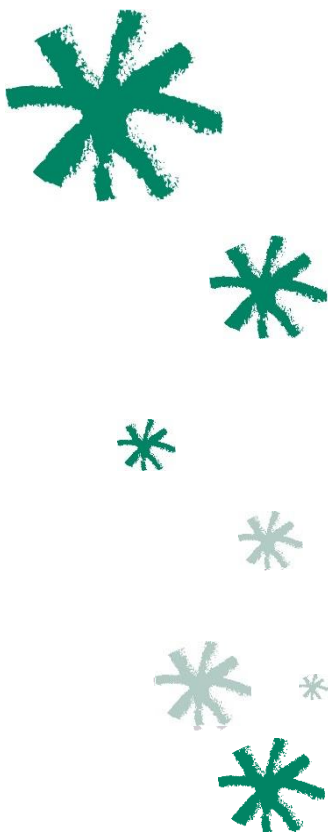




PLUi de la Grandvallière

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

Elaboration approuvée le :
25 octobre 2022

Arrêté de prescription de la modification
simplifiée n°1 du PLUi le : 31 mars 2025

Le Président :



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 sectorielles4

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

1. État des lieux5

2. Principes d'organisation spatiale8

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

1. État des lieux9

2. Principes d'organisation spatiale14

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

1. État des lieux15

2. Principes d'organisation spatiale20

Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat 21

1. État des lieux21

2. Principes d'organisation spatiale24

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

1. État des lieux25

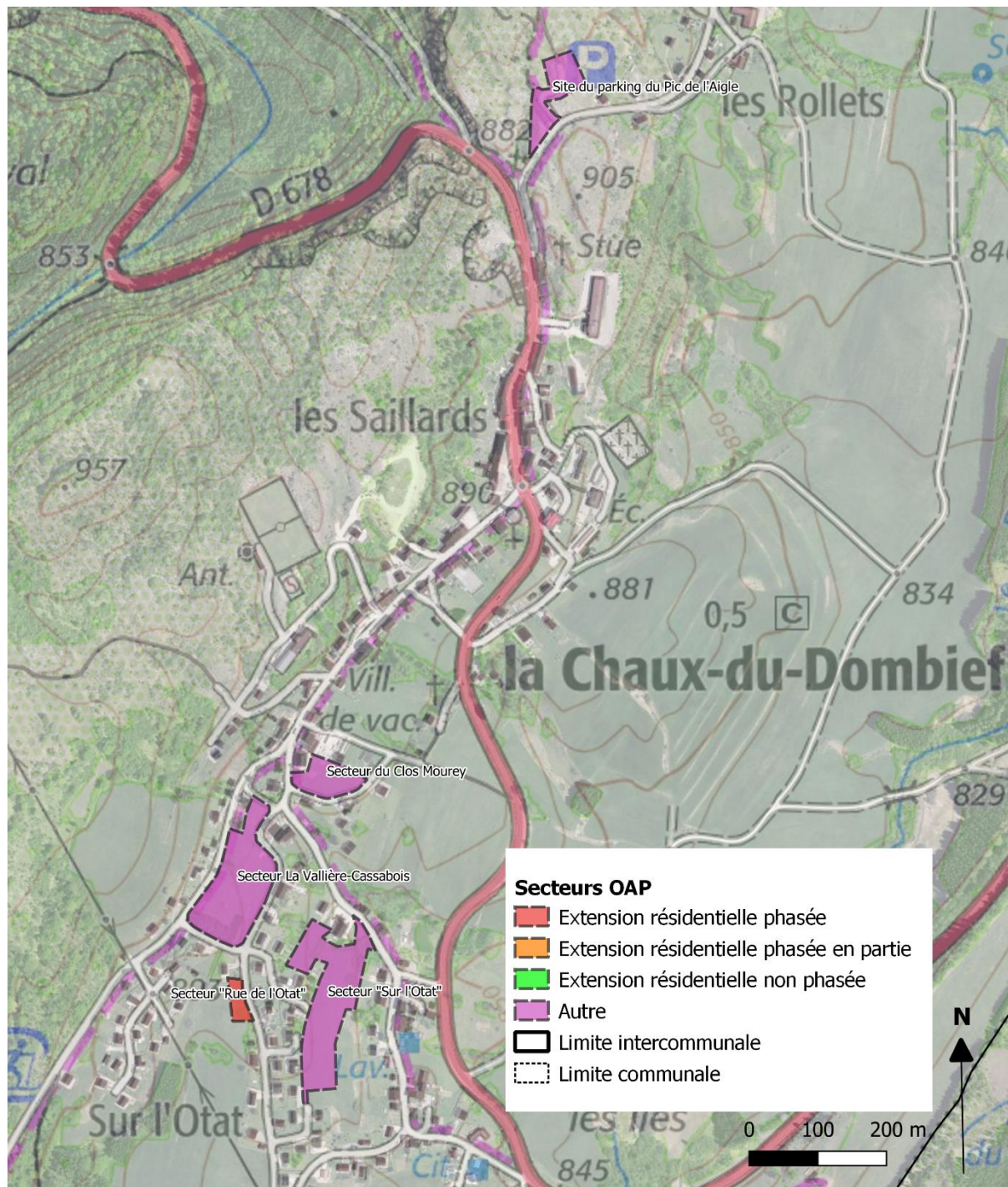
2. Principes d'organisation spatiale29

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 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

— 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



Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 2 logements cumulés en habitat individuel

Opération d'aménagement et de construction phasée



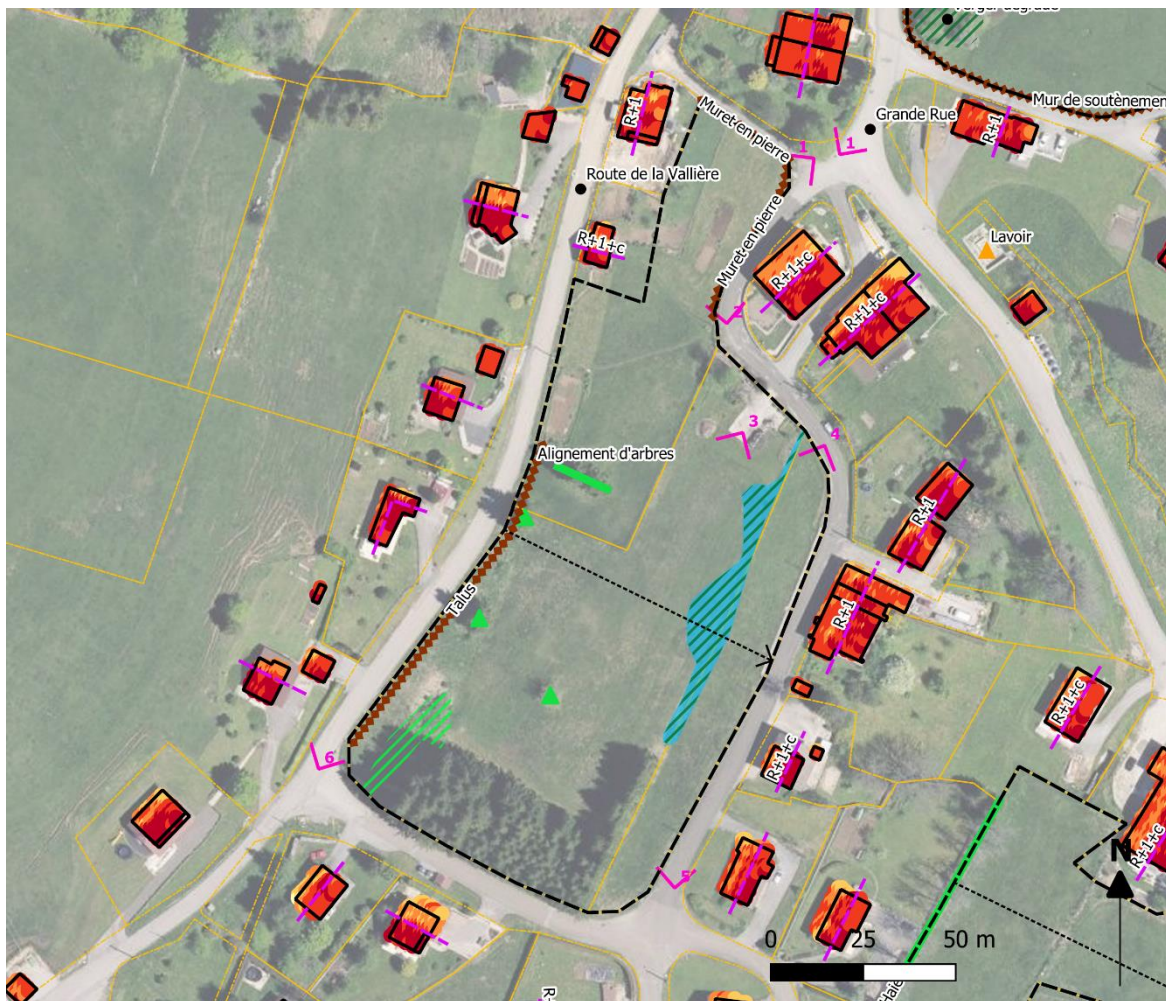
Secteur La Vallière – Cassabois à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

