Communauté de Communes

La Grandvallière

PLUi de la Grandvallière

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.7 La Chaumusse

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 CHAUMUSSE 3

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

Secteur « Sur le Bief Rouge » à vocation principale d'habitat 5

1. État des lieux 5
2. Principes d'organisation spatiale 8

Secteur de la salle des fêtes à vocation d'équipement 9

1. État des lieux 9
2. Principes d'organisation spatiale 13

Secteur « Vers les Chauvettes » à vocation principale d'habitat 14

1. État des lieux 14
2. Principes d'organisation spatiale 19

Secteur « Sous la colonie » à vocation principale d'habitat 21

1. État des lieux 21
2. Principes d'organisation spatiale 24

Secteur « Route de Saint-Pierre » à vocation principale d'habitat 25

1. État des lieux 25
2. Principes d'organisation spatiale 28

Secteur de la gare de la Chaumusse à vocation d'activités 29

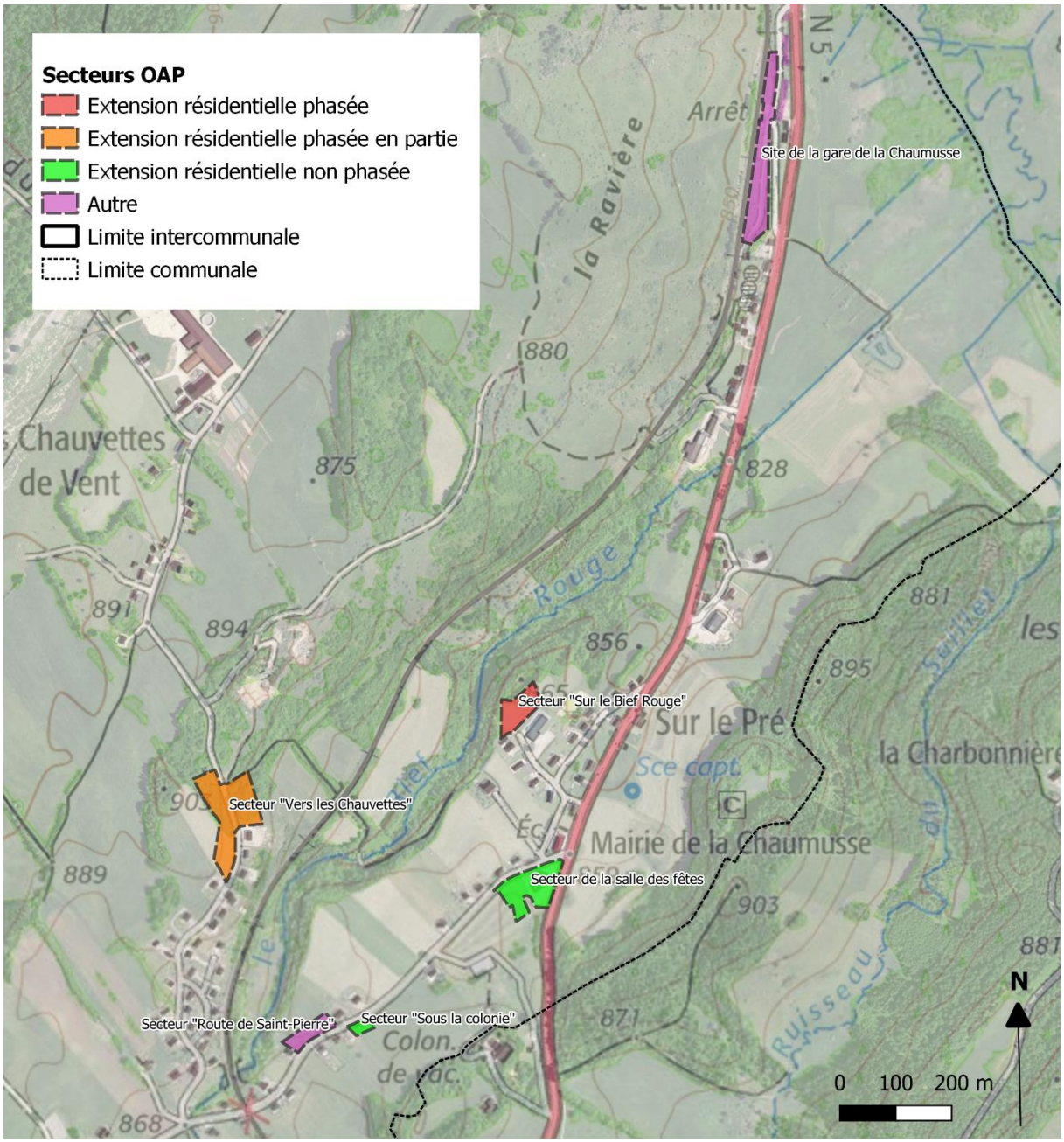
1. État des lieux 29
2. Principes d'organisation spatiale 33

SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES 34

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 CHAUMUSSE

Dans la commune de la Chaumusse, 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, elles s'appuient sur deux facteurs indépendants l'un de l'autre, à savoir :

- **Un taux de remplissage moyen de l'ensemble des OAP non phasées :** Pour chaque commune, un taux de remplissage des zones non phasées conditionnera la possibilité d'ouverture à l'urbanisation des zones phasées. Ce taux est défini à **70% de remplissage**.

Commune	Nombre de logements à produire dans les OAP non phasées	**Taux de remplissage permettant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés**
La Chaumusse	**10 logements** à produire en OAP non phasées	**7 logements** à produire en OAP non phasées

OU

- **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 si le critère de remplissage évoqué ci-dessus n'a pas été atteint.

Informations importantes :

- Pour le premier facteur (taux de remplissage), l'ouverture à l'urbanisation des secteurs phasés peut donc avoir lieu durant toute la durée de vie du PLUi, à condition que le taux de remplissage défini soit atteint.
- Un logement sera considéré comme produit dès que l'autorisation d'urbanisme aura été délivrée (Nota : un tableur récapitulatif sera tenu par le service instructeur en fin de document).
- Même si le taux de remplissage de 70% n'est pas effectif 6 ans après l'approbation du PLUi, alors l'ensemble des secteurs phasés seront quand même ouverts à l'urbanisation.

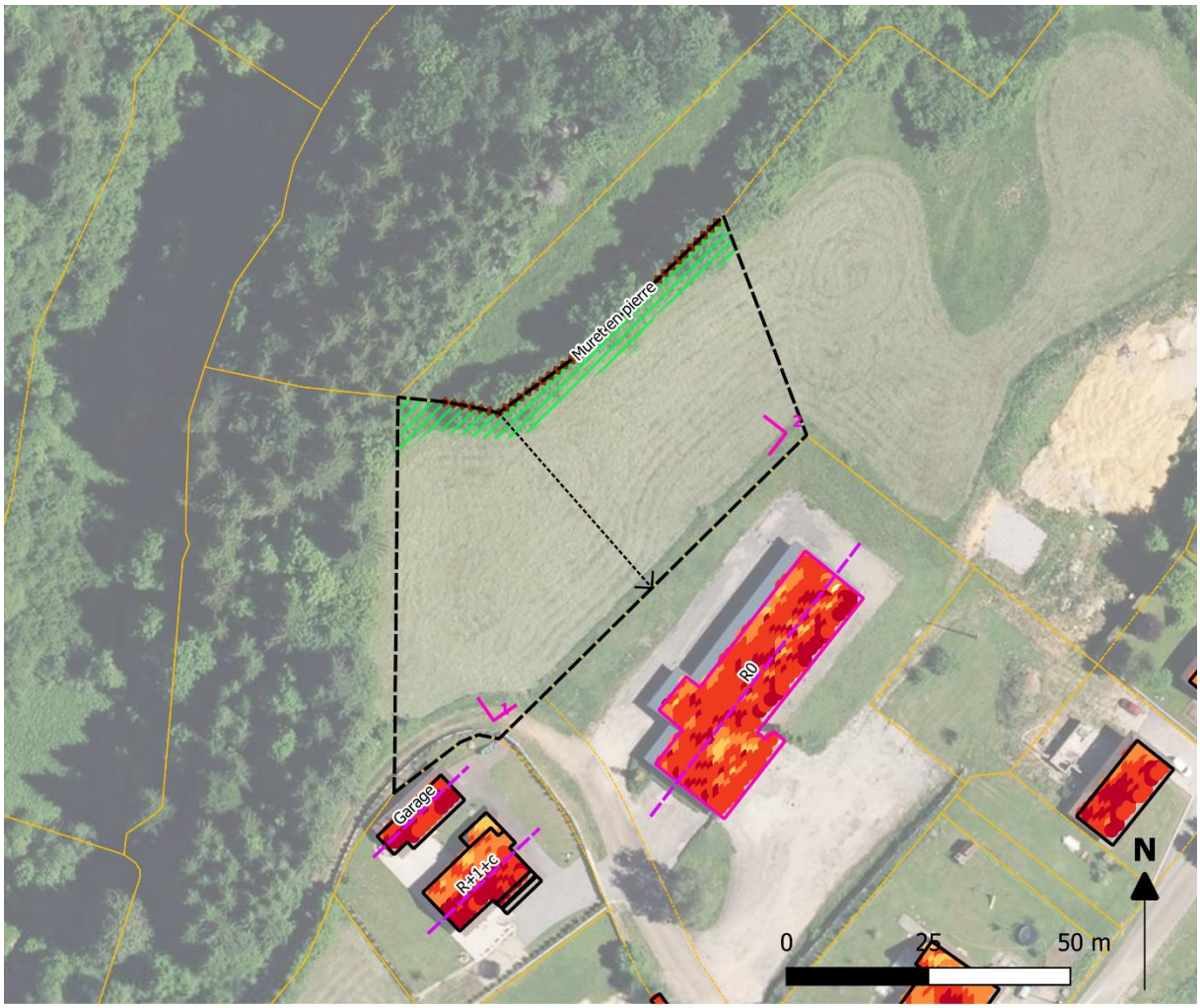
Secteur « Sur le Bief Rouge » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,37 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,37 hectare



