

# PLUi de la Grandvallière

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.6 Chaux-du-Dombief

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Le Président :

Le Président :



Parc  
naturel  
régional  
du Haut-Jura

Une montagne *qui vit*

Un territoire en *action*



**OAP SECTORIELLES DE LA CHAUX-DU-DOBIEF 3**

Phasage de l'urbanisation des zones AU via les OAP sectorielles .....4

**Secteur « Rue de l'Otat » à vocation principale d'habitat 5**

1. État des lieux .....5

2. Principes d'organisation spatiale .....8

**Secteur La Vallière – Cassabois à vocation principale d'habitat 9**

1. État des lieux .....9

2. Principes d'organisation spatiale .....14

**Secteur « Sur l'Otat » à vocation principale d'habitat 15**

1. État des lieux .....15

2. Principes d'organisation spatiale .....20

**Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat 21**

1. État des lieux .....21

2. Principes d'organisation spatiale .....24

**Site du parking du Pic de l'Aigle à vocation touristique 25**

1. État des lieux .....25

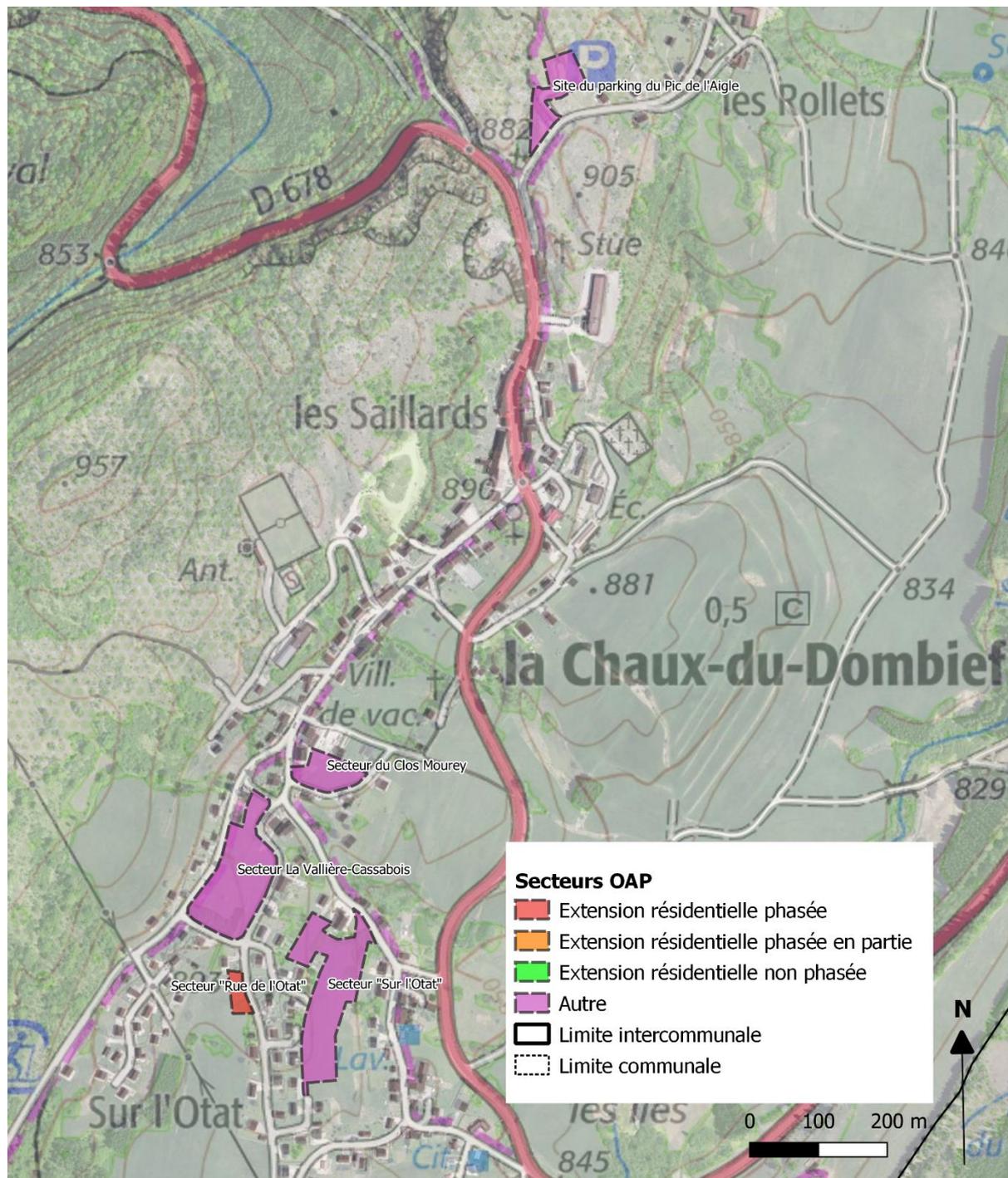
2. Principes d'organisation spatiale .....29

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



## OAP SECTORIELLES DE LA CHAUX-DU-DOMBIEF

Dans la commune de la Chaux-du-Dombief, les OAP couvrent les secteurs suivants :





