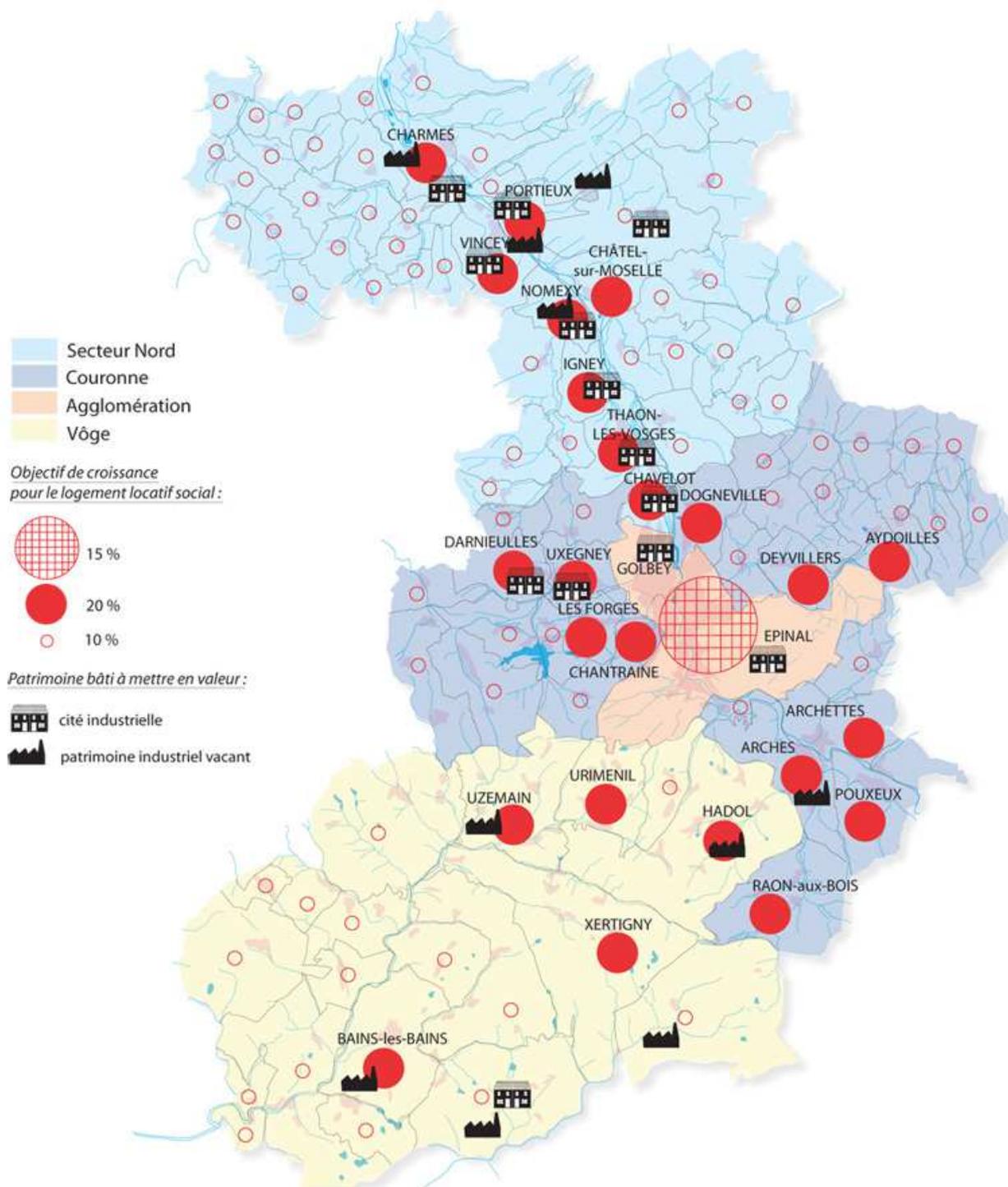
Les besoins en petits et moyens logements (T1 à T4), proches des commerces et services, en ville (ou village) devront être programmés pour ces prochaines années, du fait du vieillissement de la population (47 % des ménages en 2030 d'après l'INSEE) et des évolutions familiales (morcellement, décohabitation, mobilités).

Il faudra donc en créer plus, à proximité des centres. Ce type de construction favorisera aussi une urbanisation plus regroupée, moins consommatrice d'espace (enjeu important pour Epinal), plus variée, ce qui est compatible avec les orientations urbaines et paysagères de qualité.

Des logements adaptés au handicap, pour les personnes âgées devront également être programmés. En effet, les plus de 80 ans représenteront environ 8,2 % de la population en 2030. Saint-Laurent pourra également répondre à ce type de besoin, ces logements adaptés devront être créés sur le territoire communal.

SCoT des Vosges centrales

Politique de l'habitat



2.4 - AU REGARD DE LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité de la commune est inférieur à 53.4%, ce qui appuie l'analyse démographique et met en avant une population jeune et active.

L'offre d'emploi disponible sur la commune permet de satisfaire 20% des besoins en emploi de la population locale.

Ce taux d'emploi est intéressant et à mettre en lien avec la forte proportion d'emplois sur Epinal. L'indicateur de concentration d'emplois ⁽¹⁾ est de 188.1, un taux en augmentation depuis les dernières données de 1999.

(1) L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Il est donc important de répondre à la demande en logement des actifs travaillant à Epinal, de manière à limiter les déplacements et éviter le caractère cité dortoir engendré par l'éloignement lieux d'activités / lieux de résidence.

Ce rapprochement des lieux de résidence et de travail limitera d'autant le nombre et l'intensité des déplacements

2.5 - AU REGARD DE L'ECONOMIE LOCALE

En 2008, la commune compte 23 269 emplois présents sur son territoire communal pour une population active de 21 750 personnes. Le taux d'emploi sur la commune est particulièrement fort. Toutefois, de ces 23 269 emplois sur Epinal, seuls 12 373 résident à Epinal.

Le secteur Commerce, transports et services représente 69.1 % des activités de la commune. Le restant étant constitué par l'administration publique, l'enseignement et la santé (16.4 %) et la construction (7.9 %).

Le pôle d'Epinal Golbey concentre la majorité des emplois (plus de 60% à l'échelle du territoire du SCOT). Aussi l'agglomération spinalienne attire quotidiennement près de 10 000 personnes depuis les communes alentours. Cette population susceptible de consommer, de se divertir à proximité de son lieu de travail est un atout non négligeable pour Epinal.

Le maintien des actifs résident sur la commune mais également l'attractivité d'une nouvelle offre de logement adaptée aux actifs résidant hors zone représente un enjeu fort pour Epinal.

2.6 - AU REGARD DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCIAUX

Les équipements et pôles d'attractivité sont présents et nombreux sur le territoire spinalien. La relative proximité du centre-ville d'Epinal nécessite tout de même une visibilité à l'échelle du quartier Saint Laurent en lui-même.

Les équipements publics:

Il existe une école primaire publique sur le quartier.

Elle accueille 72 élèves à l'école maternelle, répartis dans 6 classes (potentiel d'accueil supplémentaire, 50 élèves sup).

Les effectifs de cette école sont en augmentation.

En fonction de l'évolution de la situation scolaire et des nouvelles demandes, il pourra être opportun de créer une offre complémentaire à celle existante. La directrice de l'école a attiré l'attention de la ville sur ce point.

En revanche, il n'existe aucune crèche sur le quartier. Les demandes pour ce type d'équipements sont en hausse.

Les commerces:

Les commerces de proximité (boulangeries, boucheries...) sont présents au niveau de la rue de la 7eme Armée. Cette rue n'est pas éloignée de nos secteurs. Toutefois, les cheminements piétons pour y parvenir sont discontinus, insécurisés et en mauvais état.

2.7 - AU REGARD DES DEPLACEMENTS

Le secteur de Saint Laurent s'insère dans le tissu urbain d'Epinal. Le quartier est desservi par deux voies structurantes: la rue du Char d'Argent ou RD 157 vers Epinal ou Remiremont et la rue de la 7e armée et son prolongement ou RD 434 en direction de Plombières les Bains.

Ces deux rues structurantes sont également des axes importants pour les entrées sud de l'agglomération spinalienne.

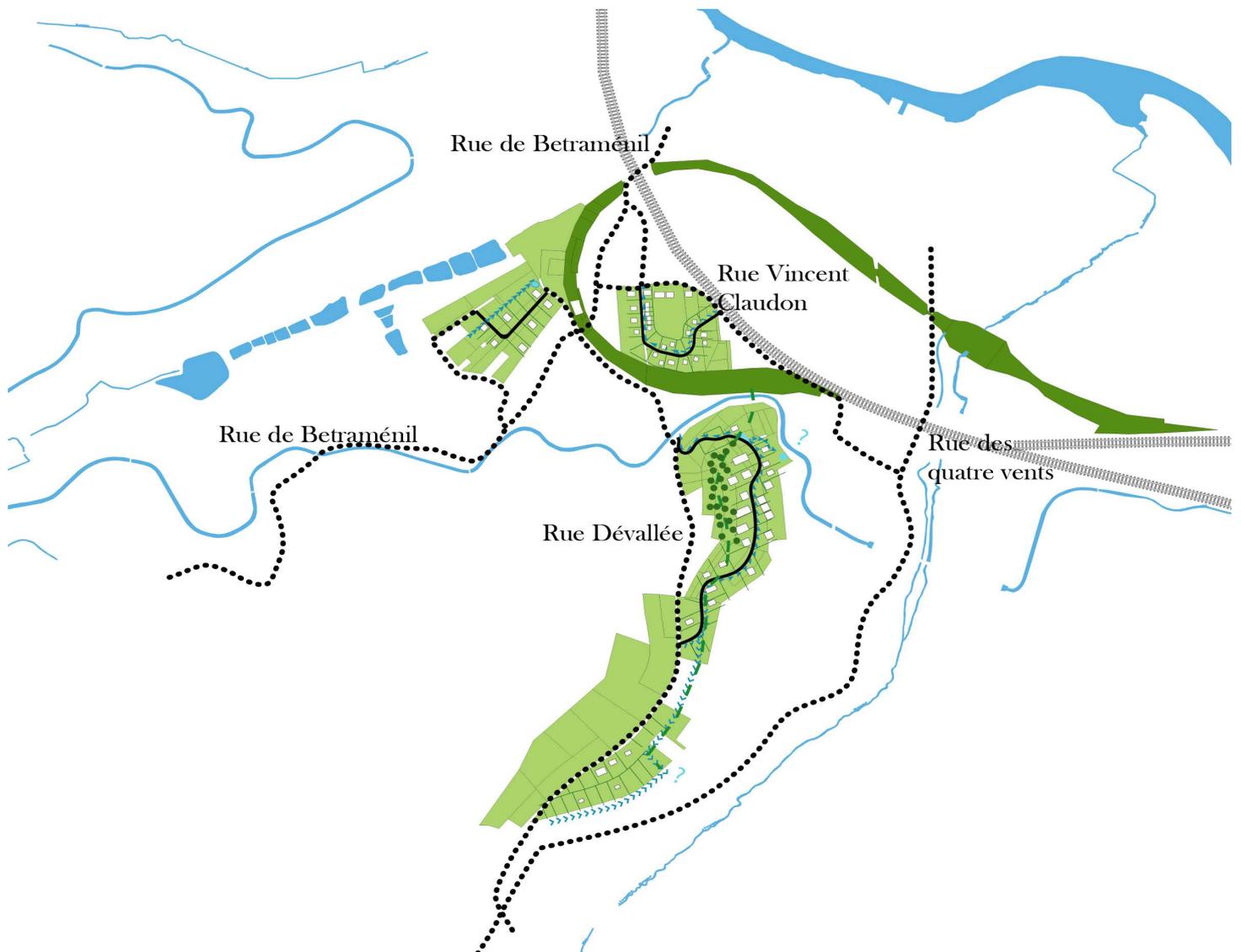
La RD 157 permet de rejoindre Remiremont tandis que la RD 434 permet de rejoindre Plombières. Saint Laurent se développe le long de ces deux axes.

Le quartier profite du centre d'Epinal, attractif par ses équipements publics, culturels et sociaux. Il profite d'un bassin d'emplois urbain. En effet, le dynamisme économique de l'agglomération génère en son périmètre une forte attractivité créatrice d'emplois. De ce fait, les habitants et futurs habitants trouvent à proximité de leurs lieux de résidence un bassin d'emplois susceptibles de leur faire économiser l'énergie propre aux consommations des transports induits.

