

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



Communauté de Communes



La Grandvallière



PLUi de la Grandvallière

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

Elaboration approuvée le :
25 octobre 2022

Approbation de la modification
simplifiée n°1 du PLUi le : 26 août 2025

Le Président :



Une montagne *qui vit*


Un territoire en *action*



OAP SECTORIELLES DE LA CHAUX-DU-DOMBIEF 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

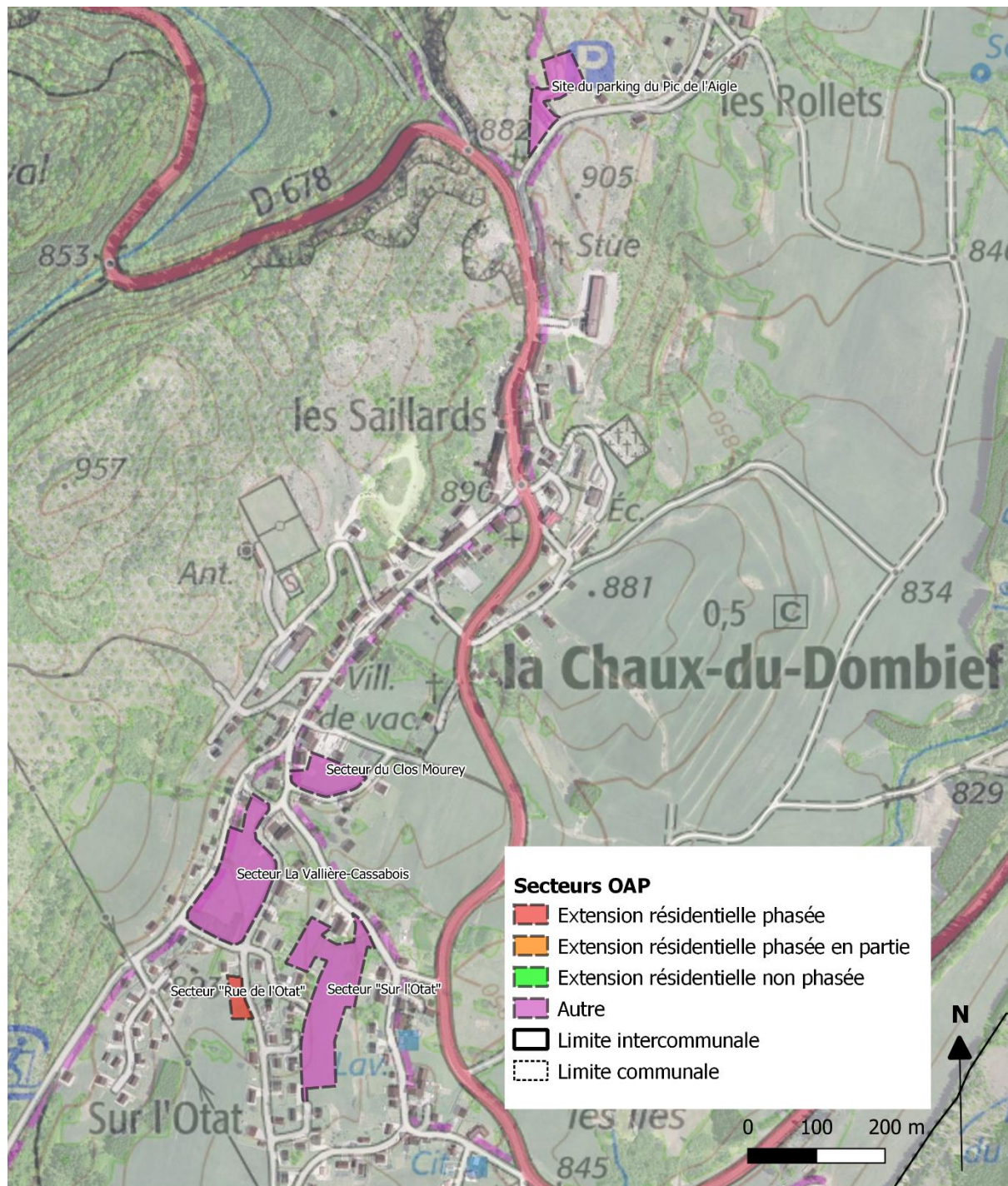
Nota : veuillez trouver les éléments de cadrage juridique et de portée réglementaire relatifs aux OAP en introduction du document « 5.1 PLUiLG_OAP intercommunales ».


Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 
ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



OAP SECTORIELLES DE LA CHAUX-DU-DOMBIEF

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



Envoyé en préfecture le 22/09/2025
 Reçu en préfecture le 22/09/2025
 Publié le 
 ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





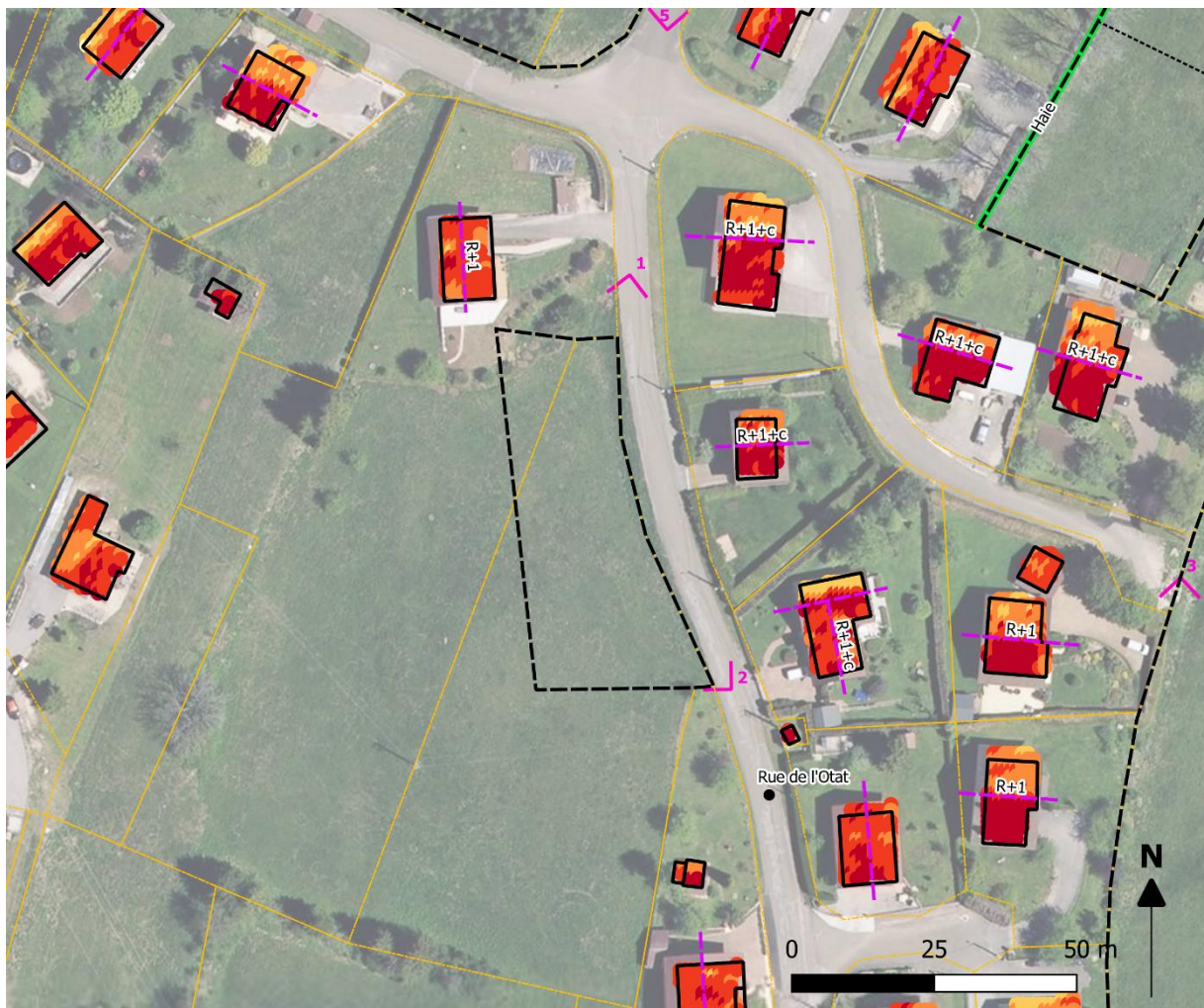
Secteur « Rue de l'Otat » à vocation principale d'habitat

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 irradiances solaires

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

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le



ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





Enjeux majeurs :