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 faîtes - Hauteur des constructions

□ Logement

Exposition des toitures aux irradiances solaires

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

- Très bonne irradiation solaire

Enjeux patrimoniaux

▲ Element patrimonial

◆ Element patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)

/// Enjeu écologique fort

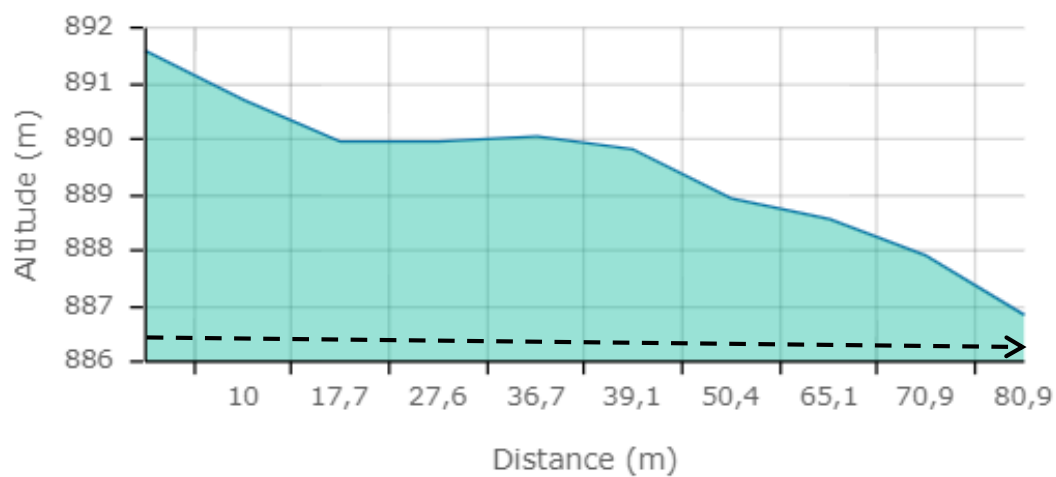
/// Enjeu écologique modéré

— 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