Parallèlement à la Moselle, il existe une ligne de transport en commun, la ligne 5. Cette ligne reste «à la demande» sur tout le Saint-Laurent centre, Vieux Saint Laurent et secteur Dévallée. On comptabilise environ 2 000 habitants sur Saint Laurent, les nouveaux secteurs d'urbanisation pourraient engendrer à terme 400 à 500 nouveaux habitants.

Les pistes cyclables de l'agglomération spinalienne ne manquent pas et trouvent un essor non négligeable actuellement. Encore une fois, parallèlement à la Moselle, il existe une piste Route de Remiremont qui stoppe sa course après le supermarché. Le canal d'alimentation, la voie stratégique sont de formidables axes de circulation douce. Leurs raccordements à un dispositif à plus grande échelle (piste cyclable en direction du centre d'Epinal, via la route de Remiremont) seraient une réponse aux points de conflits relevés sur Saint Laurent ainsi que le manque de sécurité au niveau des cheminements piétons en direction des équipements publics.

La proximité de la rue du Char d'Argent permettra aux usagers des trois secteurs un déplacement plus rapide pour rejoindre le centre ville Néanmoins, les secteurs d'aménagement sont également raccordés aux réseaux de voiries plus tertiaires pour une desserte plus localisée. La programmation, dans le quartier de saint-laurent, de services à la personne, de commerces, d'équipements publics et d'une activité tertiaire permettra de trouver sur place un ensemble de fonctions limitant le recours à la voiture et favorisant les déplacements doux pour y accéder.



2.8 - AU REGARD D'UN URBANISME DURABLE

La Ville d'Epinal a souhaité engager une Approche de l'Urbanisme Environnementale avant de procéder à tout projet d'urbanisation sur le quartier de Saint Laurent.

Le nouveau Saint Laurent, prolongement de l'ancienne commune appelée aujourd'hui Vieux Saint Laurent, est le fruit d'opérations privées qui ont généré un tissu urbain sans cohérence avec un réseau viaire peu hiérarchisé et peu lisible. Ce type d'urbanisation sans procédure a également créé, de fait, de nombreuses dents creuses, difficilement cultivables car peu accessibles.

Le développement de ces opérations résidentielles à faible densité bâtie, composés essentiellement de maisons individuelles, a dessiné un tissu urbain sans cohérence et consommateur d'espace. Tout en permettant l'installation de nouveaux ménages, ces opérations ont induit une consommation rapide d'espaces naturels et agricoles, augmentant ainsi la surface urbanisée de la commune de façon significative.

Face à la diminution des disponibilités foncières et aux enjeux environnementaux identifiés tant à l'échelle locale qu'au plan global, il apparaît nécessaire de définir une nouvelle stratégie en matière d'urbanisme. Cette volonté de mieux encadrer le développement urbain conduit la ville à tester les orientations qui suivent.

Optimiser le foncier disponible et gérer l'urbanisme dans un souci d'économie d'espace :

La recherche d'une plus forte densité, de formes urbaines plus compactes, d'utilisation intelligente et raisonnée de l'espace constitue le premier objectif fixé par la municipalité pour les nouvelles opérations. Celui-ci pourra toutefois être décliné de manière différenciée suivant les secteurs du quartier afin de tenir compte de l'environnement bâti existant.

Le principe de densité est à considérer à l'échelle de chaque opération appréhendée dans sa globalité et en fonction des continuités urbaines. Il ne s'oppose ni à l'aménagement de larges espaces publics, ni à la diversité des formes urbaines dans les programmes de constructions, dans la mesure où l'équilibre qui en résulte est compatible avec l'objectif global de densité qui a été prévu par le PLU.

Les critères de densité définis précédemment ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés de la commune, sauf si ces derniers font l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Intégrer le cycle de l'eau dans les opérations d'aménagement :

La gestion de l'eau passe par la maîtrise des pollutions, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la valorisation de l'élément.

L'approche environnementale de l'urbanisme et la loi sur l'eau préconisent l'organisation et la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel.

Il est donc préconisé l'infiltration, dans la mesure du possible, le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau. Il devra être mis en place un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées nouvellement

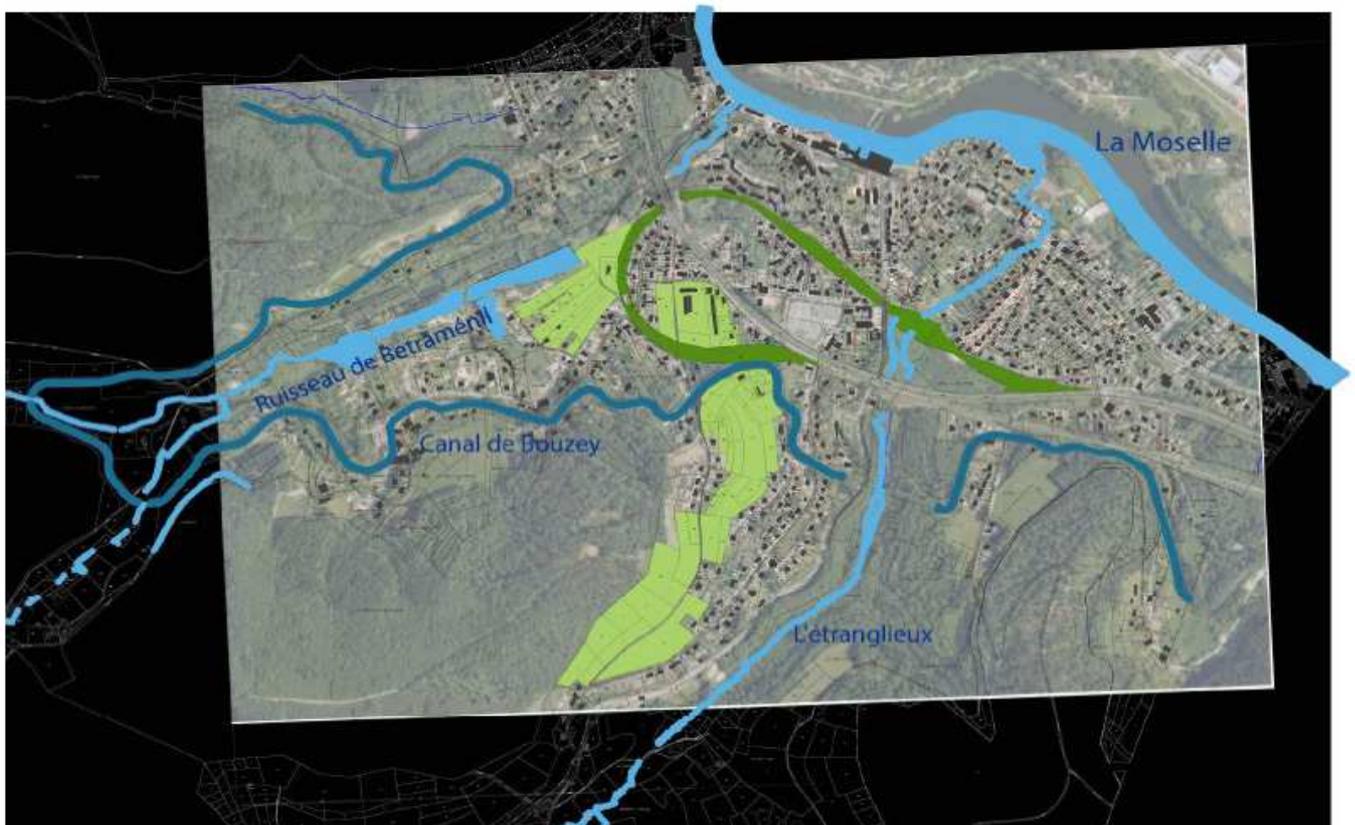
créés, des toitures et des parkings des différentes parcelles projetées. les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dirigés vers un bassin de rétention créé au titre de cette opération.

Saint Laurent se distingue par sa situation en fond de vallée et la présence de ressources en eau étendue sur l'ensemble de l'unité : La Moselle, le ruisseau de Bertraménil, l'Etrangleux.

Ces espaces naturels donnent des limites à l'urbanisation. Ainsi, les coteaux de Saint Laurent limitent l'urbanisation au sud-ouest, le ruisseau de Bertraménil à l'Ouest, l'Etrangleux à l'Est et la Moselle au Nord. Il convient de préserver ces unités paysagères et de mettre en valeur ces caractéristiques environnementales à forte valeur patrimoniale.

La maîtrise des risques hydrologiques passe par une prise en compte systématique du cycle de l'eau dans les nouvelles opérations d'aménagement et d'urbanisme. Dès lors, les projets menés sur le territoire de la commune devront s'attacher :

- à limiter l'imperméabilisation des sols,
- à promouvoir la récupération des eaux pluviales ou, lorsque cela est possible, leur infiltration sur le site même des opérations,
- à favoriser les aménagements et les dispositifs qui permettent de ralentir l'écoulement des eaux.



ETAT DES LIEUX



EAU

Réduire la dépendance énergétique et valoriser au mieux les ressources d'énergie existantes dans l'environnement :

La réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments peut passer par plusieurs leviers d'action qui entreront dans les principes d'aménagement et d'urbanisme définis lors des opérations :

- faire bénéficier le plus largement possible aux constructions des apports solaires passifs, en étudiant dans ce sens leur implantation sur les terrains d'assiettes ;
- rendre possible le développement de techniques de constructions innovantes et de dispositifs efficaces sur le plan énergétique.

Le recours aux énergies renouvelables sera facilité et encouragé dans la mesure où il est compatible avec l'environnement urbain et le cadre de vie, notamment en ce qui concerne la sécurité publique et la préservation des paysages.

Il est donc désormais indispensable de produire des bâtiments économes en énergie. Ces bâtiments économes doivent respecter une logique et une chronologie constructive. D'abord, au niveau du programme urbain, il faut étudier les potentiels thermiques solaires gratuits offerts grâce à une bonne orientation. La compacité du volume bâti est également importante. Ensuite, il faut réaliser une isolation renforcée, doublée d'une bonne étanchéité à l'air.

Avant de construire un logement, il est donc nécessaire d'analyser les potentiels énergétiques et bioclimatiques au niveau des opérations urbaines comme celles des trois secteurs de Saint Laurent. L'AEU a analysé les orientations solaires à privilégier, la topographie des sites et le sens des vents dominants (qui refroidissent l'enveloppe).

Energie

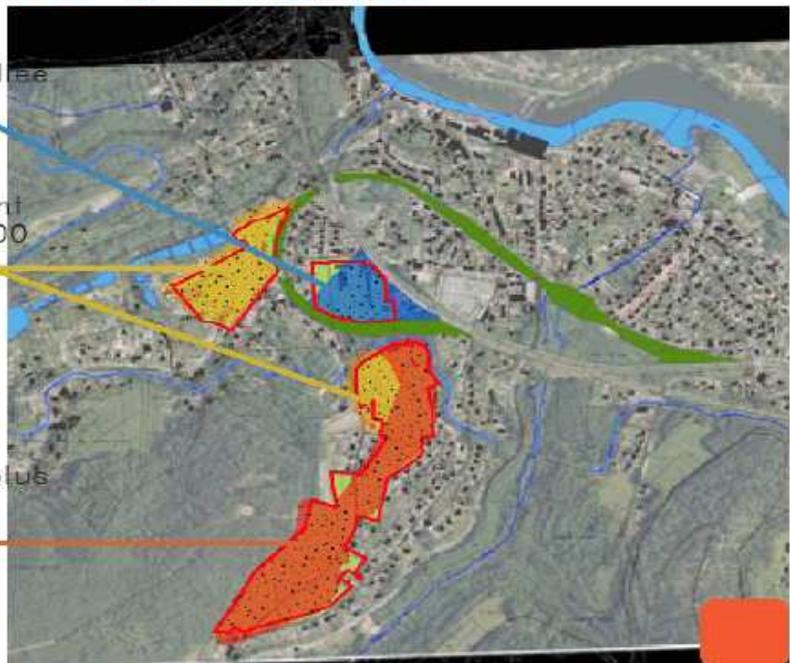
LES RESSOURCES RENOUVELABLES

L'hiver

Zone peu ensoleillée
- de 3h00

Zone moyennement
ensoleillée de 4h00

Zone ensoleillée plus
de 6h00



ENERGIE

Sens des vents dominants et effet de couloirs créés par les barrières naturelles



ENERGIE

Orientations sectorisées optimales des bâtiments en fonction des contraintes liées aux vents et à l'ensoleillement



ENERGIE

On observe que :

- l'ensoleillement n'impacte pas les trois secteurs de la même façon. En effet, autant le secteur Dévallée, en hiver, profite de plus de six heures d'ensoleillement, alors que Claudon et Basotte sont respectivement à moins de quatre heures et moins de trois heures. Le potentiel énergétique solaire se situe donc sur le secteur Dévallée. Logiquement pour profiter au maximum de cet apport gratuit, il faudrait y construire avec une densité supérieure (possibilité d'implantation de logements en bande, petites résidences).
- l'action du soleil est à combiner avec celle du vent. Le vent est une agression non négligeable sur l'enveloppe bâtie. Les sens des vents dominants ont donc été reportés et combinés à la topographie. On se rend compte alors que le secteur Dévallée est implanté dans une vallée qui reprend le sens des vents venants du Sud-Ouest (effet de couloir venteux). Alors que Bassotte est implanté dans une vallée qui reprend le sens des vents venants de l'Ouest et du Nord. Les ouvertures en façade et les isolations des enveloppes devront donc tenir compte de cette analyse bioclimatique pour profiter d'une
- implantation et d'une orientation optimale.