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

Concernant les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés sur la commune de Chaux-du-Dombief, elle s'appuie sur un facteur, à savoir :

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

*Nota : La commune de Chaux-du-Dombief n'ayant retenue qu'une seule zone d'extension à savoir le secteur « Rue de l'Otat » (secteur phasé à moyen terme), celle-ci ne pourra être ouverte à l'urbanisation que 6 ans après l'approbation du PLUi.*



## Secteur « Rue de l'Otat » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,14 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,14 hectare



#### Éléments généraux

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

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment

- Orientation des faîtes - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



## Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Proposer des logements individuels, en rapport avec l'échelle du secteur.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

### Habitat

 Environ 2 logements cumulés en habitat individuel

### Opération d'aménagement et de construction phasée



## Secteur La Vallière – Cassabois à vocation principale d’habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 1,39 hectare

Détail des surfaces de l’OAP : UP : 1,39 hectare



#### Éléments généraux

▭ Secteur OAP

----- Profil altimétrique

□ Découpage parcellaire

> Site de prise de photo (voir après)

- Informations complémentaires

#### Enjeux de morphologie urbaine

— Orientation des façades - Hauteur des constructions

□ Logement

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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

- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

▲ Element patrimonial

◆ Element patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)

▨ Enjeu écologique fort

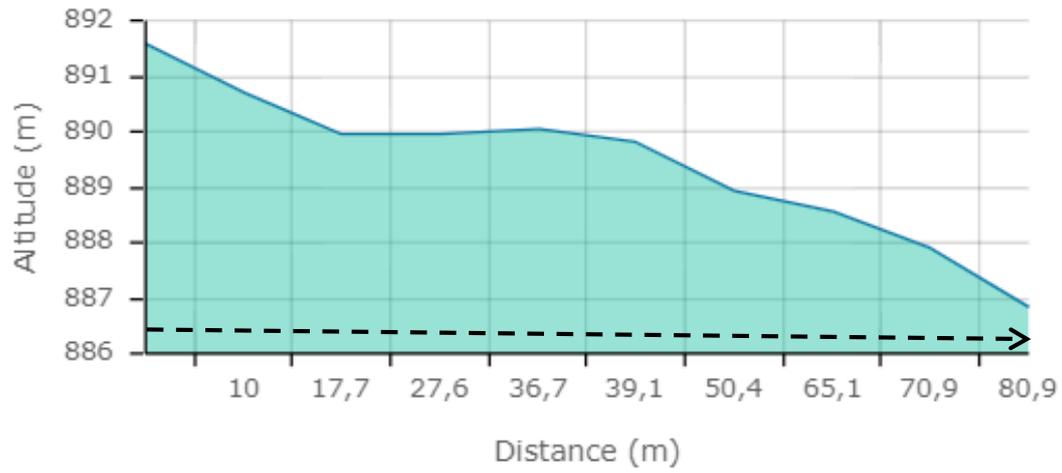
▨ Enjeu écologique modéré

▨ Enjeu écologique modéré

■ Zone humide



## PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°3 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°4 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°5 (par PNRHJ)*