Une montagne à partager



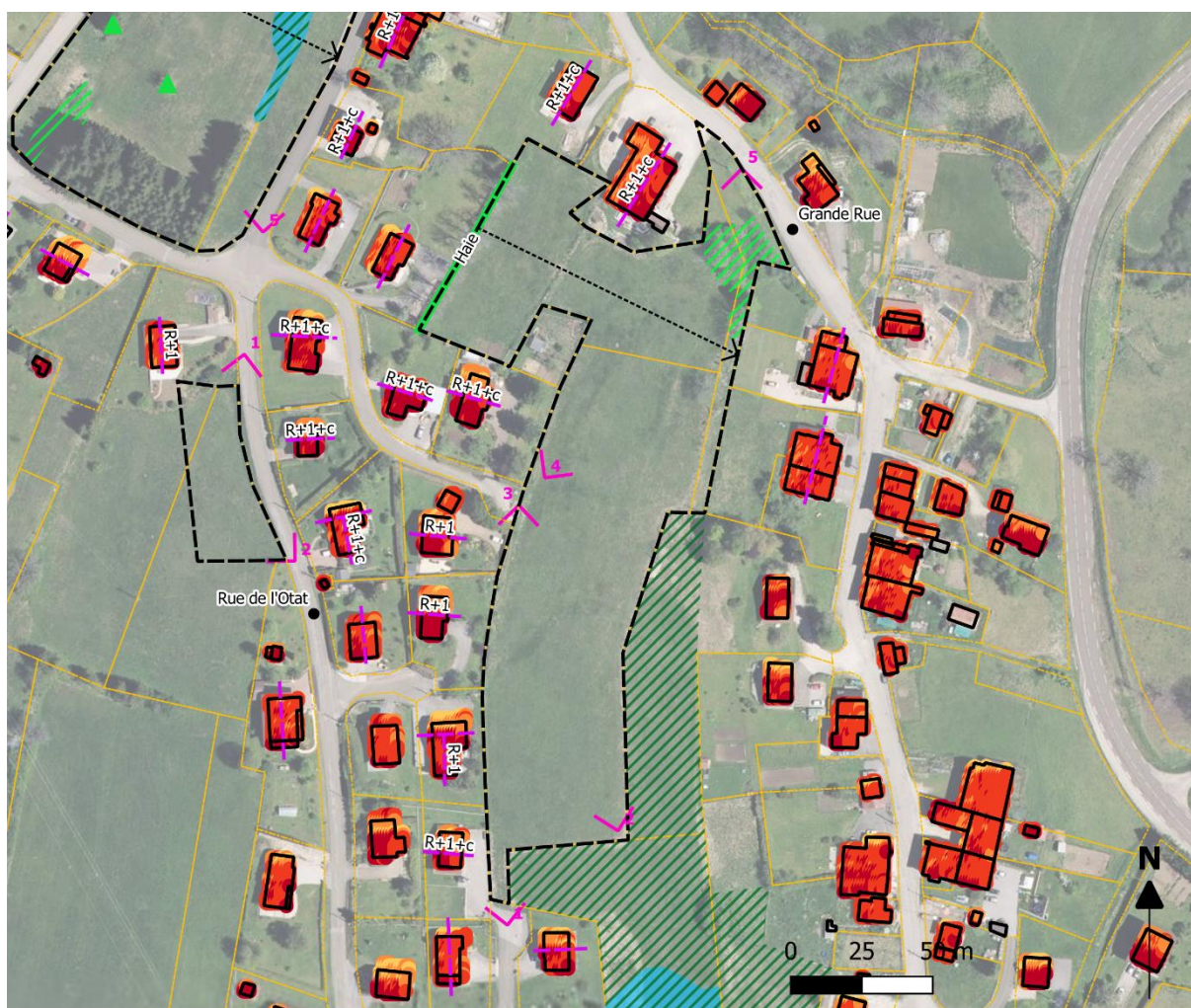
Secteur « Sur l'Otat » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

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 faîtes - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiances solaires

● Très faible irradiation solaire

● Faible irradiation solaire

● Moyenne irradiation solaire

● Bonne irradiation solaire

● Très bonne irradiation solaire

Enjeux écologiques

■ Zone humide

▲ Enjeu écologique modéré (arbre)