Protéger les milieux naturels emblématiques des ruisseaux et de la couronne forestière :

La couronne forestière, ceinturant l'agglomération spinalienne, présente au Sud-Ouest de notre aire d'étude, constitue un atout paysager tout à fait original qu'il convient de préserver. Les franges forestières (ou lisières) de cette couronne forestière sont protégées vis-à-vis de toute urbanisation. Aussi, a-t-il été décidé la mise en place de ceintures vertes en périphérie de cette couronne forestière qui assureront la préservation de ces franges forestières vis-à-vis d'une urbanisation éventuelle.

Les ruisseaux de Bertraménil et les coteaux de Saint Laurent présentent des milieux naturels intéressants sur le plan de la biodiversité.

Dans l'ensemble de la commune, ces milieux doivent être protégés des aménagements ou utilisation du sol qui seraient susceptibles de compromettre leur maintien. Les trois secteurs ne sont ni une rupture de la couronne forestière ni une rupture des déplacements des animaux. Etant repérés en dent creuse, au milieu des zones bâties, les secteurs sont en-dehors des zones de passage.

Préserver les grands espaces verts de la ville et développer leurs fonctions d'aménités :

Les espaces verts des coteaux de Saint Laurent ont été en grande partie préservés de l'urbanisation et mis en valeur en tant que lieux de promenade et de loisirs nature pour les résidants riverains.

Afin d'accroître la capacité touristique du territoire, la commune envisage :

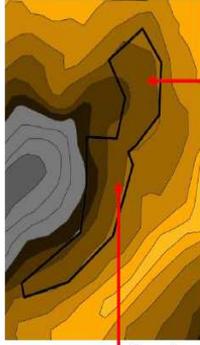
- de valoriser la couronne forestière d'Epinal,
- de développer les cheminements doux (piétons et cycles) à partir des espaces urbanisés en direction de cette couronne.

3 - ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

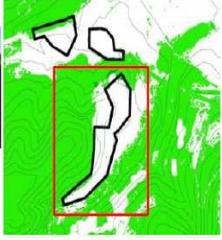
3.1 – PAYSAGE

Le quartier de Saint Laurent se situe à flanc des coteaux, au bord de la vallée. Chacun des trois sont très visibles depuis les infrastructures qui les borde ou traverse (RD 434 et voie ferrée).

Chacun des trois secteurs est caractérisé par un paysage propre. Le paysage de Bassotte révèle une impression de fond de vallée, celui de Claudon est marqué par la ligne horizontale de la forêt en même temps qu'il révèle une plateforme presque d'un seul tenant et enfin celui de la Devallée est associé à la présence de la forêt et du relief qui évoquent la montagne.



Un plateau

La forêt structure les vues proches et lointaines.



Une pente

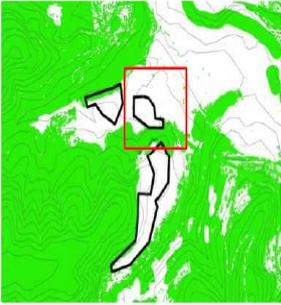


Le relief associé à la présence de la forêt évoque la montagne

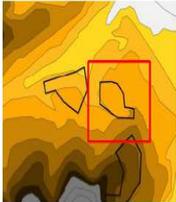
SECTEUR DEVALLEE

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

•Couvert végétal



•Topographie



Un plateau



La forêt est très présente au sud et met en scène l'étendue du premier plan.

Une ambiance rurale

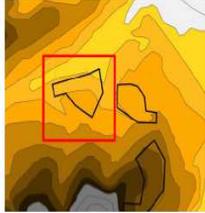
SECTEUR CLAUDON

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

•Couvert végétal



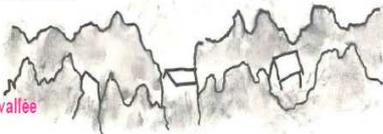
•Topographie



Le site est en pente

Le secteur est dominé par des buttes boisées qui génèrent l'ambiance paysagère.

Une impression de fond de vallée



SECTEUR BASSOTTE

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

la notion paysagère est parallèle à celle de l'urbanisme. Elle est porteuse également de biodiversité.

Le quartier Saint Laurent est morcelé par des vallons successifs, et par le chemin de fer en patte d'oie.

Les bords du canal d'alimentation du réservoir de Bouzey et la rive verte de la Moselle sont des éléments paysagers importants de cette partie de l'agglomération spinalienne.

L'évolution ou la composition urbaine de Saint Laurent est particulière. On observe le vieux Saint Laurent au Sud, « Saint Laurent centre » au Nord, entre la voie de chemin de fer et la Moselle, et Saint Laurent « résidentiel » au centre de cette composition urbaine. La voie de Chemin de fer est une trace lourde en conséquence pour la vie des habitants, tant du point de vue du paysage qu'elle engendre que de la segmentation des espaces qu'elle provoque.

Ce secteur de la Ville d'Epinal est tout de même caractérisé par la nature et les paysages qui l'entourent. La couronne forestière d'Epinal est un atout pour les promeneurs et cyclistes en même temps qu'elle crée un cadre de premier exception.

On observe que :

- Les trois secteurs sont reliés entre eux par un cordon boisé qui suit l'ancienne voie stratégique qui ceinture Epinal.
- Chacun des trois secteurs est caractérisé par un paysage propre. Le paysage de Bassotte révèle une impression de fond de vallée, celui de Claudon est marqué par la ligne horizontale de la forêt en même temps qu'il révèle une plateforme presque d'un seul tenant et enfin celui de la Dévallée est associé à la présence de la forêt, du relief ce qui évoque la montagne.
- Il existe des points de conflits au niveau des déplacements routiers et piétonniers. Ils sont à sécuriser.
- L'ancienne voie stratégique est accessible et déjà utilisée sur une grande longueur de son linéaire. Elle permet les échanges doux des piétons et cyclistes en direction des équipements centraux. Elle est un enjeu et un fort potentiel pour les trois nouveaux secteurs ainsi que pour St Laurent globalement.
- Cette même voie stratégique est un élément important du paysage de St Laurent, en même temps qu'elle permet la découverte et offre des points de vue sur les différentes parties du quartier.

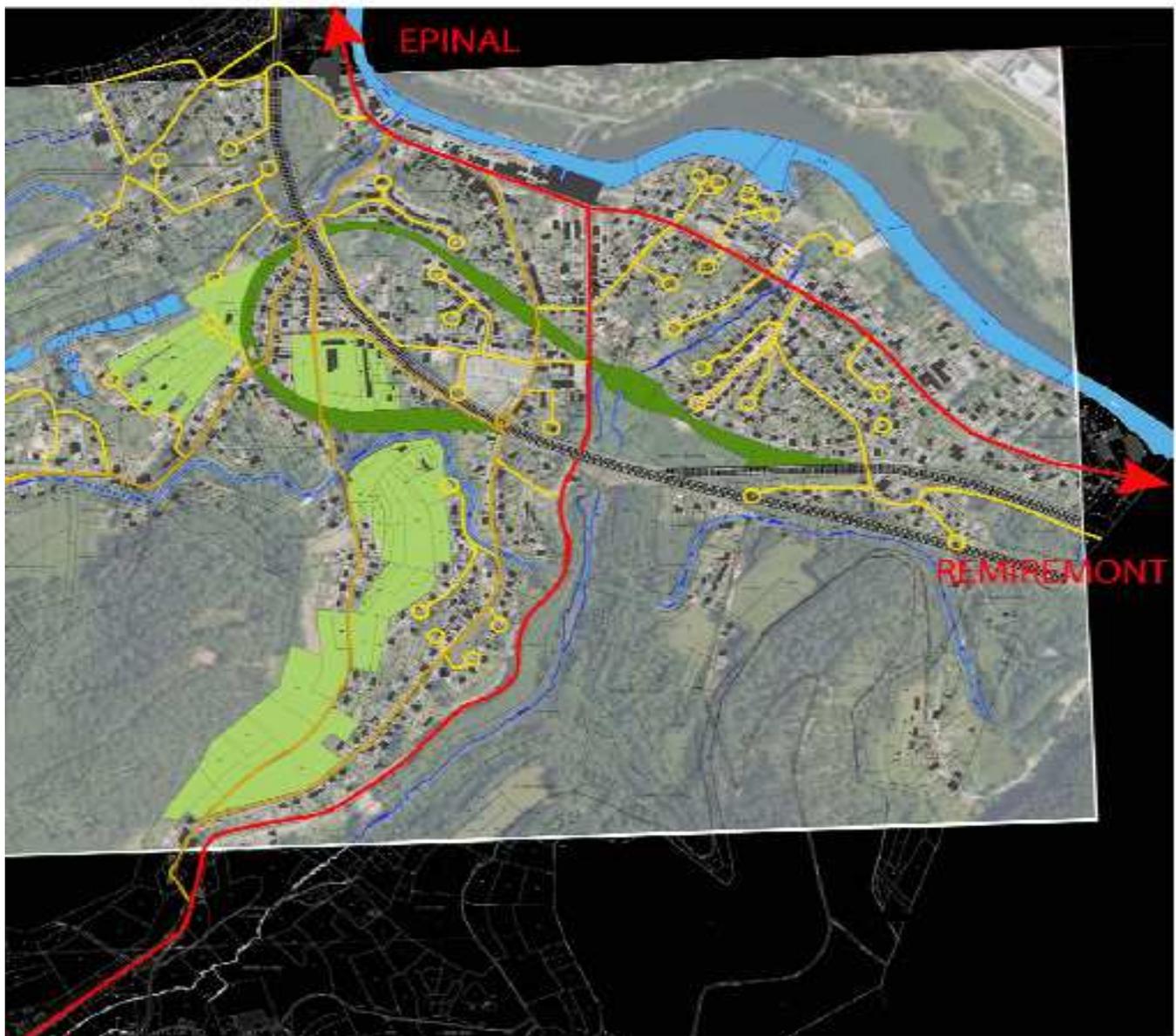
3.2 – RECREER UNE COHERENCE D'ENSEMBLE

Les sites s'inscrivent dans des dents creuses générées par un type d'urbanisme sans procédure particulière, de maisons individuelles.

Ces opérations individuelles ont créé des entités urbaines déconnectées les unes des autres, une multitude de voies sans trames ni hiérarchie, sans statut, un paysage discontinu et une absence de cohérence.

La présence de cheminements piétons dynamise cet espace, tirant parti de l'écran végétal de qualité qui caractérise ce paysage. Toutefois, parce que ces circuits sont déconnectés les uns des autres, ils perdent de leur force. Un lien est néanmoins déjà esquissé avec le cheminement qui se superpose à l'ancienne voie ferrée.

De nombreuses voies sont en impasse (en jaune), caractérisant ces opérations discontinues. L'urbanisation des sites identifiés en vert permettra d'assurer les continuités bâties, reconnecter des voiries en impasse, redessiner une cohérence d'aménagement.