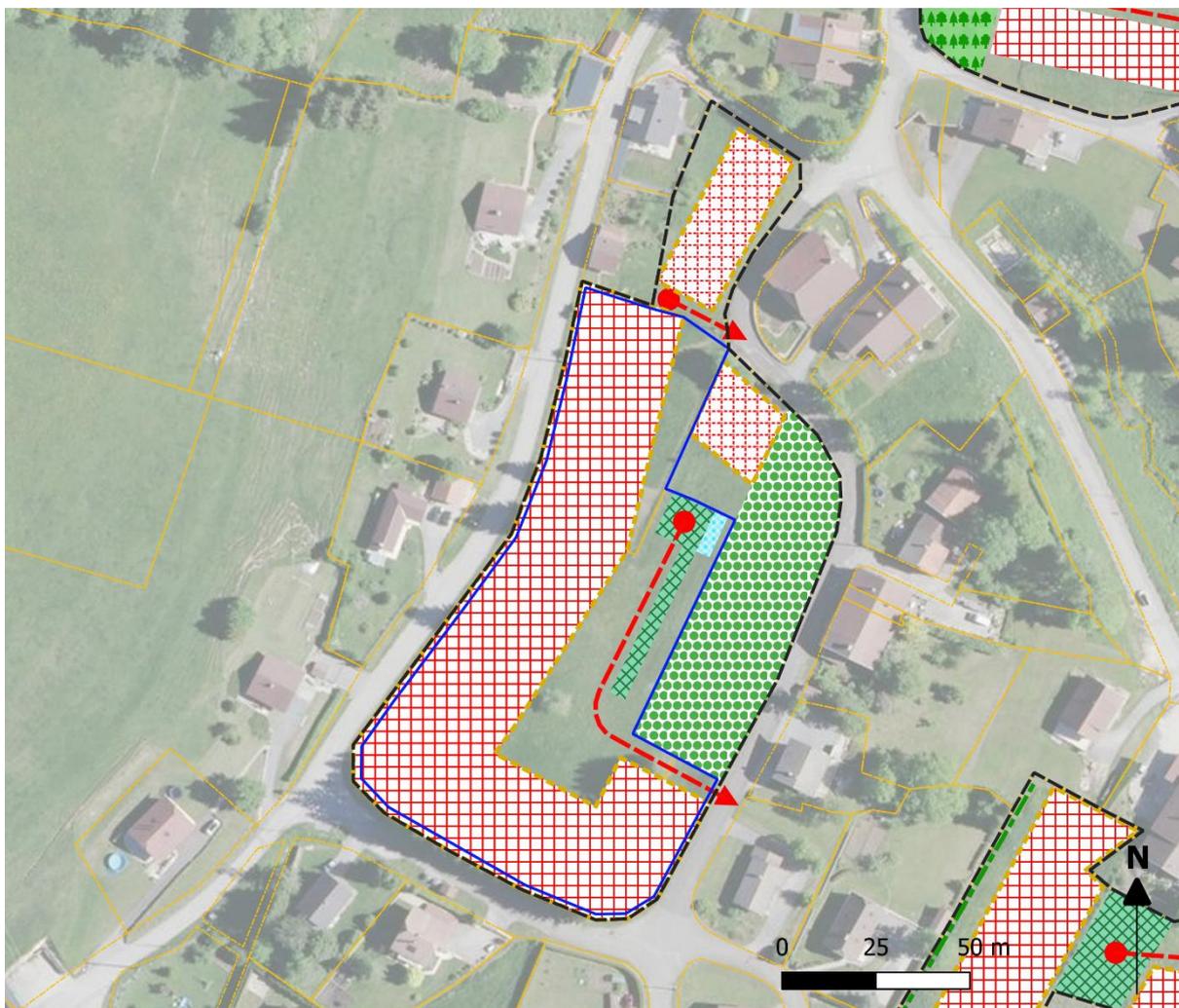
Prise de vue n°6 (par PNRHJ)

**Enjeux majeurs :**

- Développer une offre variée de logements et offrir des espaces collectifs ;
- Préserver la zone humide présente au sein du secteur ;
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux ;
- Envisager le recours aux énergies renouvelables.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

### Habitat

- Environ 3 logements cumulés en habitat individuel et/ou conventionné
- Environ 11 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire et/ou conventionné