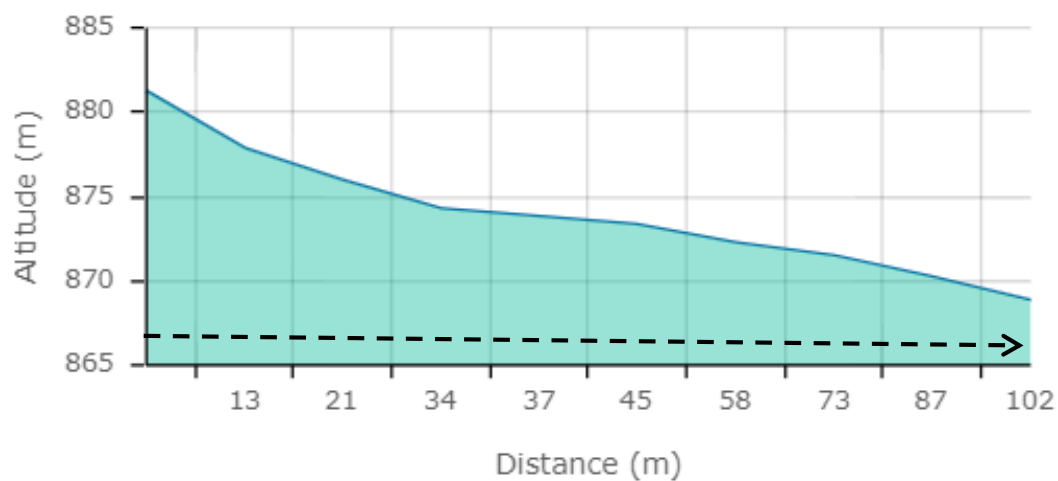
/// Enjeu écologique fort

/// 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)

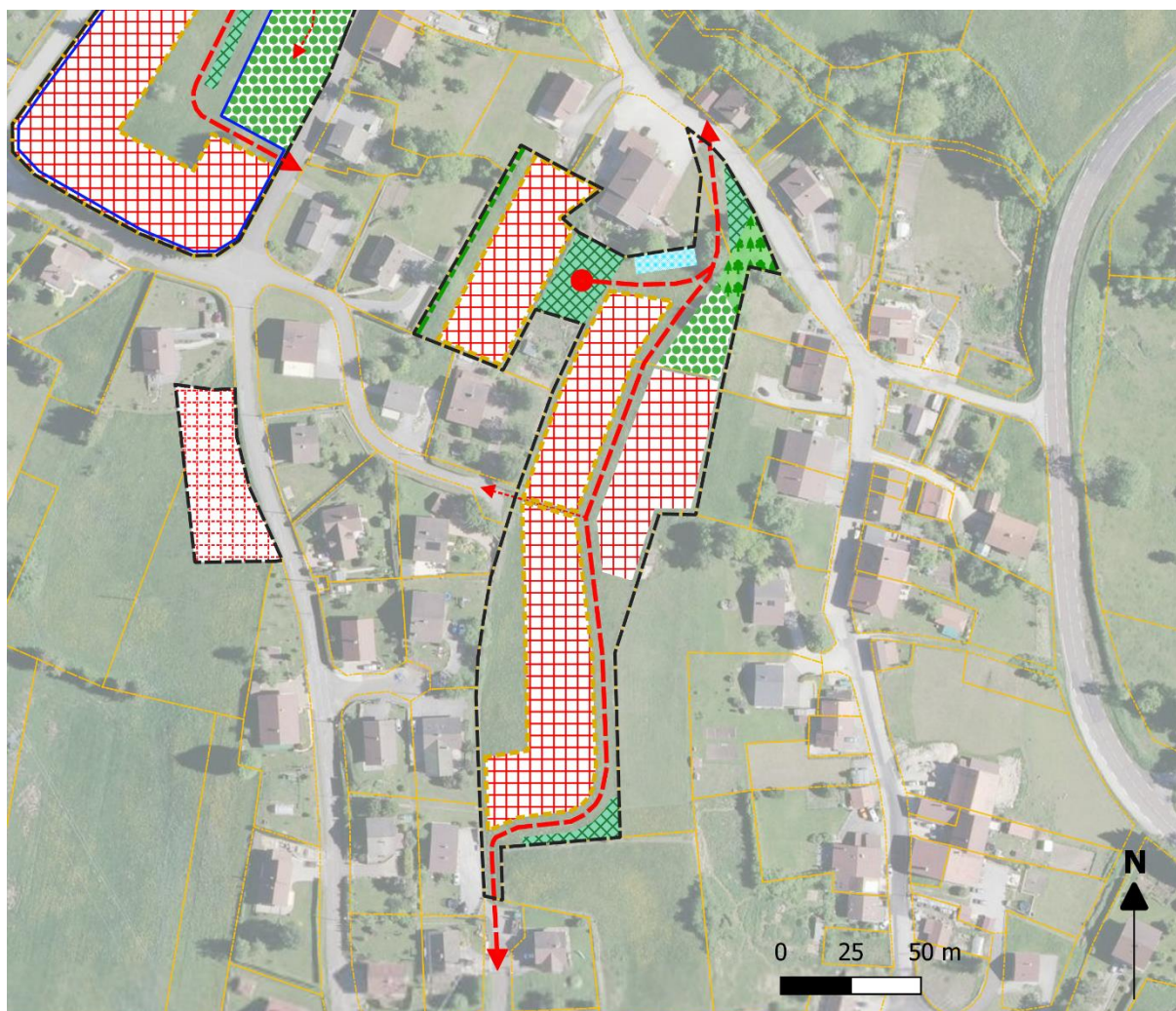


Enjeux majeurs :