3.3 – ASSURER LES CONTINUITES

L'urbanisation de ces sites porte l'enjeu fort de redessiner une cohérence et des continuités, qu'elles soient viaires, bâties ou paysagères.

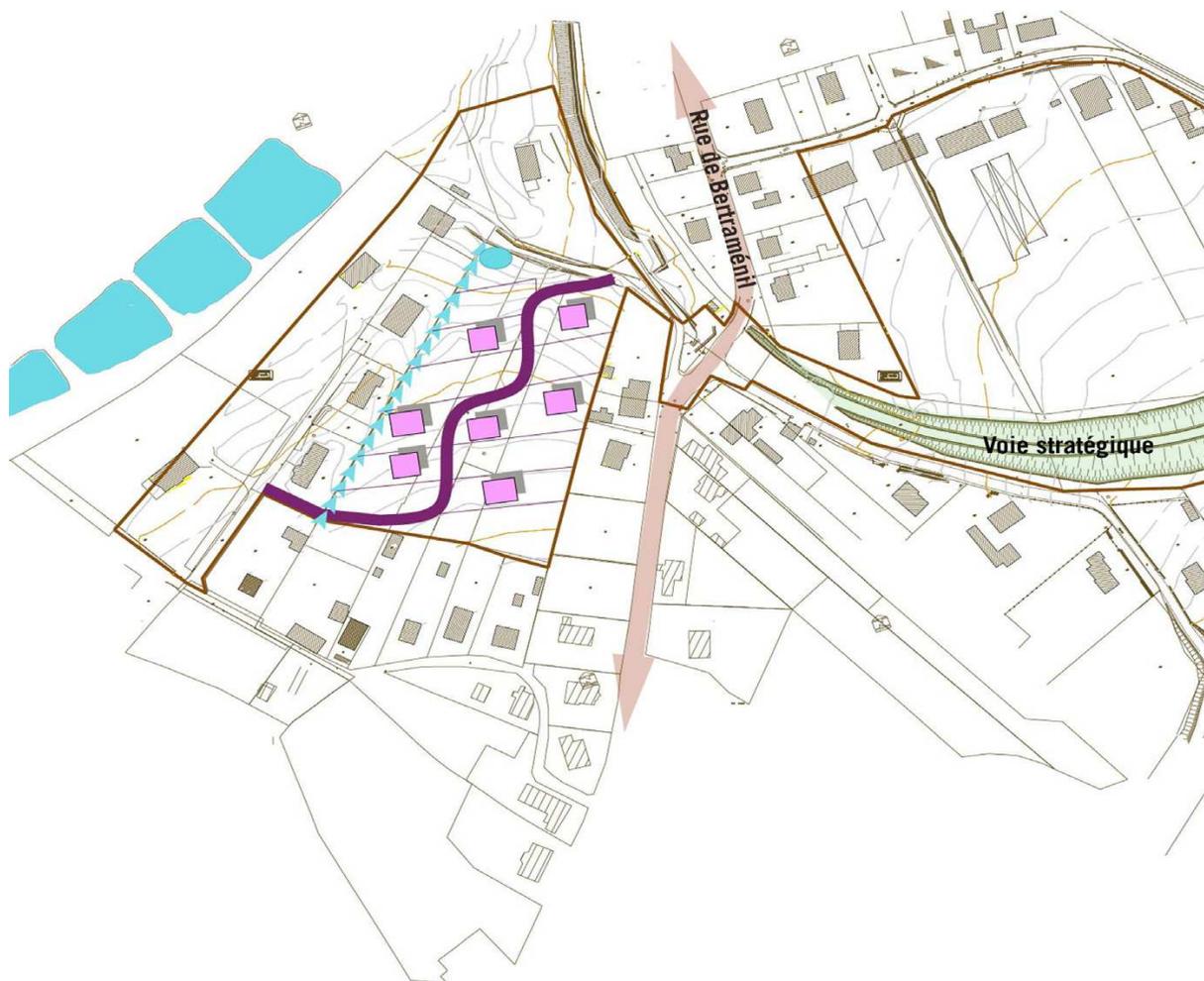
Les secteurs à urbaniser de Saint Laurent sont constitués par trois unités propres :

- Le secteur Bassotte :

Il se dégage de ce secteur une forte impression de fond de vallée. En effet, le site est constitué d'une vaste prairie de fauche sur laquelle des maisons sont posées et éparpillées.

La première urgence est celle de régler un urbanisme qui se développe anarchiquement. Au fur et à mesure des opportunités, les parcelles s'urbanisent sans cohérence les unes par rapport aux autres et risquent de clore les cœurs d'îlot rendant les autres terrains inutilisables.

La problématique des rues en impasse est qu'elles engendrent une circulation difficile, et surtout des problèmes pour le ramassage des ordures ménagères. En effet les camions bennes ont des difficultés à manœuvrer, il faut alors créer des placettes de retournement surdimensionnées, souvent laides et coûteuses. La difficulté, ici, est donc de trouver deux points de raccordement pour entrer et sortir de ce secteur Bassotte qui a une tendance, justement, à se refermer. Une entrée s'organise non loin du carrefour avec la rue de Bertraménil.



- Le secteur Claudon :

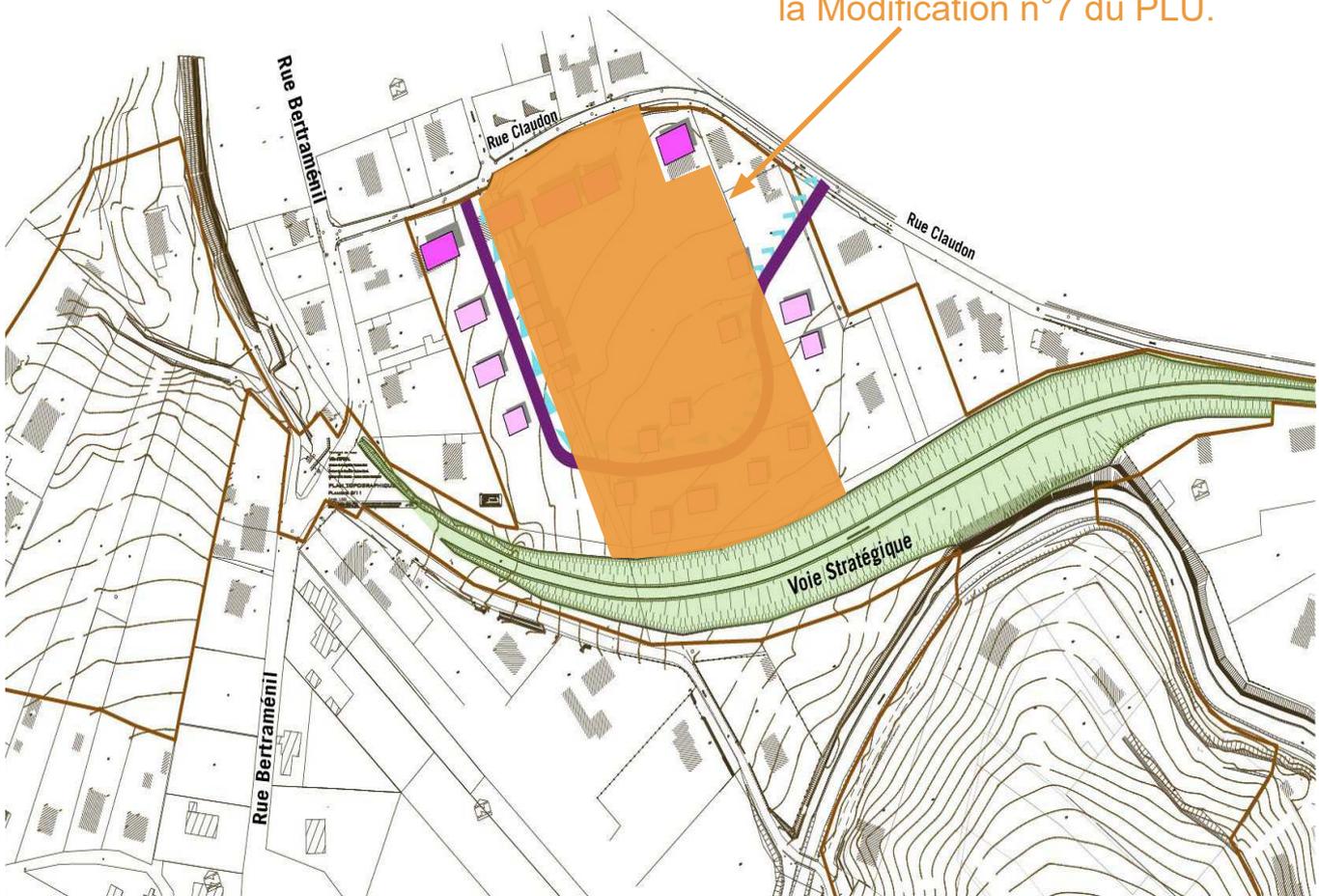
Ce secteur prend place sur un plateau, structuré par la forêt qui le clôt au Sud. Au Nord, la rue de Betraménil, axe secondaire structurant est bordé de maisons individuelles, parfois en bande, créant un front bâti fort.

~~Une rue pourrait être lancée à l'intérieur du secteur, plus structurée et plus dense que Bassotte. En effet, le secteur Claudon présente déjà à proximité une typologie bâtie un peu plus dense que Bassotte. Aussi, il est proposé d'organiser sur une petite séquence quelques maisons mitoyennes. Les constructions doivent respecter un alignement pour permettre des percées et des vues sur la forêt. De même, le front sur la rue du secteur Claudon pourrait se poursuivre, de manière à respecter le caractère rural du lieu. Dans cette même idée, le front bâti près de la forêt ne doit pas être dense, toujours pour respecter et ne pas obstruer la ligne forestière.~~

Le cordon boisé situé au sud de la parcelle accueillera un cheminement doux. Ce cheminement, armature du nouveau Saint-Laurent permettra de connecter le centre de Saint Laurent et ses services à ces résidences qui n'utilisent aujourd'hui que la voiture pour se déplacer. Un cheminement piéton reliera la voie créée au cordon boisé.

Le secteur actuellement occupé par les serres, présente un potentiel agricole intéressant. De ce fait, cette activité, comme une activité de jardins potagers pourrait continuer à se développer sur ce secteur.

Zone A créée dans le cadre de la Modification n°7 du PLU.



Au vu de la modification n°7 du PLU portant sur la mise en compatibilité avec le SCoT des Vosges Centrales, une zone A a été créée au coeur du secteur Claudon afin de préserver l'activité de maraichage existante.

- Le secteur Dévallée:

Ce secteur est fortement impacté par une pente importante qui descend vers le ruisseau de l'Etranglieux. On observe que les lignes d'écoulement des eaux sont multiples et suivent un schéma en étoile.