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

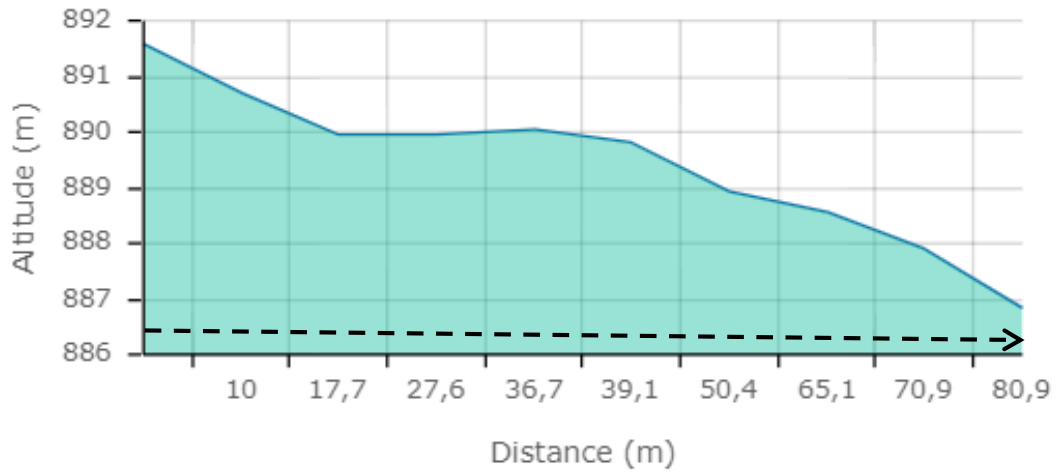
Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU

Berser
Levrault



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025	
Reçu en préfecture le 22/09/2025	
Publié le	
ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU	



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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 phasées(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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





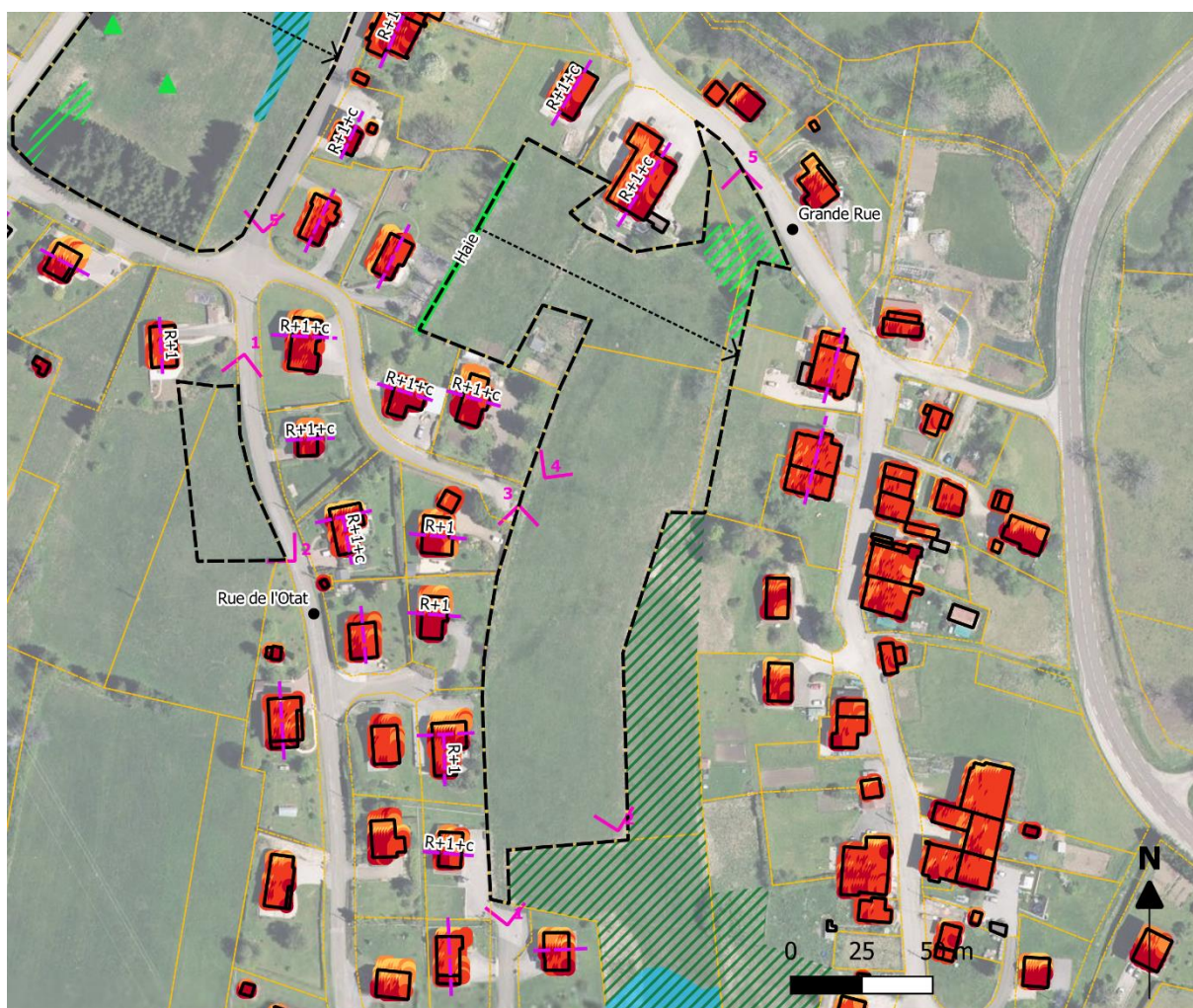
Secteur « Sur l'Otat » à vocation principale d'habitat