- Recours en énergie solaire, sauf si impossibilité technique justifiée
- Constructions à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, éventuellement phasée(s)

### Mobilité

- Accès principal

### Environnement

- Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, à envisager éventuellement
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés et/ou espace collectif paysager, à aménager selon projet
- Perméabilité, à envisager éventuellement
- Espace collectif végétalisé et paysager



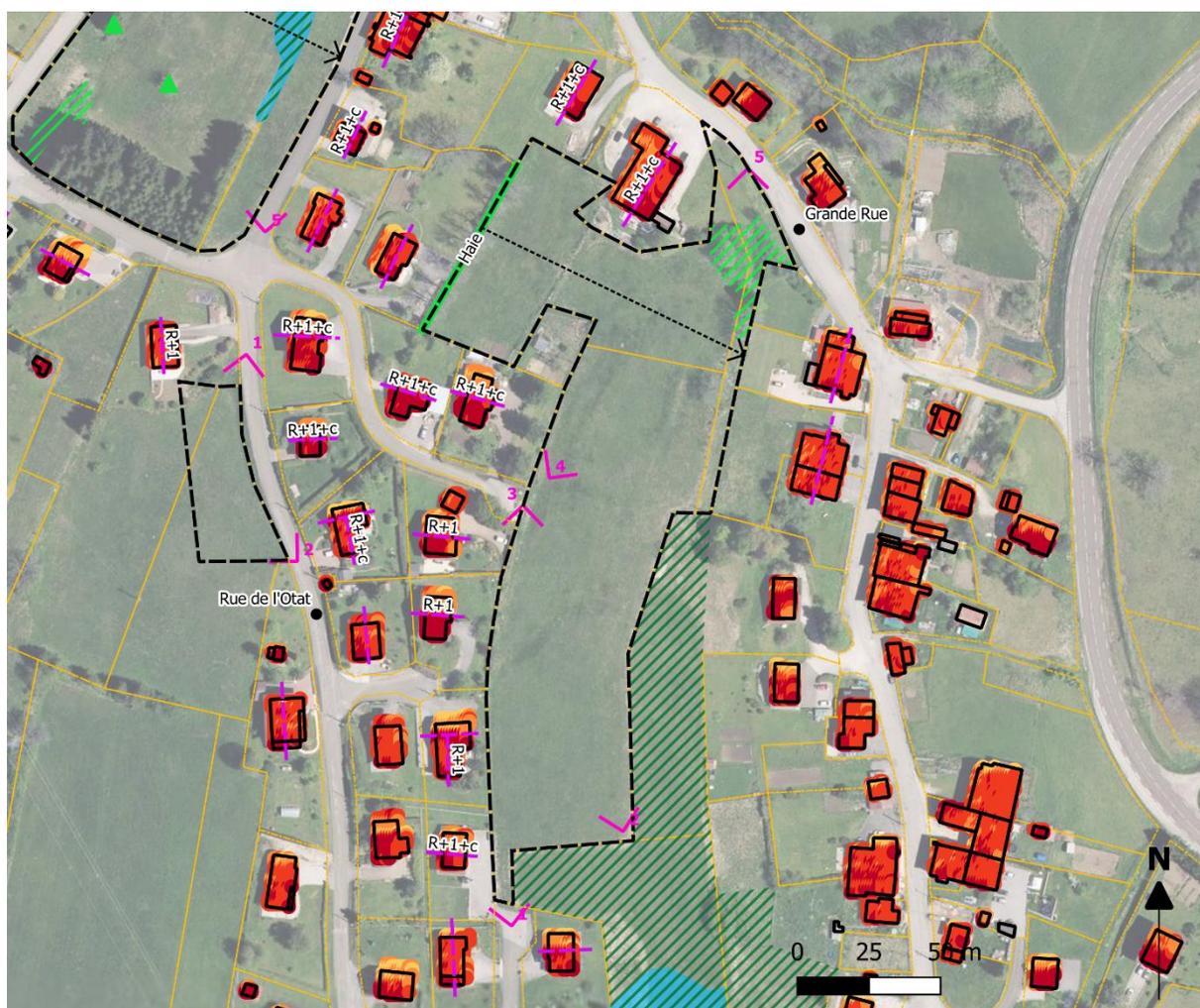
## Secteur « Sur l'Otat » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