- 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)



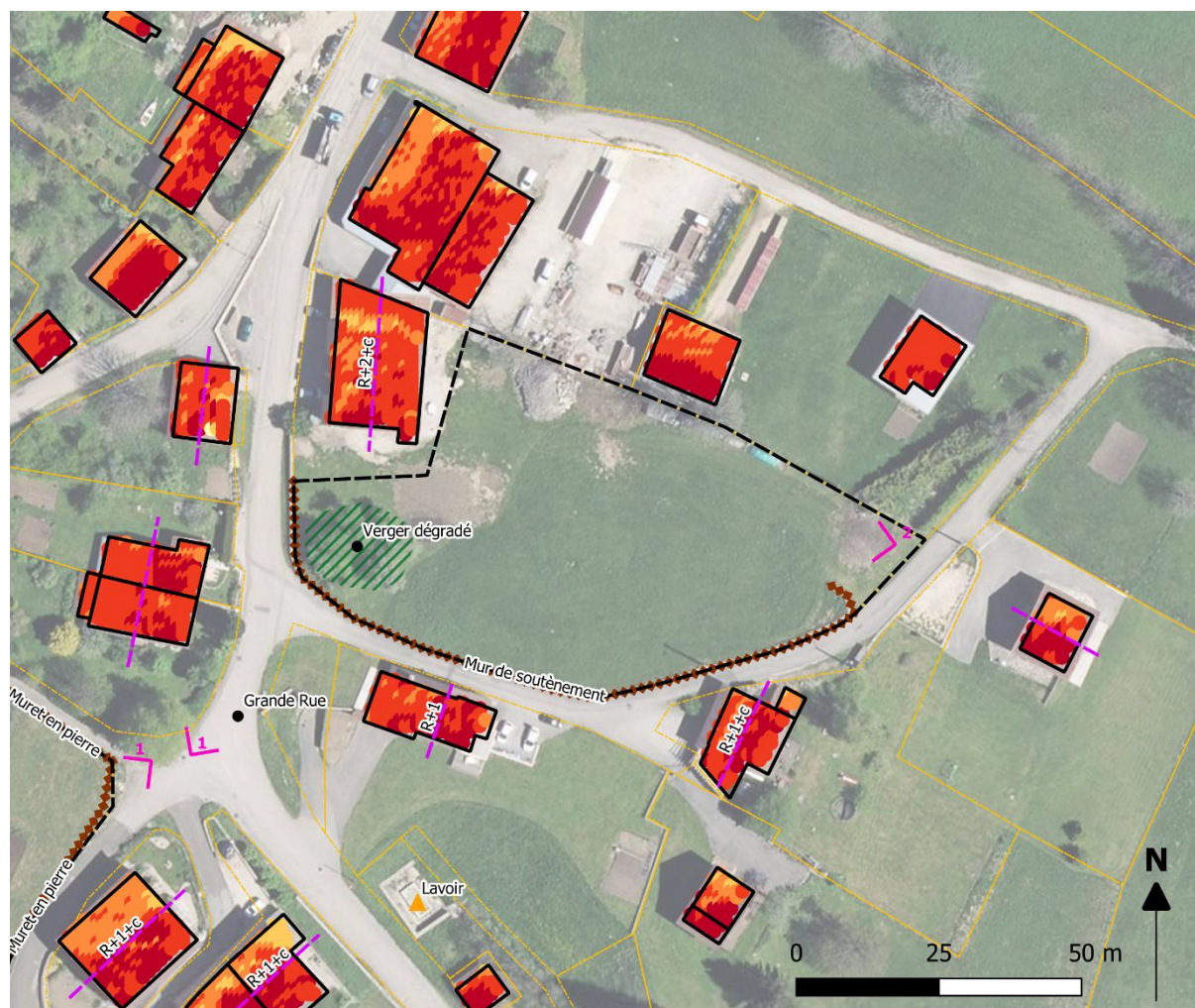
Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