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 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

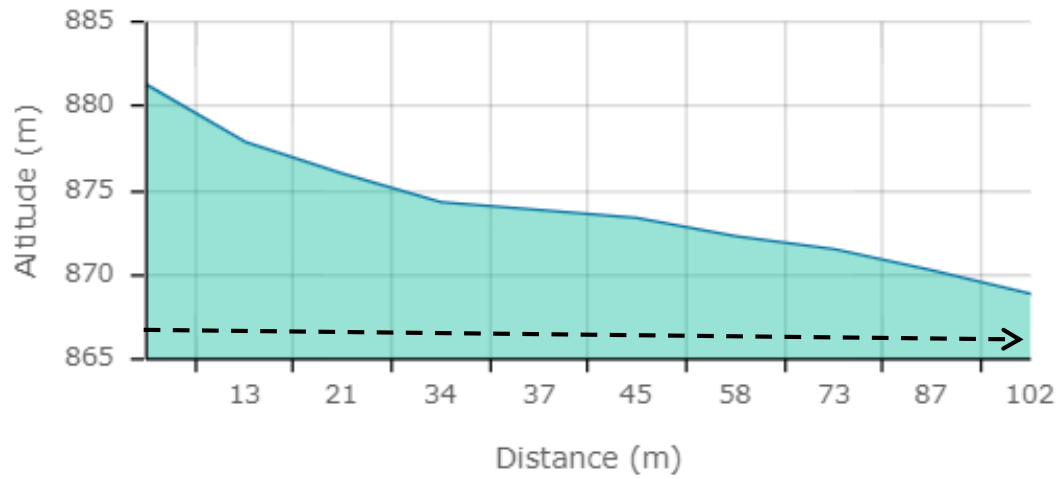
Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le



ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



Communauté de Communes



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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