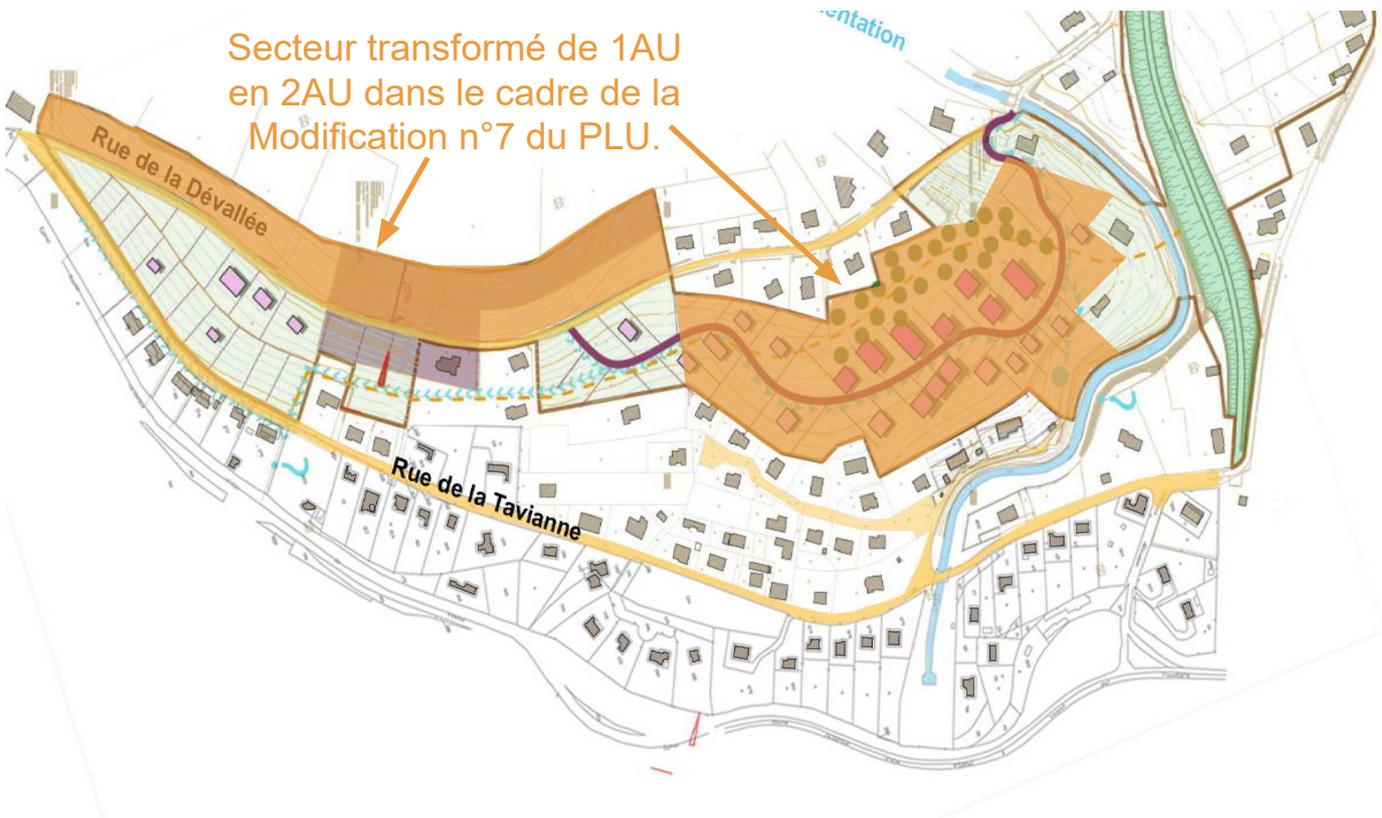
La pente, la vue et la hauteur caractérisent le paysage de ce secteur. Ce secteur offre de beaux points de vue mais se donne également à voir. Le vieux Saint Laurent et le secteur Dévallée sont en entrée d'agglomération, participant à l'identité de Saint Laurent et donc à celle de l'agglomération.

Ce secteur a un rôle fort à jouer en tant qu'espace de transition, vers la montagne, traversant la couronne forestière d'Epinal via le Vieux Saint Laurent. Aussi, la voirie, la qualité de circulation mais aussi la qualité architecturale seront des enjeux forts de ce site en particulier.

La rue de la Dévallée présente un gabarit de faible largeur non adapté à sa vocation de voirie secondaire, lien entre le nord de la couronne forestière et le sud. Le projet déportera en partie cette voie de manière à retrouver un gabarit constant, à double sens, proposant circulations douces et stationnement. Le long de cette voirie s'inséreront, de part et d'autre, des architectures respectant la pente naturelle du site. Lorsque la pente s'adoucie, une densité plus forte prendra place. En effet, ce secteur est particulièrement bien orienté, le projet devra alors profiter au maximum de ces apports et de cette situation particulièrement favorable.

Un cordon végétal au cœur du site permettra de dialoguer avec le cordon de la couronne forestière et marquer ainsi un appel vers ce lieu de promenade et de loisirs.

En l'absence d'un programme d'aménagement de voirie interne pour le moment sur ce secteur, la Ville privilégie aujourd'hui l'urbanisation de la pointe sud de ce secteur resté en 1AU et reporte le potentiel d'urbanisation du nord de cette zone à un temps ultérieur pour tenir compte des capacités de la voirie et des réseaux existants. De plus il s'agit de préserver la lisière de la forêt en compatibilité avec les règles de recul de 30 m fixées par le SCoT en partie sud ouest.



3.4 - ORIENTATION

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme a étudié précisément la meilleure orientation des constructions en prenant en compte: l'ensoleillement, le vent et ses obstacles, la pente. De cette étude a résulté le schéma ci-dessous indiquant les orientations conseillées afin de maximiser l'enveloppe bâtie.

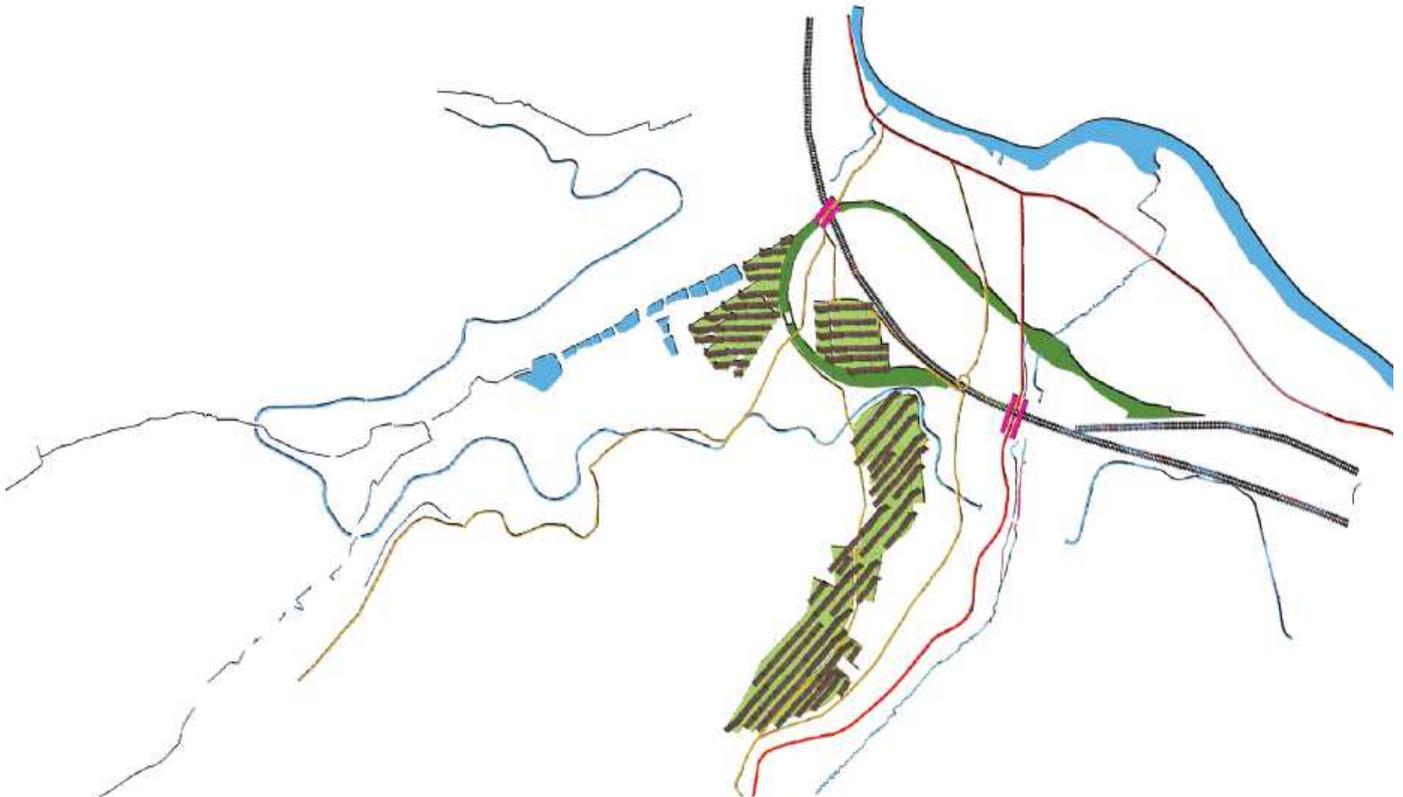
Aussi, chaque secteur n'est pas égal face à ensoleillement le plus défavorable. Le secteur Claudon est en effet fortement impacté, cependant il bénéficie d'une bonne protection au vent.

Le secteur Dévallée est fortement ensoleillé, même en période défavorable, mais reste très exposé aux vents.

Le secteur Basotte est quant à lui, correctement exposé mais soumis aux vents également.

En fonction de ces éléments, l'AEU a préconisé les orientations issues du schéma ci-dessous.

LES RESSOURCES RENOUVELABLES



4 - PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme permet d'assurer une certaine mixité.

Il est réparti dans le tableau suivant en fonction de la destination des bâtiments, de leur surface de plancher, de la surface à bâtir et du nombre de logements.

SECTEUR	TYPE	Estimation de la surface au sol	Estimation de la surface de plancher	Estimation du nombre de Logements ou lots
Bassotte	Logements intermédiaires			
	individuels	9 260 m ²	2 400 m ²	15
	groupés			
Claudon	Logements intermédiaires			5
	individuels	Partie ouest : 5 000 m ² Partie est : 2 200 m ²		7
	groupés	1 000 m²	500 m²	6
Devallée	Logements intermédiaires	1 500 m ²	1 900 m ²	20
	individuels	36 500 m ²	9 000 m ²	62
	groupés	3 300 m ²	1 600 m ²	20
	Total :	65 871 m²	19 900 m²	160 logements

Ce programme correspond aux orientations d'habitats fixées par le SCOT des Vosges centrales.

L'estimation du nombre de logements mis à jour pour le secteur Claudon, dans le cadre de la procédure de modification n°7 du PLU, est donnée à titre indicatif sur la base des densités précisées dans le SCoT des Vosges Centrales approuvé le 06 juillet 2021.

5 – LES OBJECTIFS DES AMENAGEMENTS

5.1 - AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Les orientations des trois sites de Saint-Laurent visent à répondre aux différents objectifs.

- accompagner les propriétaires dans l'équipement, la desserte et l'urbanisation de leurs terrains
- profiter de l'aménagement de ces secteurs pour proposer une meilleure couture urbaine des secteurs limitrophes.
- répondre à la demande en nouveaux logements;
- proposer une offre pour les nouveaux parcours résidentiels (décohabitation, vieillissement de la population,...)

Il est donc prévu de réaliser sur cette emprise un programme d'habitat comprenant essentiellement des maisons individuelles, avec des possibilités de logements en bande de manière à répondre à la demande des jeunes ménages.