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

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



#### Éléments généraux

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

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions
- Exposition des toitures aux irradiances solaires
  - Très faible irradiation solaire

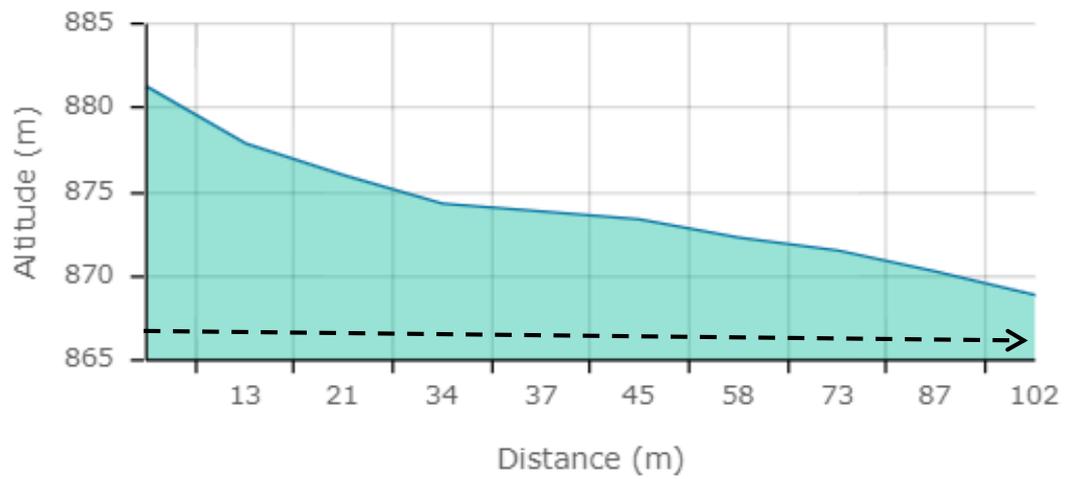
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux écologiques