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

◆ Element patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

/// Enjeu écologique fort



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

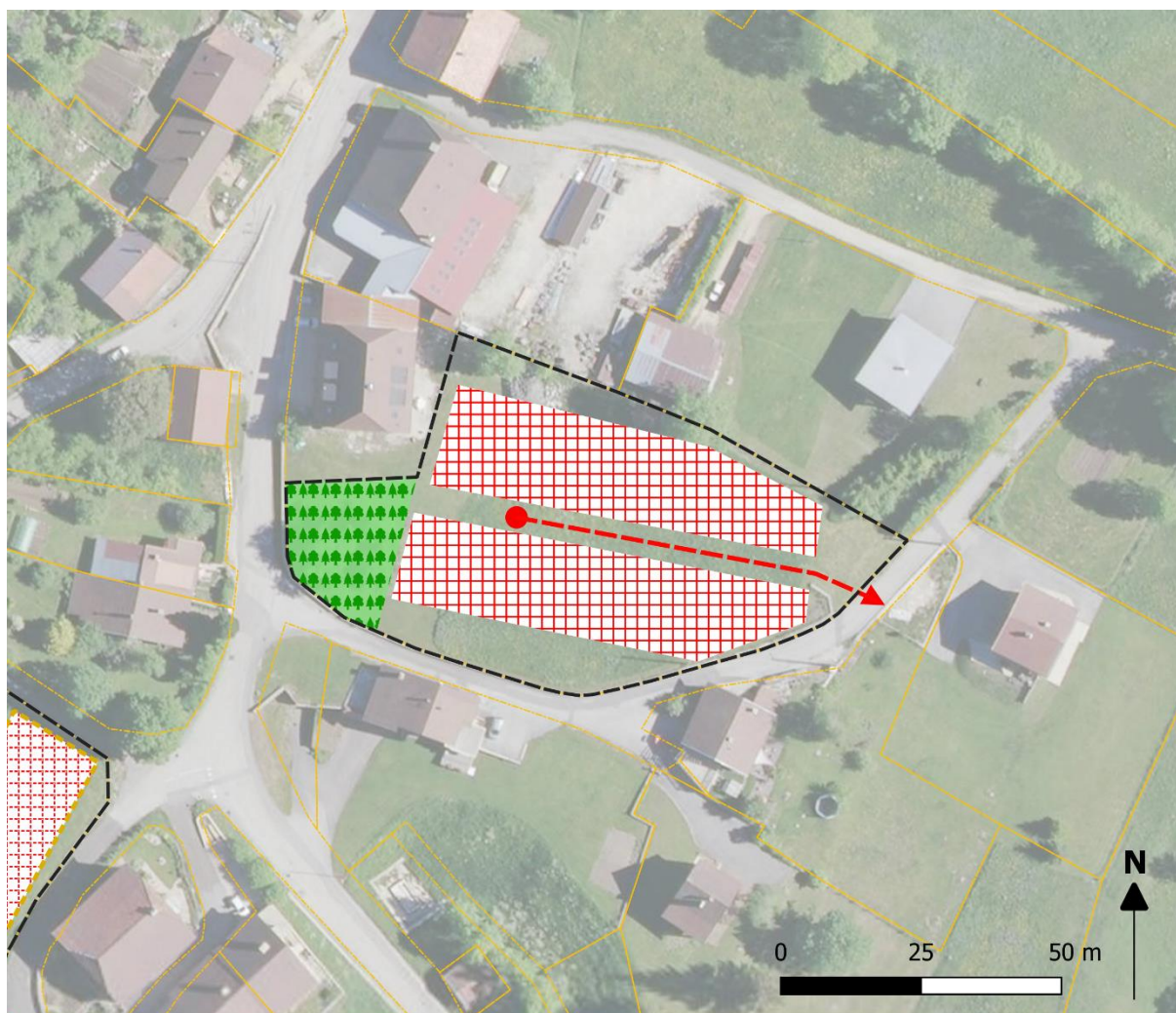


Enjeux majeurs :