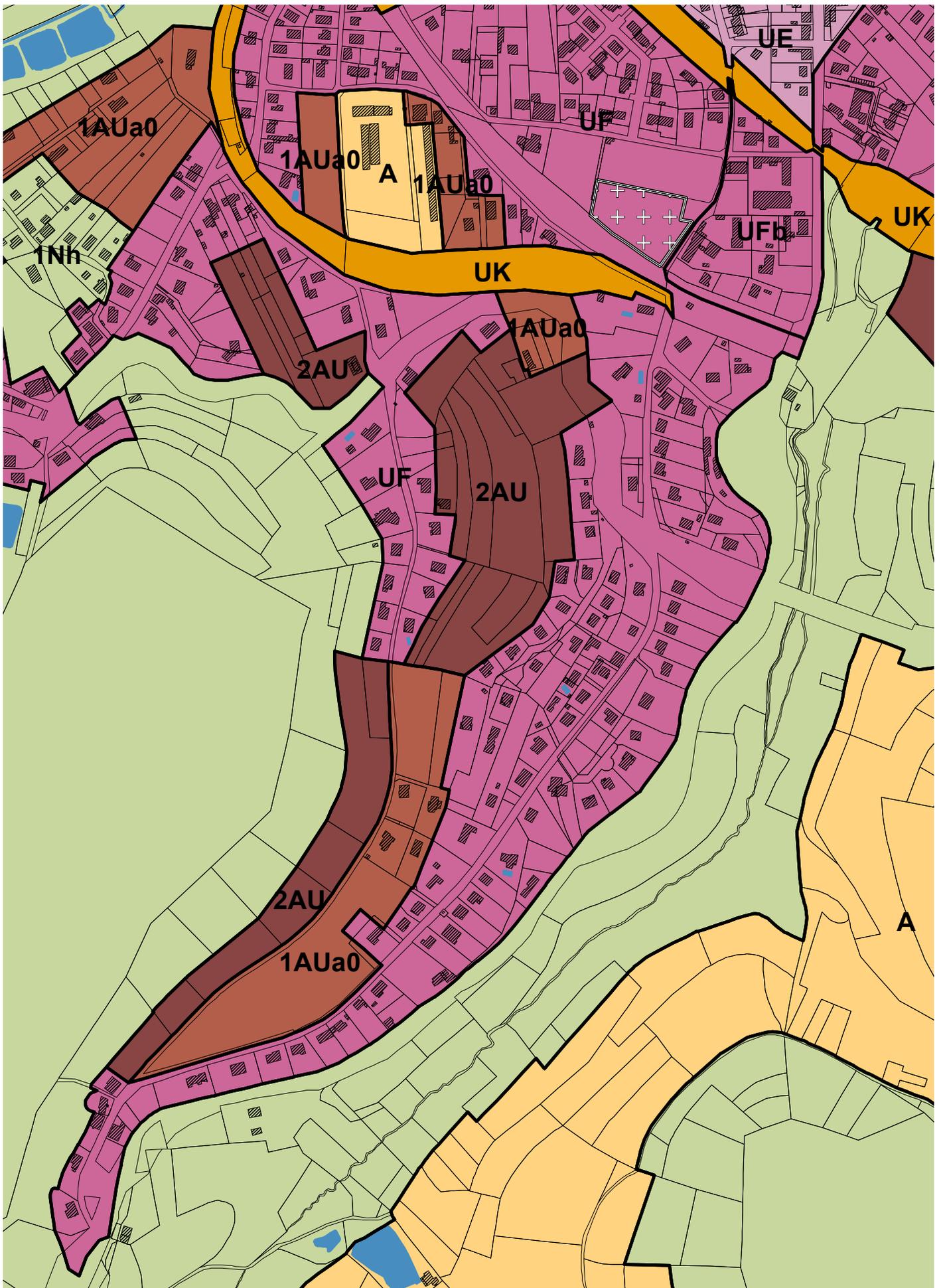
Le SCOT des Vosges Centrales :

Le projet multi sites à Saint Laurent respecte les objectifs du SCOT en terme d'habitat et de développement urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme :

Les trois sites sont classés en zone 1AUa (zone destinée à la résidentialisation) et autorise la construction de maisons individuelles ou de résidences dans la mesure où celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

~~Le COS est de 0.35 sauf pour les constructions non reliées à un réseau collectif d'assainissement. Dans ce cas, le COS est de 0.15.~~



Extrait du PLU

5.2 - AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN

Une cohérence d'aménagement :

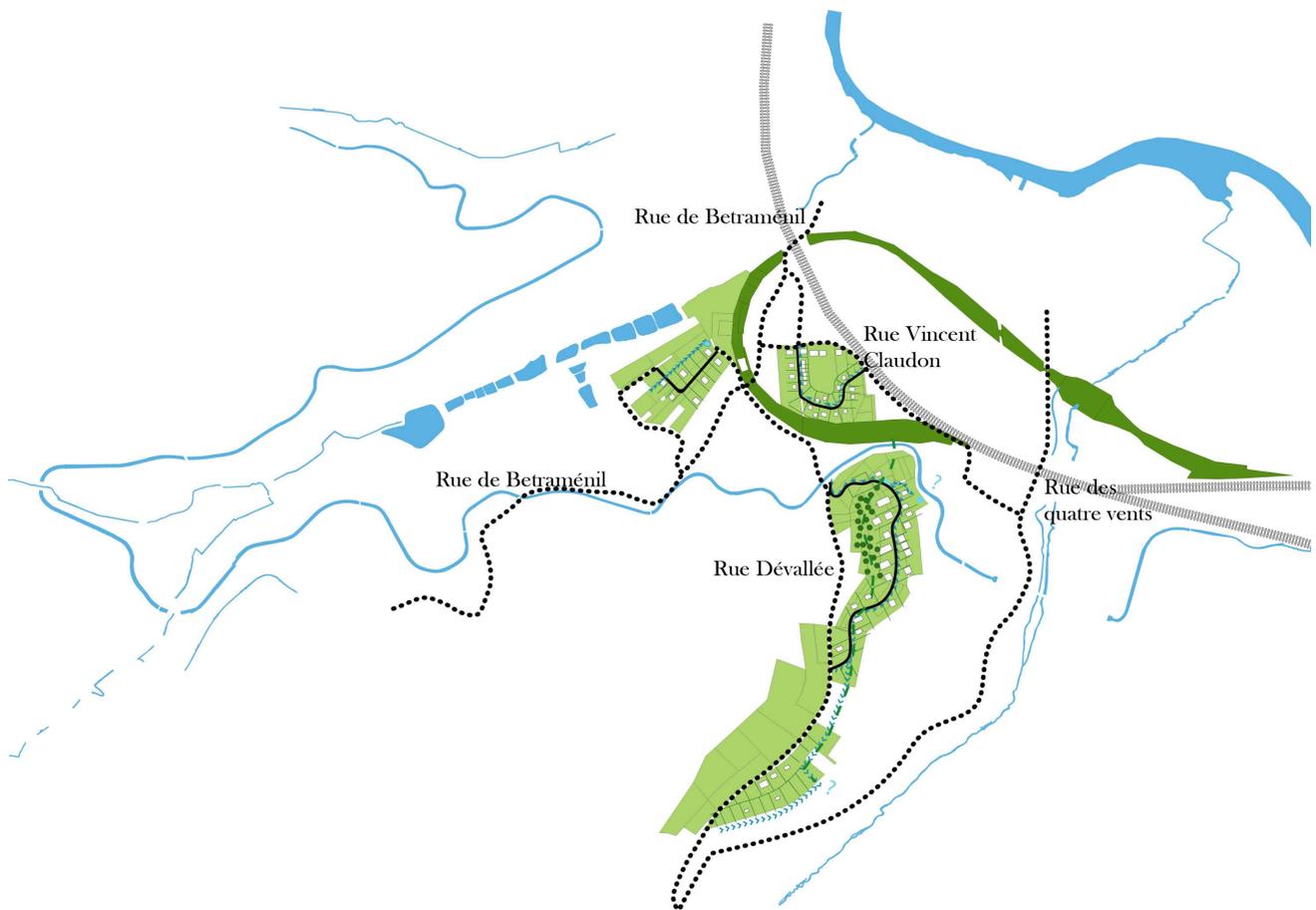
L'aménagement des trois secteurs de Saint Laurent à Epinal répond à deux nécessités: celle de proposer une offre de logements en adéquation avec la demande de ces ménages qui n'ont aujourd'hui d'autre choix que quitter Epinal, et celle de retrouver une cohérence dans le tissu urbain de Saint-Laurent en urbanisant les dents creuses.

Dans le prolongement de l'agglomération, le quartier de Saint-Laurent bénéficie de son attractivité, de ses services et de son réseau de déplacement. La Moselle est un axe privilégié pour les modes de déplacement doux.

Chacun des sites est connecté au cordon boisé (grâce à l'ancienne voie ferrée), ce cordon peut être un axe de déplacement doux structurant pour Saint-Laurent. Le développement de cet cheminement permettra au quartier de retrouver des liens piétons entre ses composantes.

La création de nouvelles voiries permettra de décroisonner certains secteurs, de reconnecter des voiries en impasse, redessinant un gabarit adapter aux usages et proposant du stationnement et des cheminements piétons.

L'urbanisation de ces dents creuses va également permettre, après avoir redessiné une voirie cohérente, de retrouver un tissu urbain en lien avec son contexte et son environnement.





↖
Cheminement piétons existant conforter par le
Cheminement du cordon boisé

Le cordon boisé structurant :

Sur l'ancienne voie ferrée, un cheminement doux pour les cycles et les piétons permettra de relier et structurer l'ouest du quartier de Saint Laurent. Ce quartier est fortement impacté par la voie ferrée et par la déconnexion de ses voiries.

Ce cheminement reliera les trois sous-secteurs mais servira également de connexion piétonne de manière à rationaliser les déplacements et éviter l'usage dans la voiture au sein du quartier. En effet, l'ensemble des services et équipements semblent aujourd'hui davantage accessible par la voiture. Or, un réseau hiérarchisé et lisible, des cheminements protégés et signalisés permettront de réduire cette distance ressentie.

Cette voie a également un fort potentiel patrimonial et touristique. En effet, elle appartient à la voie militaire qui reliait l'ensemble des forts d'Epinal construits entre 1876 et 1914.

Cette voie stratégique, pour le quartier et pour les forts, pourrait accueillir une signalétique invitant à poursuivre la promenade en direction des forts.



Schéma connexion axe structurant et sites

L'habitat individuel, construire dans la pente :

L'analyse du parc de logement et de la construction neuve dans la période récente montre qu'Epinal n'a pu proposer en quantité suffisante une offre de logement adaptée aux attentes des ménages.

On constate aujourd'hui un déficit de l'offre particulièrement en maisons individuelles. La production d'une offre nouvelle doit permettre de répondre aux attentes actuelles des ménages en termes de qualité, de respect de l'environnement et d'intégration dans le cadre naturel, en particulier en habitat individuel. Cette production est nécessaire afin de permettre aux ménages qui le souhaitent de poursuivre leur itinéraire résidentiel sur la commune et pouvoir accueillir de nouvelles familles.

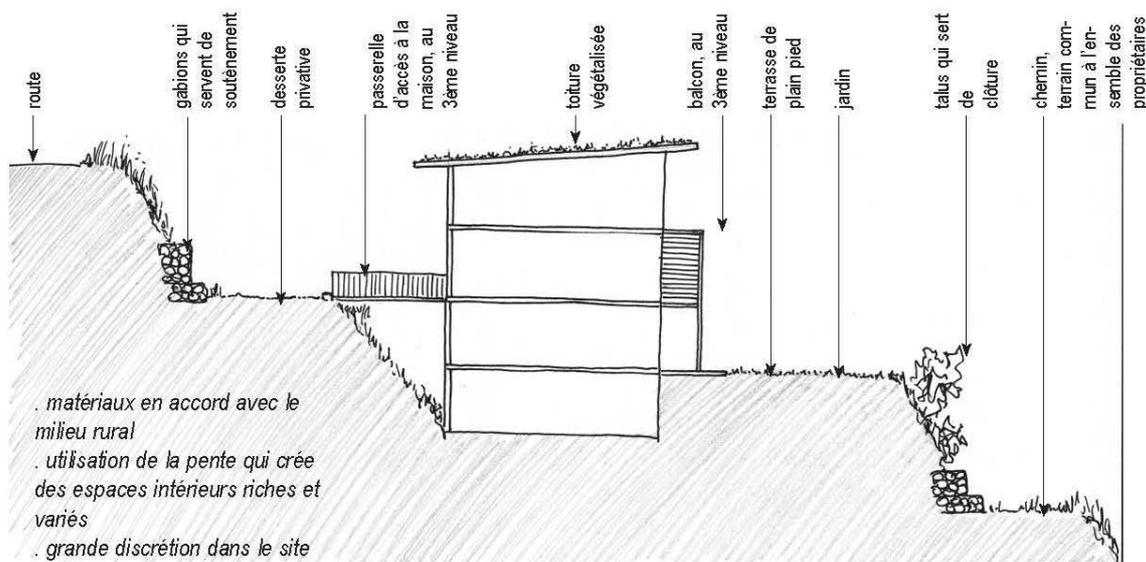
En réponse à ces attentes, l'aménagement des trois secteurs de Saint-Laurent propose essentiellement de l'habitat individuel. Ce tissu de maisons individuelles constitue principalement le tissu de Saint-Laurent. Ainsi, le projet prolongera ce tissu en créant des liens entre ces éléments éparses et répondra à une attente des ménages.

Les trois sites sont fortement impactés par la topographie des coteaux de Saint-Laurent. Loin d'être une contrainte la pente peut être source d'un véritable enjeu architectural.