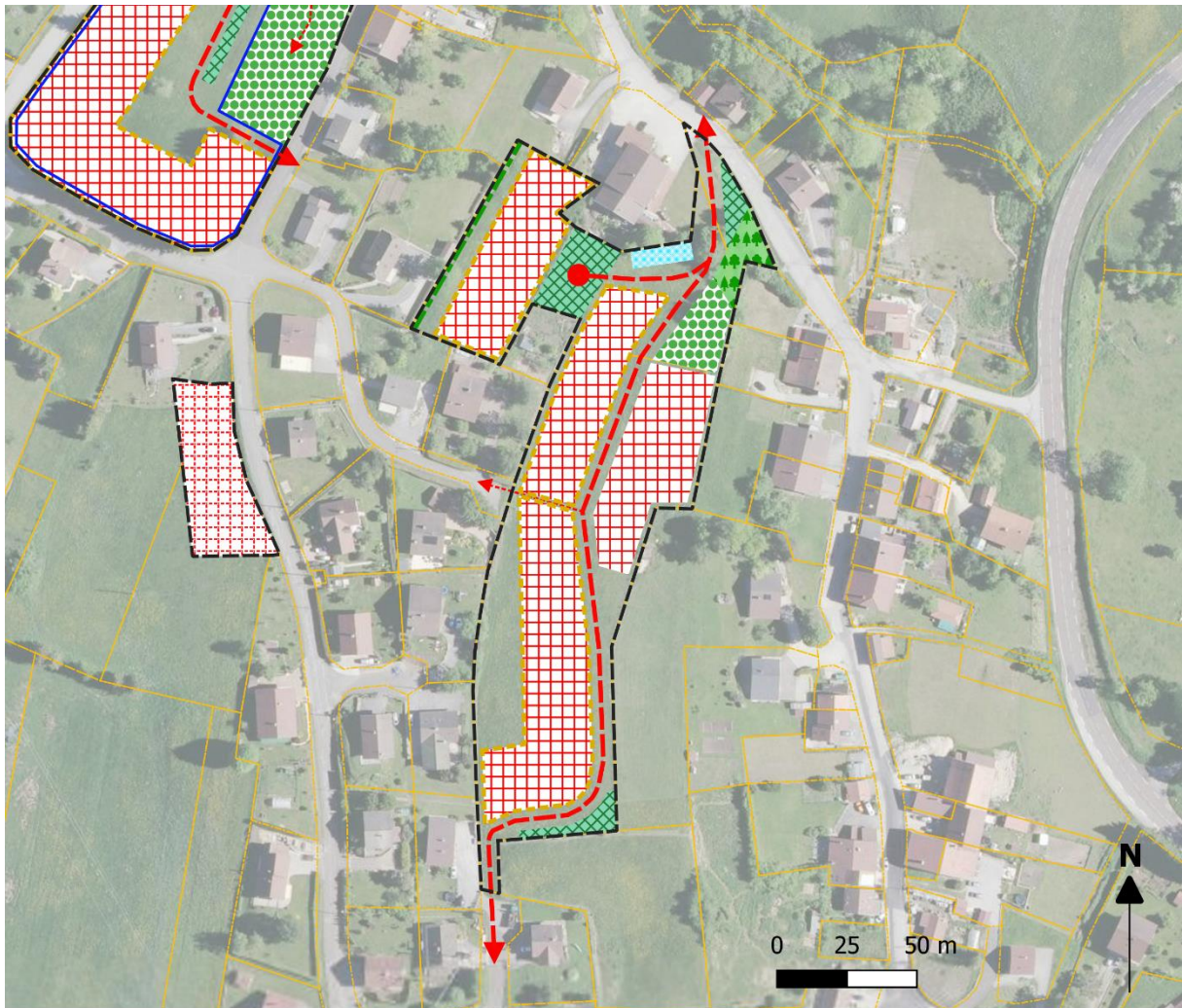
Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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)



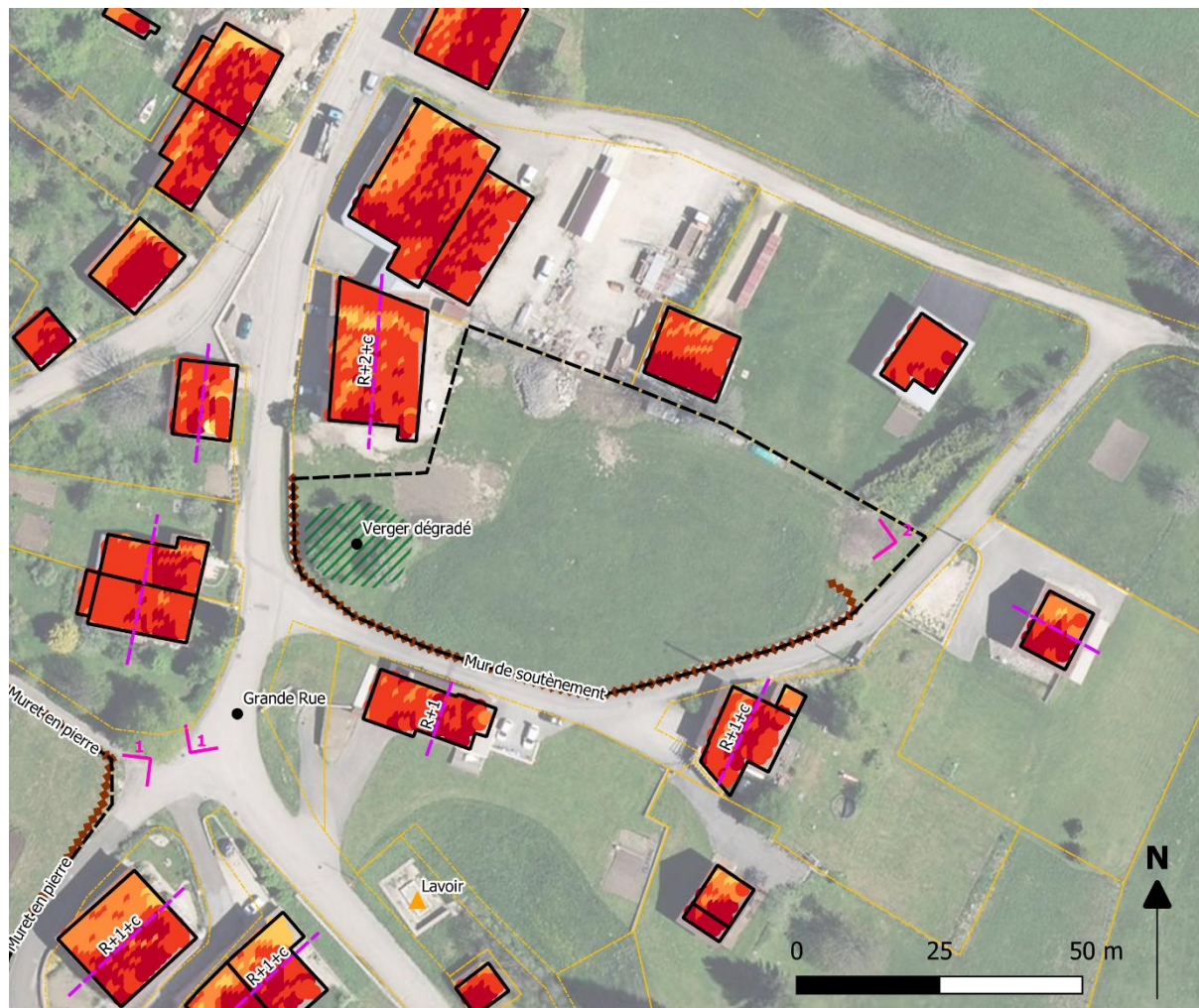
Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat

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 irradiances 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
 Reçu en préfecture le 22/09/2025
 Publié le
 ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU






Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 
ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU

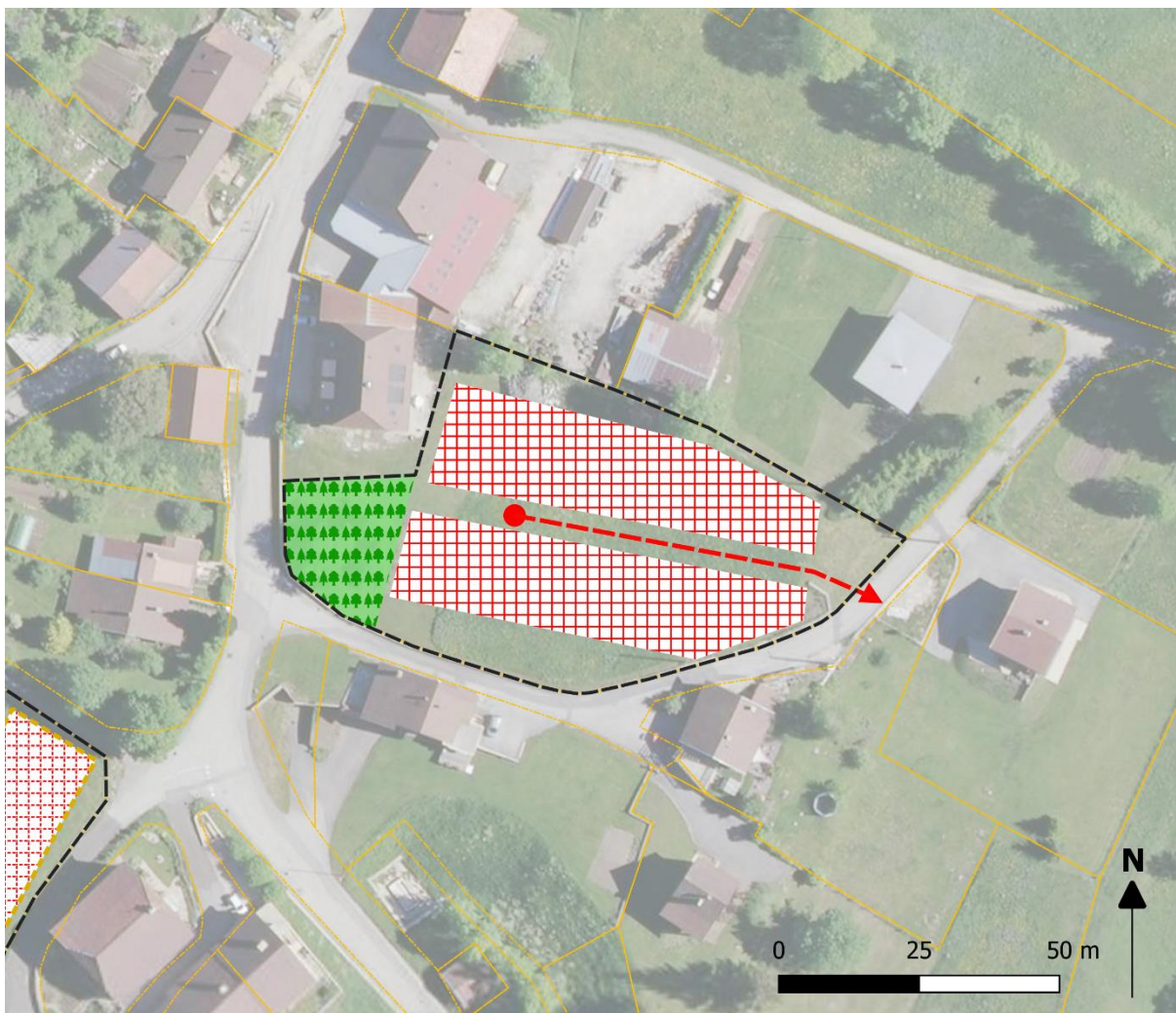


Enjeux majeurs :

- 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





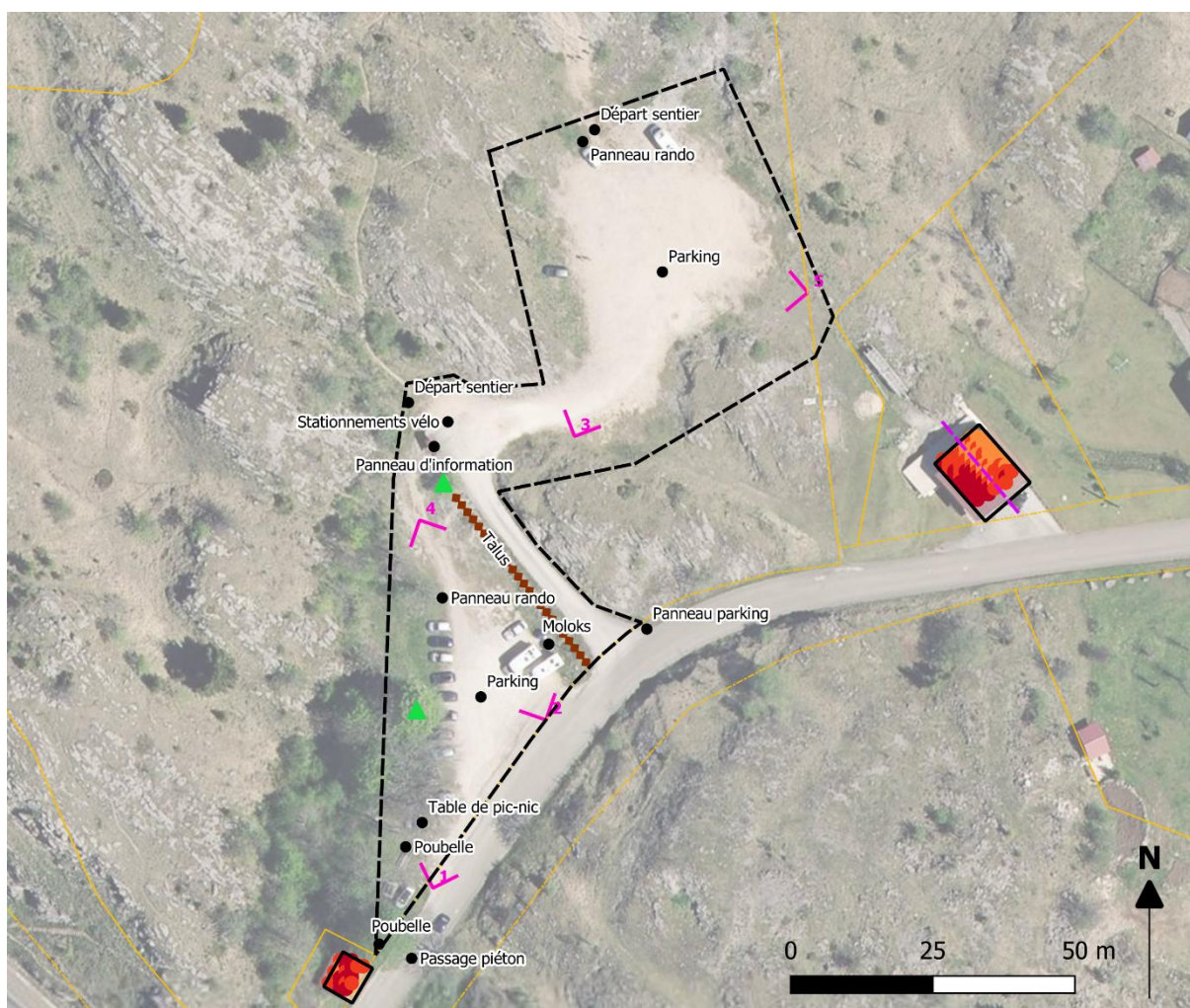
Site du parking du Pic de l'Aigle à vocation touristique