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



## PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°3 (par PNRHJ)*



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

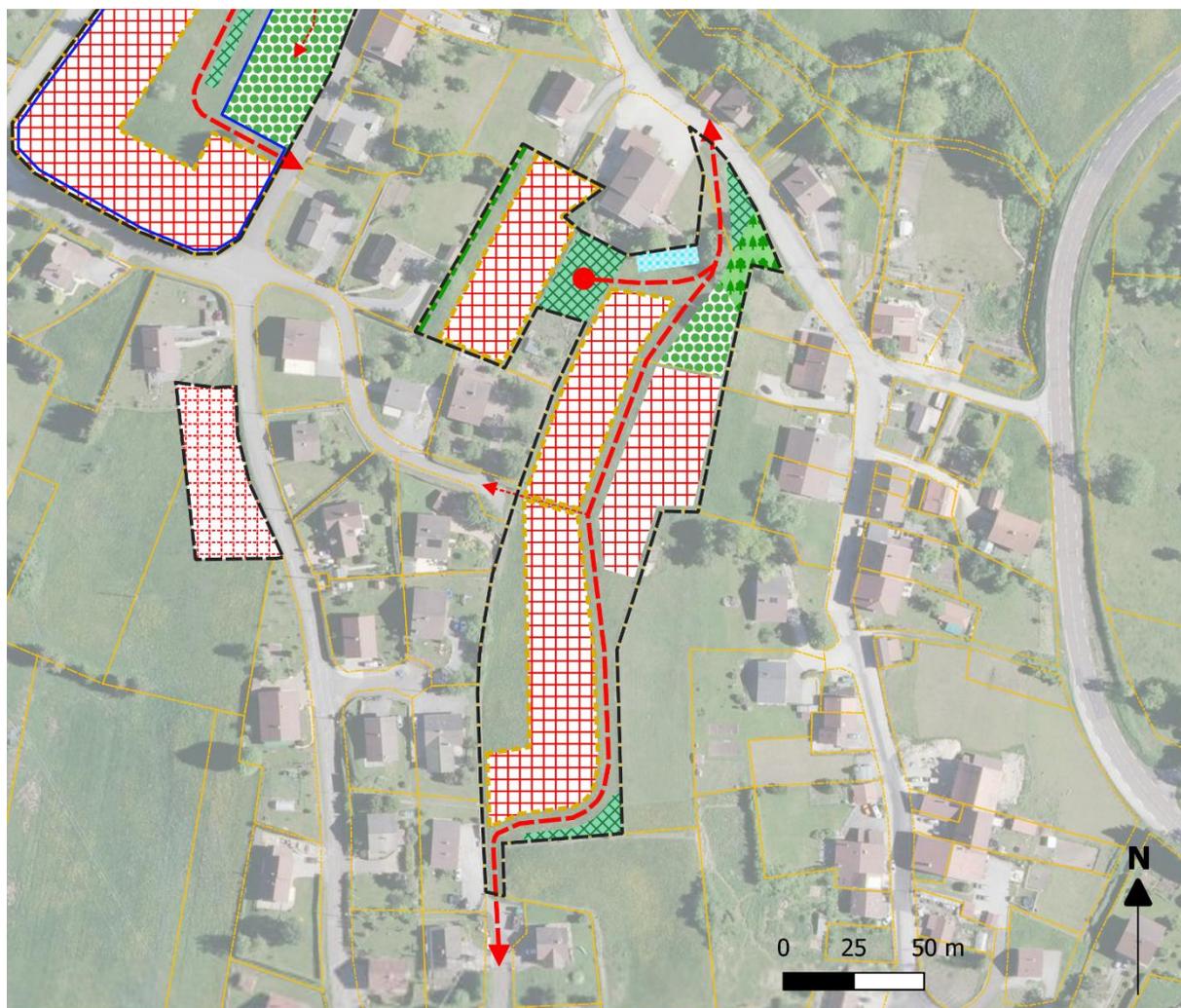


## Enjeux majeurs :

- Développer une offre variée de logements et offrir des espaces collectifs ;
- Conserver les boisements en bordure de secteur ;
- Etre attentif à la pente, au ruissellement et à la perméabilité des sols, pour le passage des réseaux ;
- Envisager le recours aux énergies renouvelables.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 15 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire et/ou conventionné

Recours en énergie solaire, sauf si impossibilité technique justifiée

### Mobilité

Accès principal

Connexion douce

### Environnement

Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, à envisager éventuellement

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

Perméabilité, à envisager éventuellement

Espace collectif végétalisé et paysager

Boisement à préserver

Haie à préserver

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



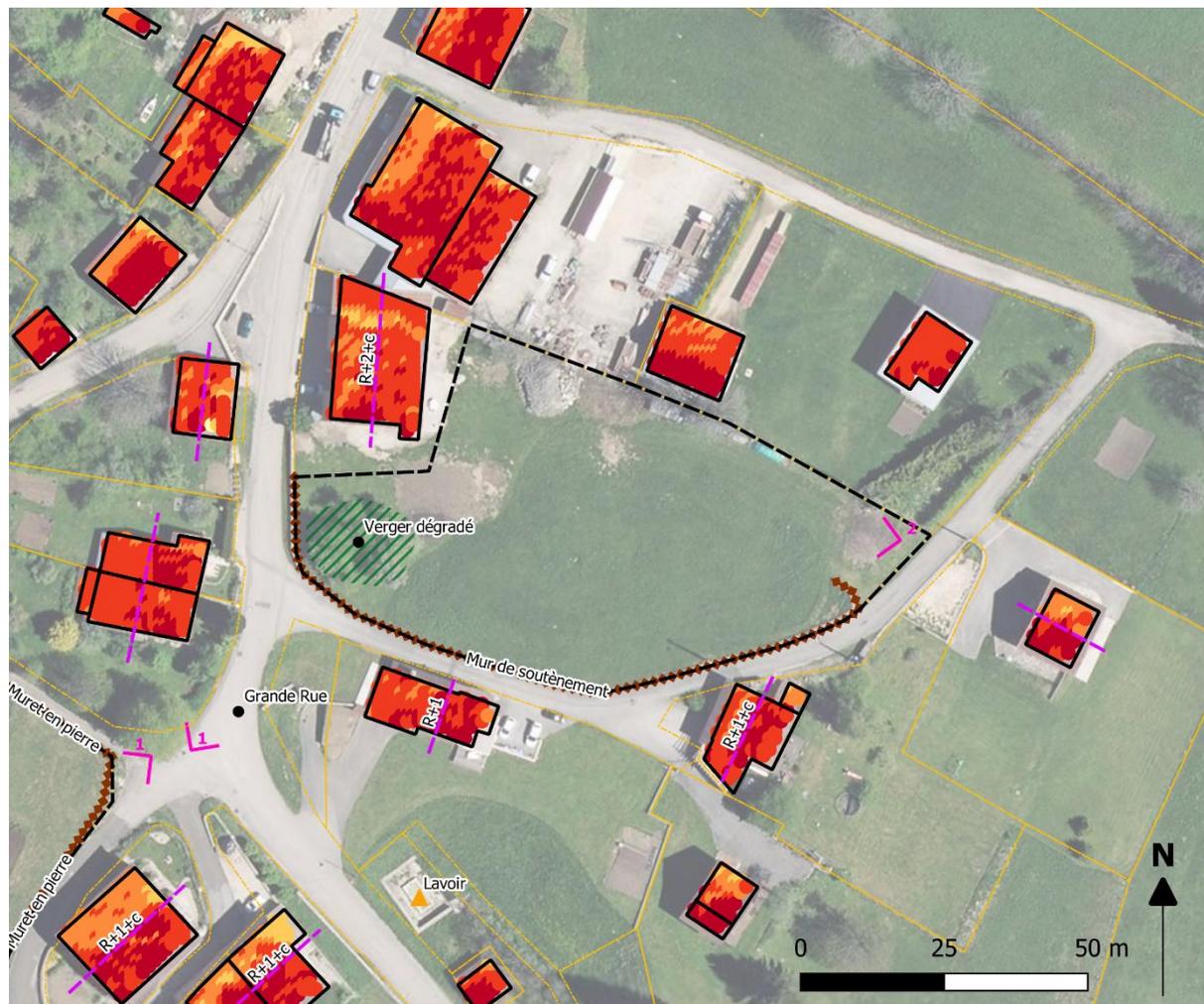
## Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 0,41 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 0,41 hectare