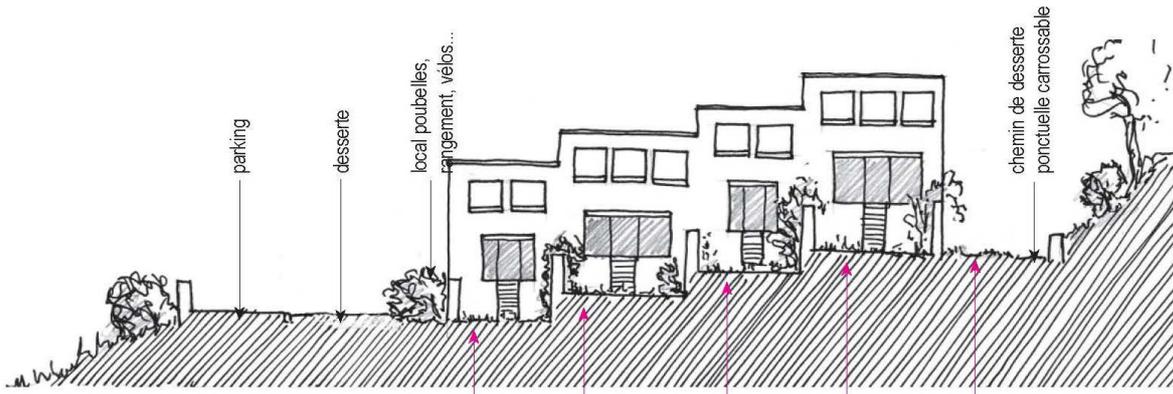
Ces secteurs en pente offre à la fois une vue privilégiée mais se donnent également à voir. Aussi, les constructions devront préserver la pente naturelle du site et s'insérer dans celle-ci.

Les constructions devront répondre à plusieurs objectifs :

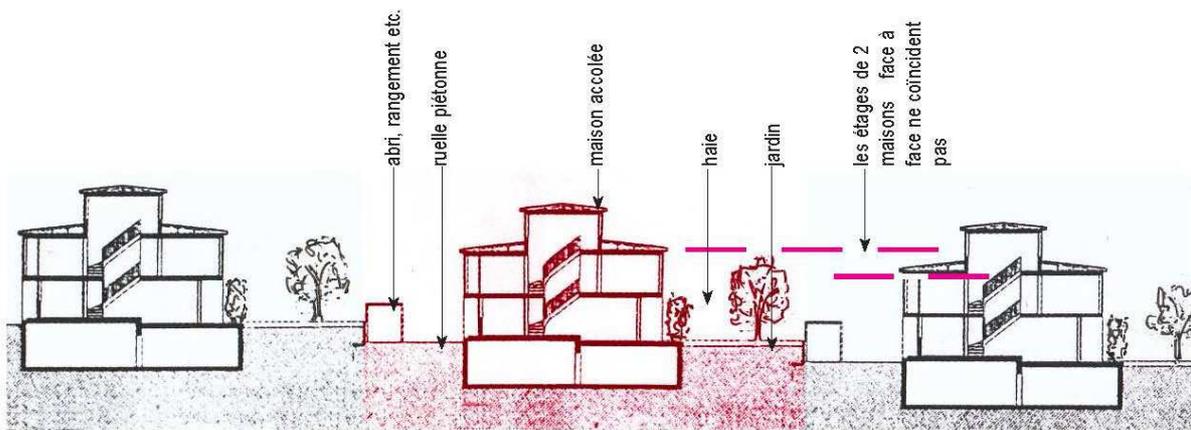
- Tenir compte des caractéristiques du lieu (pente, vues, etc.) dans l'implantation urbaine : penser l'urbanisation et la construction en amont (accès et voies de desserte futures, nouveau quartier, lien avec le centre...).
- Mieux construire dans la pente. Tirer parti des vues, de la végétation existante, de l'exposition... Éviter les modifications de terrain (soutènements, décaissements, remblais etc...), les voies qui traversent tout le terrain.
- Valoriser la ressource locale : la filière bois ? Matériau adapté à la pente, fondations plus légères (pèse cinq fois moins lourd qu'une maison maçonnée).



Exemples d'intégration dans la pente (sources : visite d'opérations autour de Bâle)



murets de soutènement et de séparation qui se servent de la pente pour privatiser les espaces

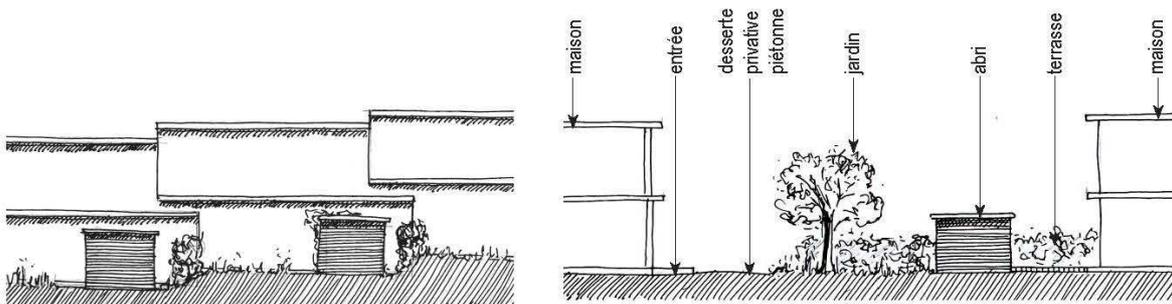


les espaces rattachés à une maison

La vue depuis chaque maison est dégagée grâce à l'utilisation de la pente.



délimitation des différentes terrasses par un talus



La gestion des déplacements :

La gestion des déplacements et de la circulation est un point important du quartier et de ses abords.

La desserte routière interne est organisée par la rue de Bertraménil et la rue Dévallée. Ces deux axes constituent les artères principales d'irrigation des sites.

Cependant ces deux axes, déjà contraints par la topographie, ont un gabarit parfois étroit. En effet, Saint-Laurent s'est urbanisé par opportunités. Autrefois, de vastes parcelles agricoles ont été découpées puis urbanisées au fur et à mesure des opportunités. Ce schéma a engendré des voiries conçues de manière résiduelle et donc sans schéma d'ensemble. Il en résulte aujourd'hui un grand nombre de rues en impasse, déconnectée les unes des autres et multipliant les accès et la lisibilité des déplacements. Quelques fois, ces rues n'ont pas le gabarit adapté à la circulation à double sens et piétonne.

Chacun des secteurs propose un gabarit de voie adapté à l'usage de ce même secteur. Pour Bertraménil, la voie étant résidentielle, elle a une largeur de seulement cinq mètres, avec une bande piétonne d'un seul côté. Pour Claudon, c'est la même chose.

En revanche pour Dévallée, la voie devient structurante. Il faut rappeler encore que la rue de la Dévallée se raccorde à la voie départementale. Elle est donc structurante. Néanmoins, actuellement, elle nécessite un reprofilage. En effet, certaines séquences ne présentent qu'à peine 3,5 mètres de largeur de voie, pour une emprise totale d'à peine cinq mètres. Le double sens est donc compliqué, deux véhicules ont donc des difficultés à se croiser, d'autant que les pentes en long sont quelques fois fortes (plus de 15%).

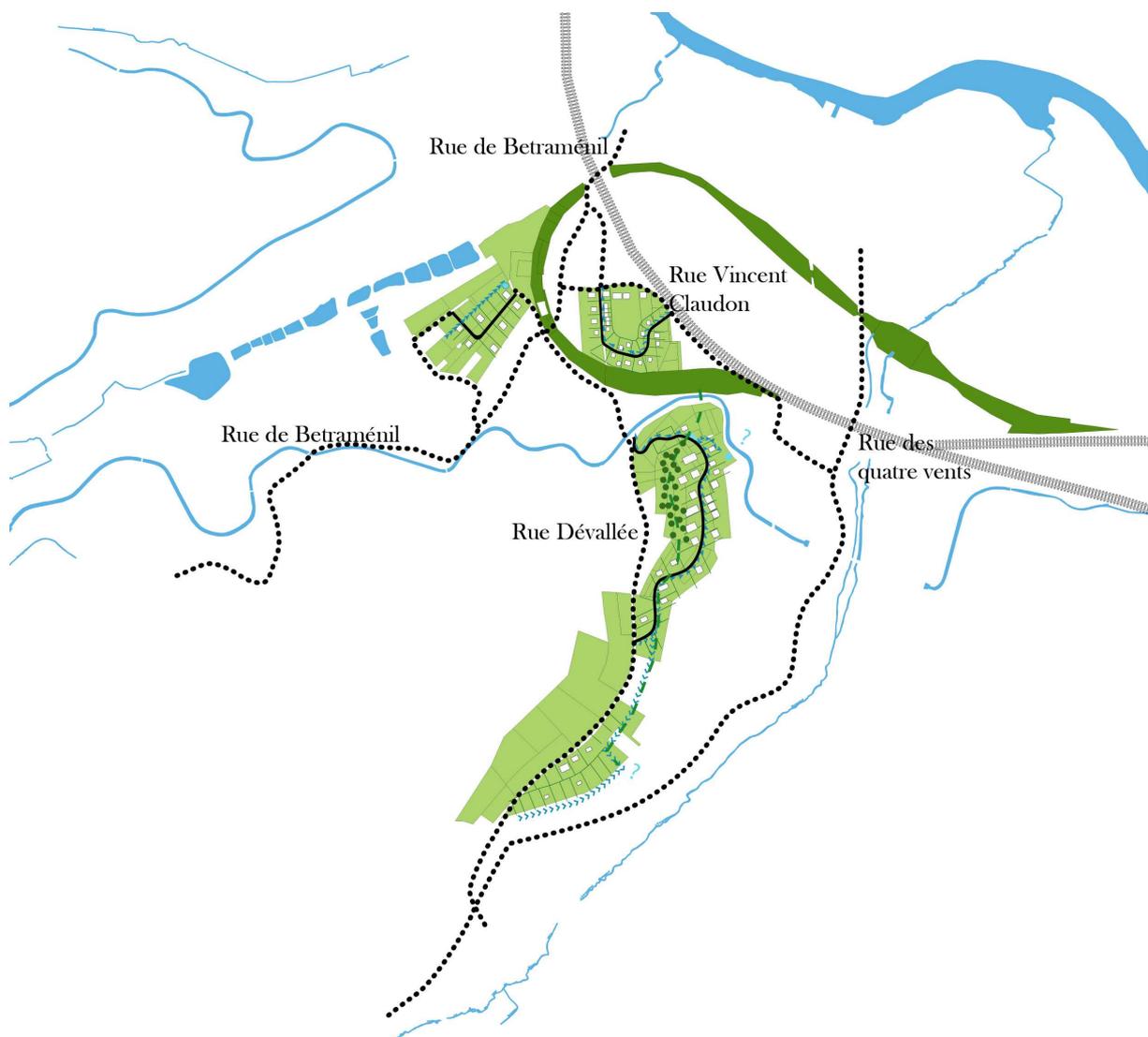
Aussi la structuration de la voie a été reportée à l'intérieur du secteur aménagé. La voie est dimensionnée à six mètres de large, pour éviter, justement la séquence qui pose problème. Deux véhicules peuvent donc se croiser aisément. La voie est accompagnée de deux trottoirs de part et d'autre. La séquence étroite de la rue de la Dévallée pourrait également être organisée à sens unique, pour éviter le croisement dangereux de deux véhicules.

Les déplacements face au concept de développement durable :

Pour proposer une alternative à la voiture, nous avons proposé un nouveau partage de l'espace au bénéfice des piétons, des cyclistes et des transports en commun.

La question de la cohabitation entre les différents usagers est essentielle. La voiture n'impose plus à l'espace et aux usages ses contraintes. Au contraire, c'est aux conducteurs de s'adapter à un nouveau mode, à un nouvel usage de l'espace.

Pour cela, la trame dédiée aux véhicules a été ramenée à un minimum. Tandis que la trame des cheminements doux fait le lien entre les trois secteurs et redonne une force aux connexions sur l'ensemble de Saint Laurent.



Reconnexion du réseau viaire
en pointillé l'armature existante, en trait fort les connexions créées

Les pistes cyclables existent, elles sont plus utilisées pour des déplacements de loisirs (circuit Epinal-Bouzey) que pour des déplacements liés au travail ou à la fréquentation des services et équipements proches. Néanmoins, Saint-Laurent se trouve implanté en un point de convergence de ces déplacements doux. Il pourra donc être le point de départ d'un usage localisé plus doux en terme de déplacement. En effet, le raccordement du circuit des berges de la Moselle au circuit forestier proche, permettra un bouclage cyclable des quartiers de Saint Laurent.