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



2. Principes d'organisation spatiale



Eléments 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

Communauté de Communes

La Grandvallière



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)



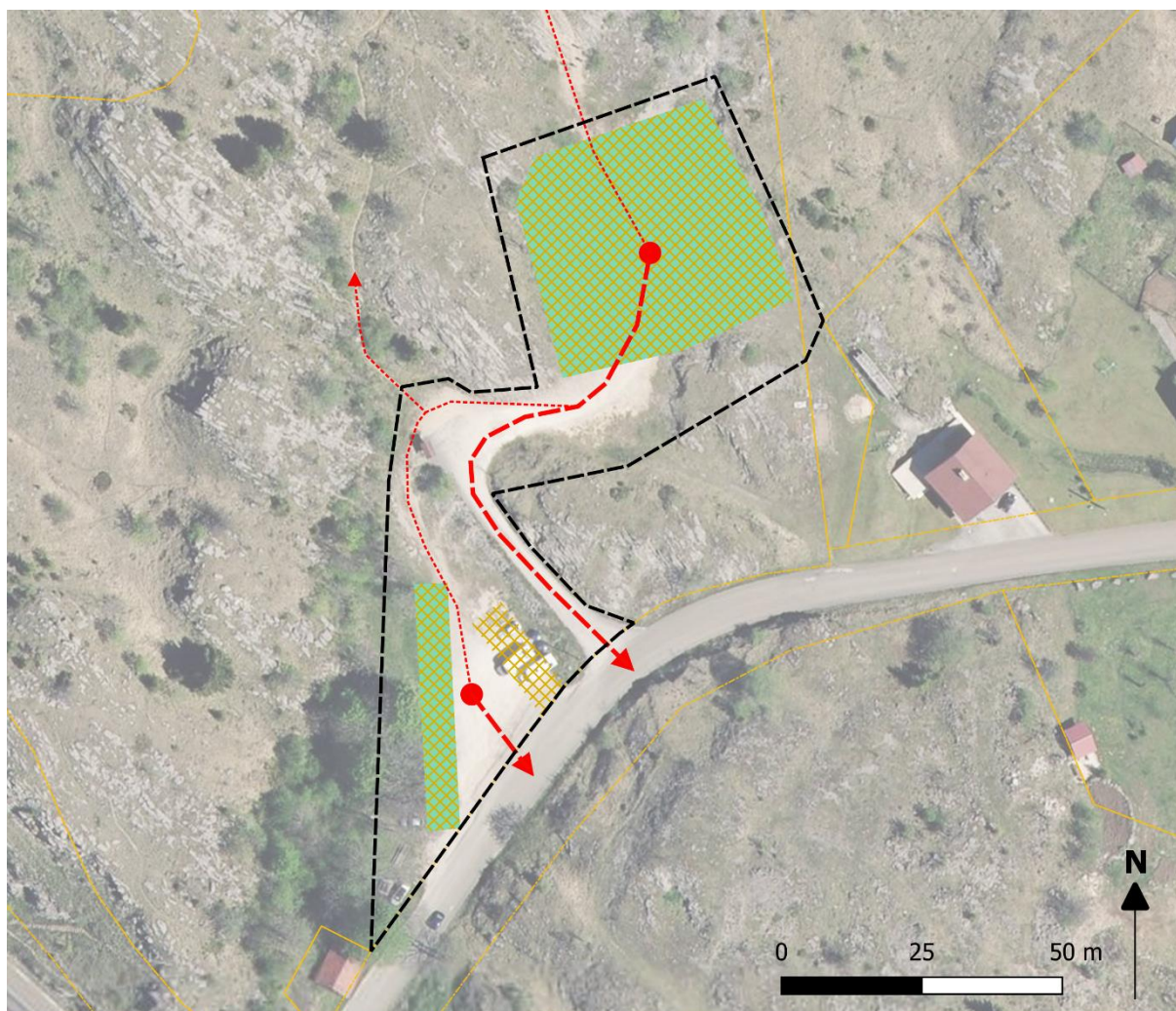
Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

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



Eléments 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