#### Éléments généraux

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

#### Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions
- Exposition des toitures aux irradiations solaires
  - Très faible irradiation solaire

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

#### Enjeux patrimoniaux

- Element patrimonial
- Elément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

- Enjeu écologique fort



*Prise de vue n°1 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°2 (par PNRHJ)*

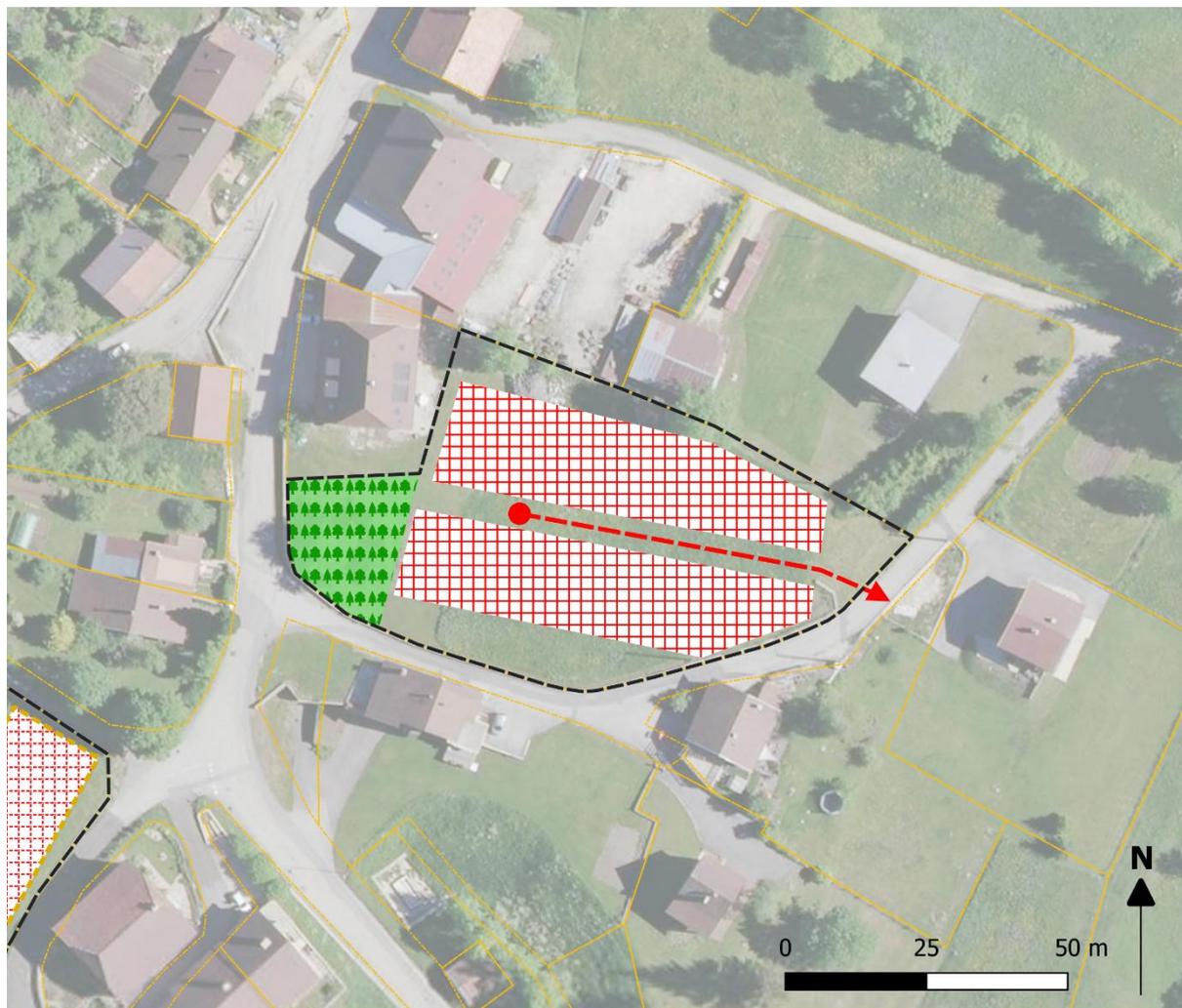


## Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Proposer une offre de logements, en rapport à l'échelle du secteur.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Habitat

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire et/ou conventionné

### Mobilité

Accès principal

### Environnement

Boisement à préserver



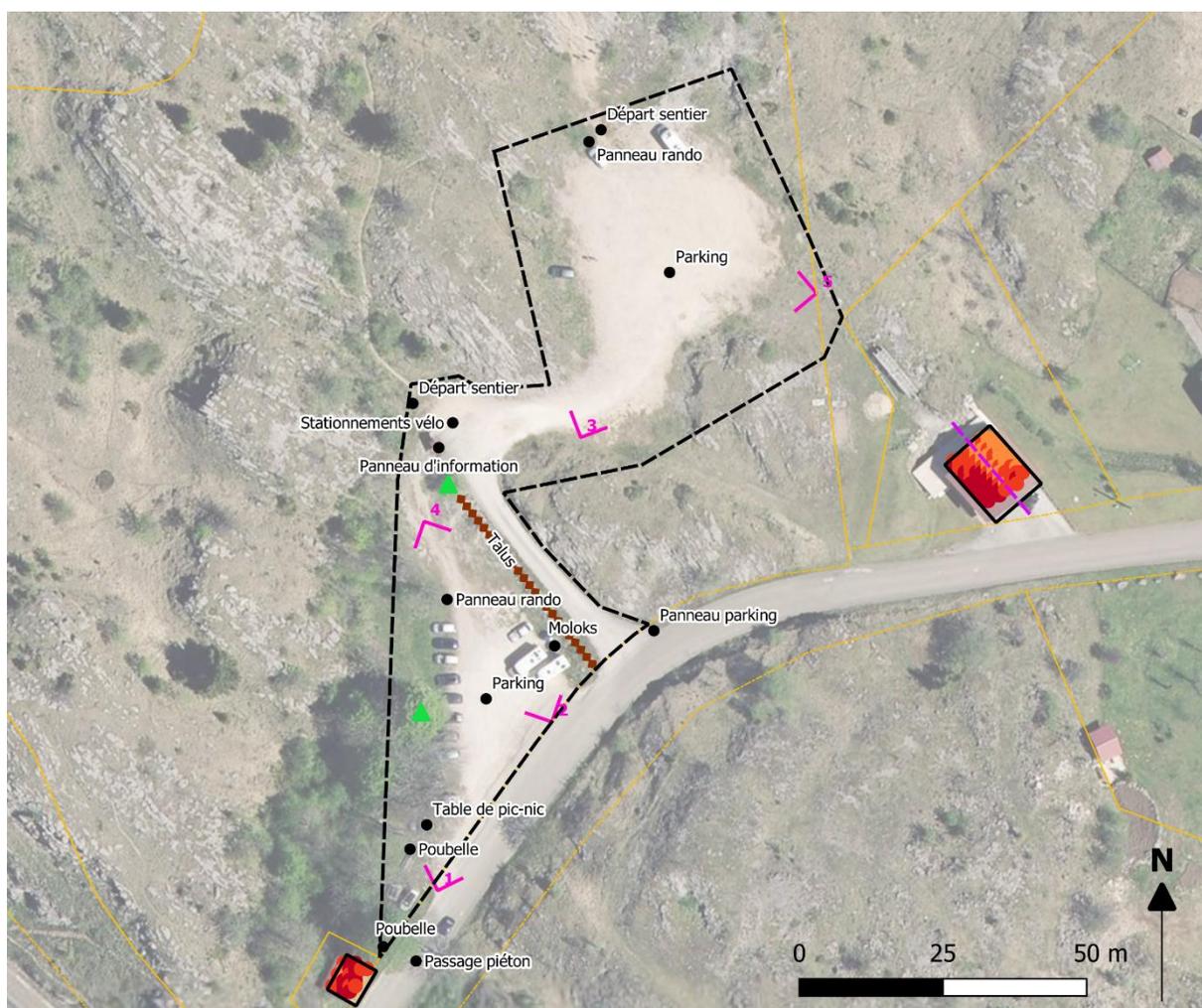
## Site du parking du Pic de l'Aigle à vocation touristique