L'ensemble du quartier est donc accessible aux vélos. La volonté est de créer un quartier ouvert sur la nature, largement pratiqué par les cyclistes et piétons.

Les quartiers de Saint Laurent se situe donc à un carrefour des modes de déplacements (bus, vélo auto, piéton).



Les liaisons douces

Parallèlement à la Moselle, il existe une ligne de transport en commun, la ligne 5. Celle-ci est régulière et fréquente. Mais cette ligne devient «à la demande» sur tout le Saint Laurent Centre, Vieux Saint Laurent et le secteur Dévallée.

On comptabilise environ 2 000 habitants sur Saint Laurent, les nouveaux secteurs d'urbanisation pourraient engendrer à terme 400 à 500 nouveaux habitants. Aussi, il serait pertinent d'étudier le bouclage de cette ligne de transport en commun, formée par les rues de Bertraménil et de la Dévallée.



Ligne de bus et arrêts à proximité du quartier

La gestion des eaux pluviales :

La gestion de l'eau passe par la maîtrise des pollutions, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la valorisation de l'élément.

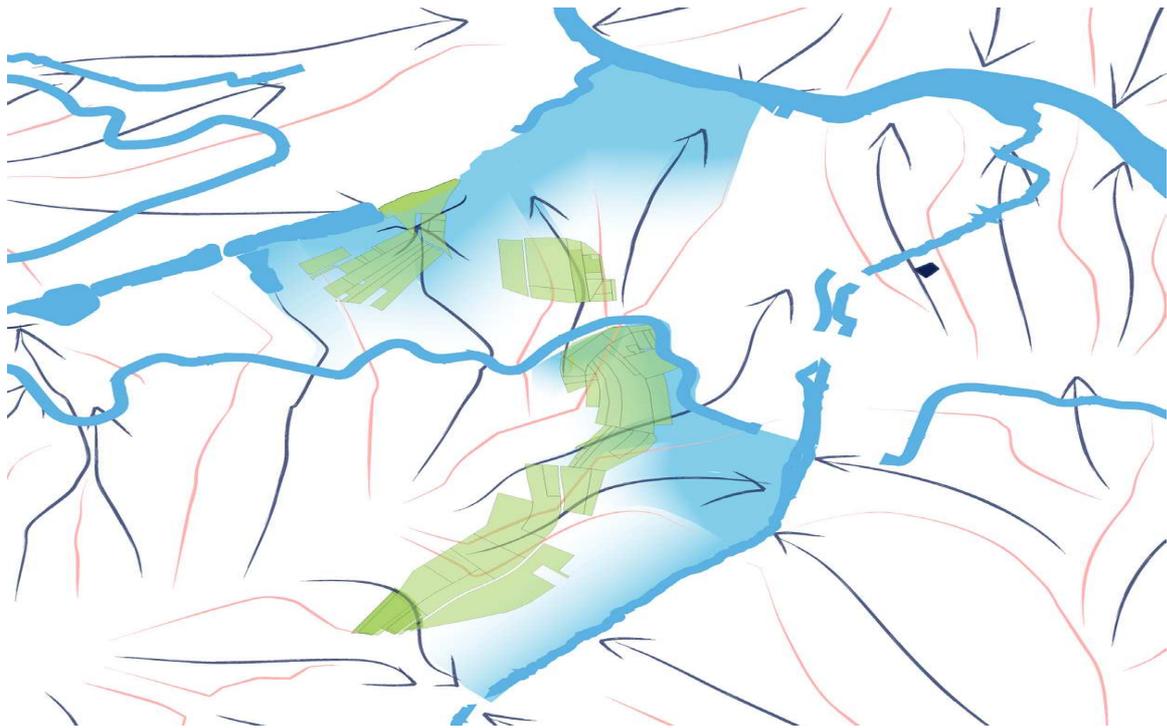
L'approche environnementale de l'urbanisme et la loi sur l'eau préconisent l'organisation de la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel. Le projet fera l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Il est donc préconisé l'infiltration, dans la mesure du possible, le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau.

Il sera mis en place un réseau de collecte des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (les surfaces engazonnées entrent également dans les surfaces imperméabilisées, coefficient de 0,2) nouvellement créées, des toitures et des parkings des différentes parcelles projetées. Les réseaux de collecte des eaux pluviales seront dirigés vers un bassin de rétention créé au titre de cette opération. Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées, de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces héliophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration (comme une rivière). Pour ne pas aggraver les inondations, on privilégiera donc la perméabilité des sols. Les solutions alternatives « type toiture végétalisée, matériaux drainants » seront prises en compte dans le calcul de l'imperméabilisation des sols.

Dans l'aménagement proposé, les eaux pluviales sont récoltées et dirigées vers des noues et des bassins de rétention paysagés. L'ensemble des eaux de toiture sera également dirigé en direction de ces ouvrages. Le système hydraulique participe à l'accompagnement de la biodiversité en même temps qu'il est valorisé par un riche parti végétal.

De manière à diminuer les surfaces imperméabilisées, un maximum d'espaces verts a été aménagé, le linéaire des voiries est limité et raisonné. Les surfaces de stationnement sont toutes traitées en matériaux drainants (pavés enherbés) . Les cheminements piétons sont traités en terre battue locale (Valtin).





Synthèse des bassins versants

Fonctionnement hydraulique

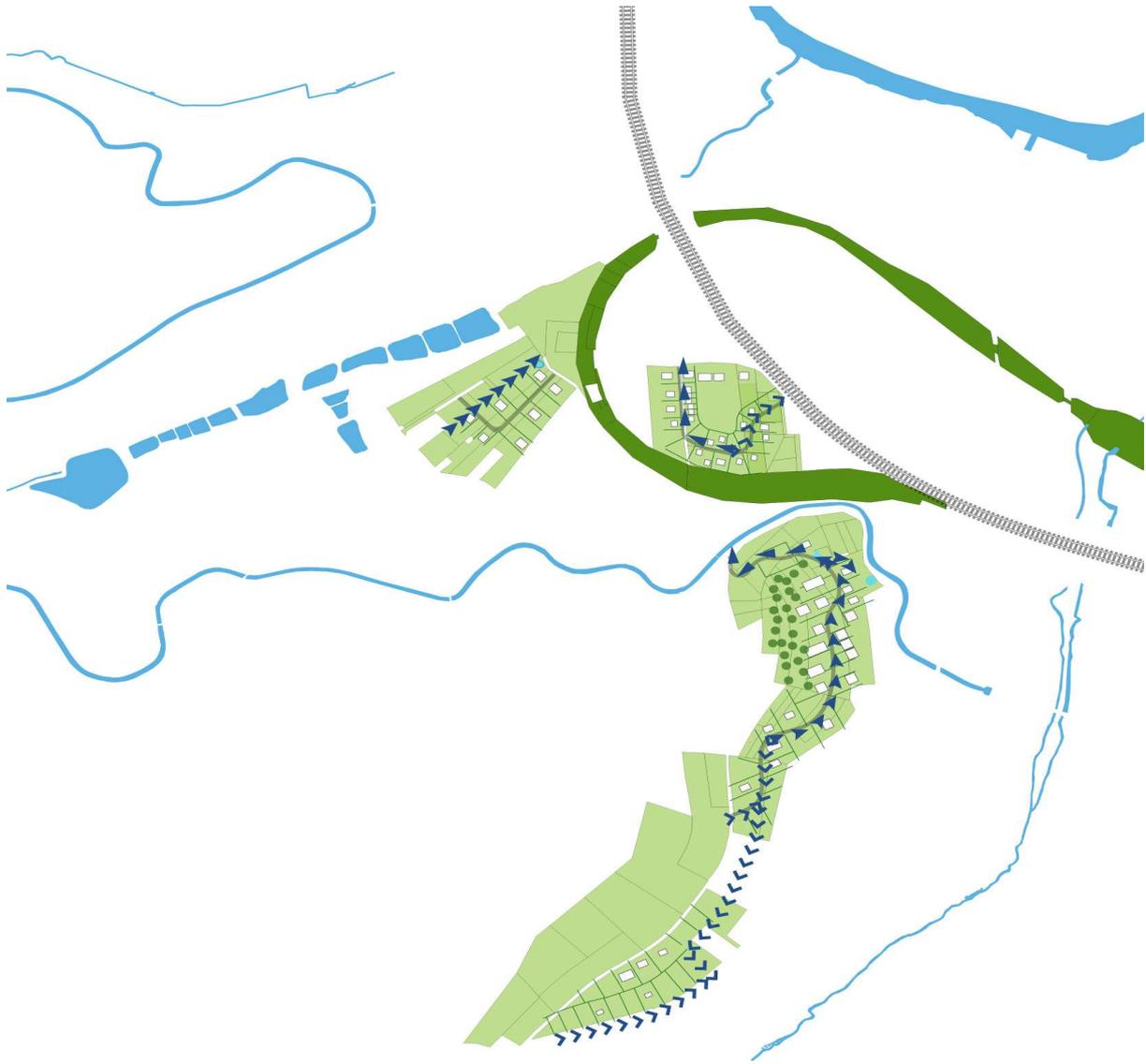


secteur Bassotte

secteur Claudon



secteur Dévallée



Principe hydraulique élargi



Principe d'aménagement de noues paysagées



Principe de stationnement drainant

La maîtrise de l'énergie :

Aujourd'hui, la moyenne de consommation énergétique du parc d'habitation français, ancien et neuf, est de l'ordre de 210 kWh/m²/an. L'application récente de la RT 2005 doit se traduire par une réduction de 15% des consommations moyennes, pouvant tomber dans l'habitat neuf à 85 kWh/m²/an. Dans le cadre d'un éco quartier, les performances thermiques attendues vont bien au delà de la RT 2005 et visent la RT 2012 (consommation énergétique <50 kWh/m²/an).

La réduction des consommations à la base est le premier objectif de toute performance énergétique. Ces réductions peuvent être étudiées tant au niveau du bâtiment, du quartier en lui-même que des déplacements des usagers.

L'utilisation de systèmes perfectionnés et le recours aux énergies renouvelables n'interviennent que dans un deuxième temps. La logique veut que l'on étudie l'insertion bioclimatique des bâtiments, de manière à bénéficier dès le départ d'un comportement optimal du bâtiment par rapport au site, au climat.

D'une manière générale, la réduction des consommations s'opère à plusieurs niveaux:

- Bâtiments

Les bâtiments seront orientés face au Sud et profiteront d'un apport solaire gratuit. Leurs enveloppes seront isolées selon la Règlementation 2012. Ils auront une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques. 80% des logements seront réalisés de manière groupée. De cette façon, on augmente les économies de charge et donc d'énergie.

- Quartier

L'éclairage public sera choisi en fonction de ses performances en économie d'énergie. Il sera raisonné et limité à 15 lux.

- Déplacements

On facilitera l'accès aux transports en commun par des aménagements de confort en direction des arrêts. Le recours au vélo et au déplacement piéton sera facilité par la création de cheminements doux et le rapprochement des fonctions (logement/loisirs/commerces/travail).

- Mise en valeur des sources et filières énergétiques locales renouvelables:

Le soleil sera évidemment la première source à valoriser tant pour le chauffage que pour l'éclairage naturel des habitations. La filière bois étant bien développée sur le secteur spinalien, le recours à un mode durable de chauffage bois sera encouragé.

5.3 – POUR CHACUN DES TROIS SECTEURS

Les objectifs d'aménagement pour Bassotte :

Le développement urbain devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 15 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type individuel sera mis en œuvre. Les espaces verts privatifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Les objectifs d'aménagement pour Claudon :

Le développement urbain devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type individuel, intermédiaire et groupé contrôlant les vis-à-vis sera mis en œuvre. Les espaces verts privatifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Les objectifs d'aménagement pour Devallée :

Le développement urbain devra assurer un lien urbain et une perméabilité pour les déplacements en modes doux entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles et les densités faibles sont proscrites.

Les développements devront respecter une forme urbaine compacte avec un fonctionnement urbain intégré aux zones construites limitrophes.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 25 logements à l'hectare. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat de type individuel, intermédiaire et groupé contrôlant les vis-à-vis sera mis en œuvre. Les espaces verts privatifs devront aussi être aménagés et être attractifs.