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 irradiances solaires

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

Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
 Reçu en préfecture le 22/09/2025
 Publié le
 ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU






Prise de vue n°3 (par PNRHJ)



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

Envoyé en préfecture le 22/09/2025
Reçu en préfecture le 22/09/2025
Publié le 
ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU



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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

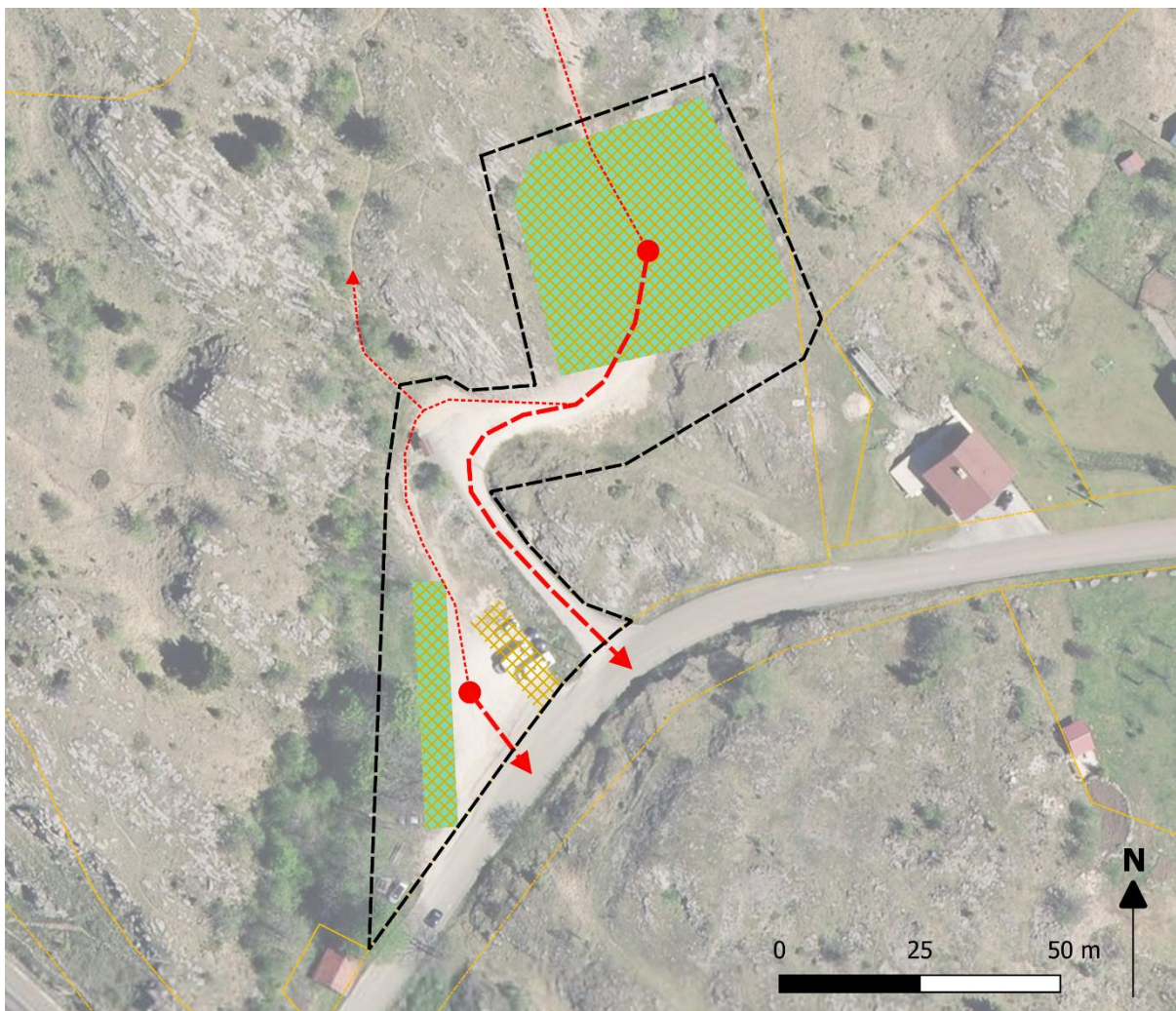
Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU





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

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 039-243900610-20250826-PJDELIBPLUI2-AU