### 1. État des lieux

Raison de l'OAP : Secteur à vocation touristique à réorganiser

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

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



#### Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

> Site de prise de photo (voir après)

• Informations complémentaires

#### Éléments de morphologie urbaine

▭ Bâtiment

— Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

● Moyenne irradiation solaire

● Bonne irradiation solaire

● Très bonne irradiation solaire

#### Enjeux patrimoniaux

◆◆◆◆◆ Élément patrimonial ou topographique

#### Enjeux écologiques

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



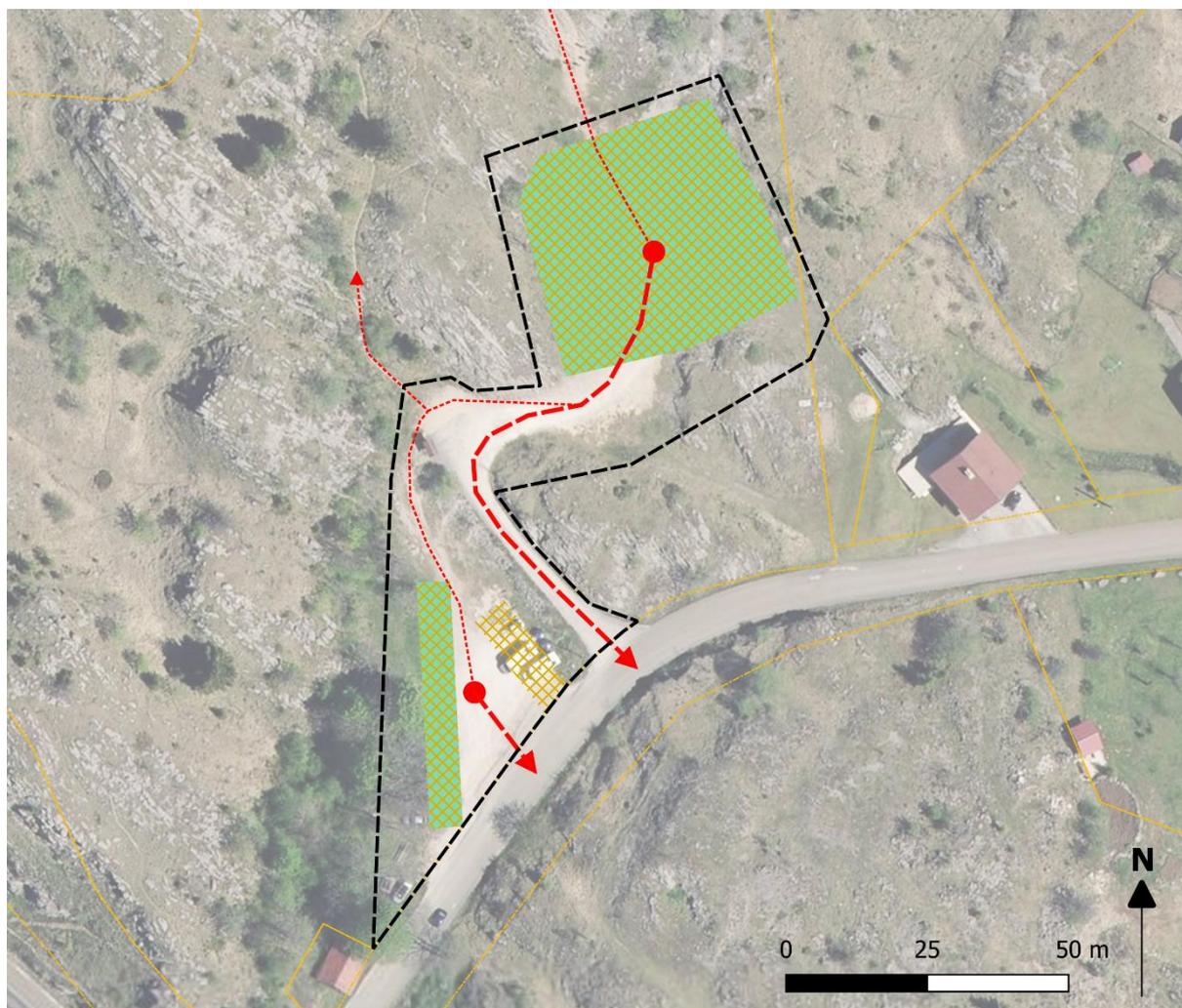
Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

**Enjeux majeurs :**

- Signaler et communiquer sur les diverses possibilités de stationnement ;
- Etudier les possibilités de démarcation des places de stationnement pour optimiser l'utilisation des parkings ;
- Conserver des sols perméables ;
- Qualifier le départ des itinéraires en direction du Pic de l'Aigle et des belvédères des 3 et/ou des 4 lacs.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

### Mobilité

Accès principaux (signalétique à retravailler)

Départs des sentiers en direction du Pic de l'Aigle et des belvédères des 3 ou 4 lacs

Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés à optimiser (démarcation, signalétique)

Perméabilité à maintenir sur les zones de stationnement