Eléments généraux

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

Eléments de morphologie urbaine

- Bâtiment d'activité
- 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

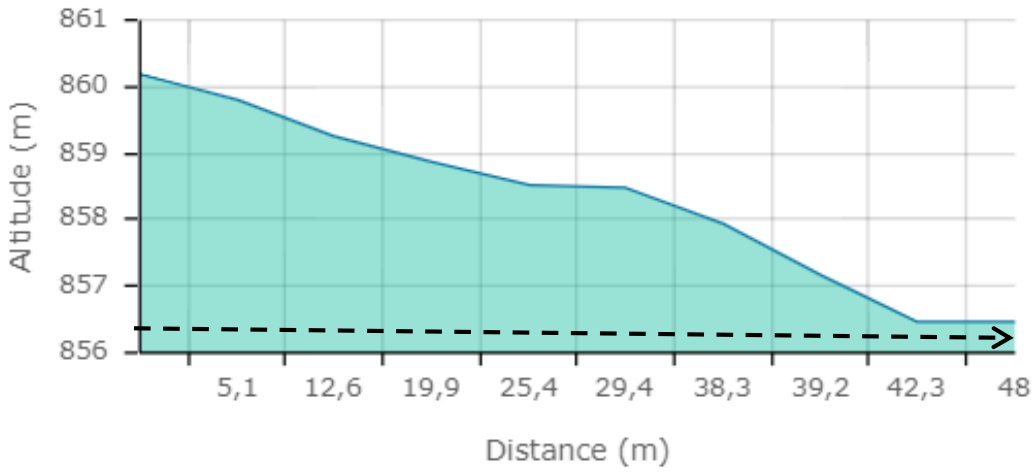
Enjeux patrimoniaux

- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



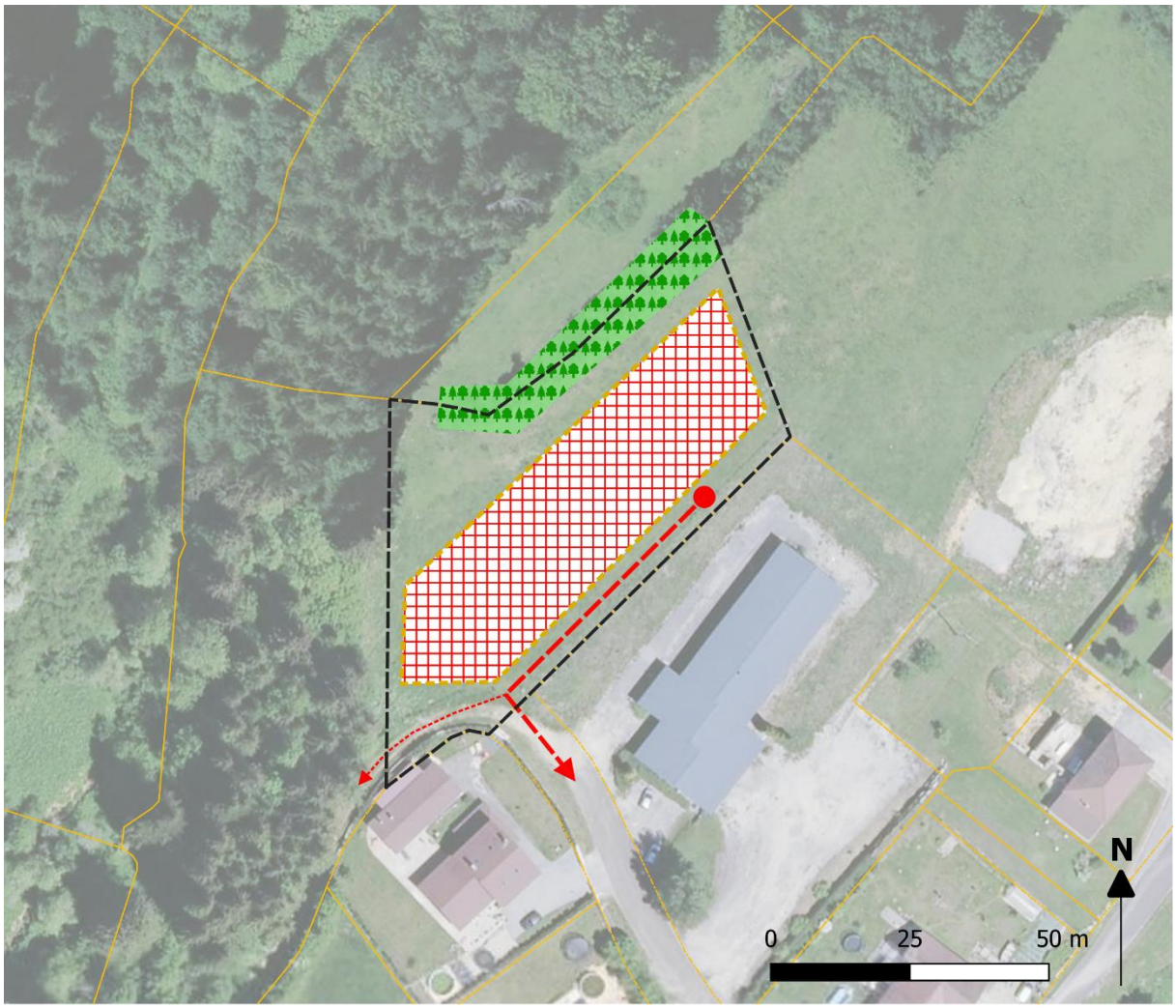
Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Offrir une possibilité de logements diversifiés, en rapport à l'échelle des constructions alentours ;**
- **Envisager une connexion douce ;**
- **Composer avec la pente ;**
- **Préserver le muret en pierre et la haie en bordure de secteur ;**
- **Prendre en compte les risques géologiques repérés sur le plan de zonage ;**
- **Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.**

2. Principes d'organisation spatiale



Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 4 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Mobilité

Accès principal

Connexion douce

Environnement

Boisement à préserver

Opération d'aménagement et de construction phasée

Constructions soumises à étude géotechnique (voir zonage)

Secteur de la salle des fêtes à vocation d'équipement

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Extension urbaine à vocation d'équipement

Zonage du PLUi : 1AUE / UC / NL / Surface totale OAP : 0,66 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUE : 0,19 hectare / NL : 0,07 hectare / UC : 0,40 hectare

Eléments généraux

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

Eléments de morphologie urbaine

- Bâtiment

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

- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Zone humide
- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré

Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

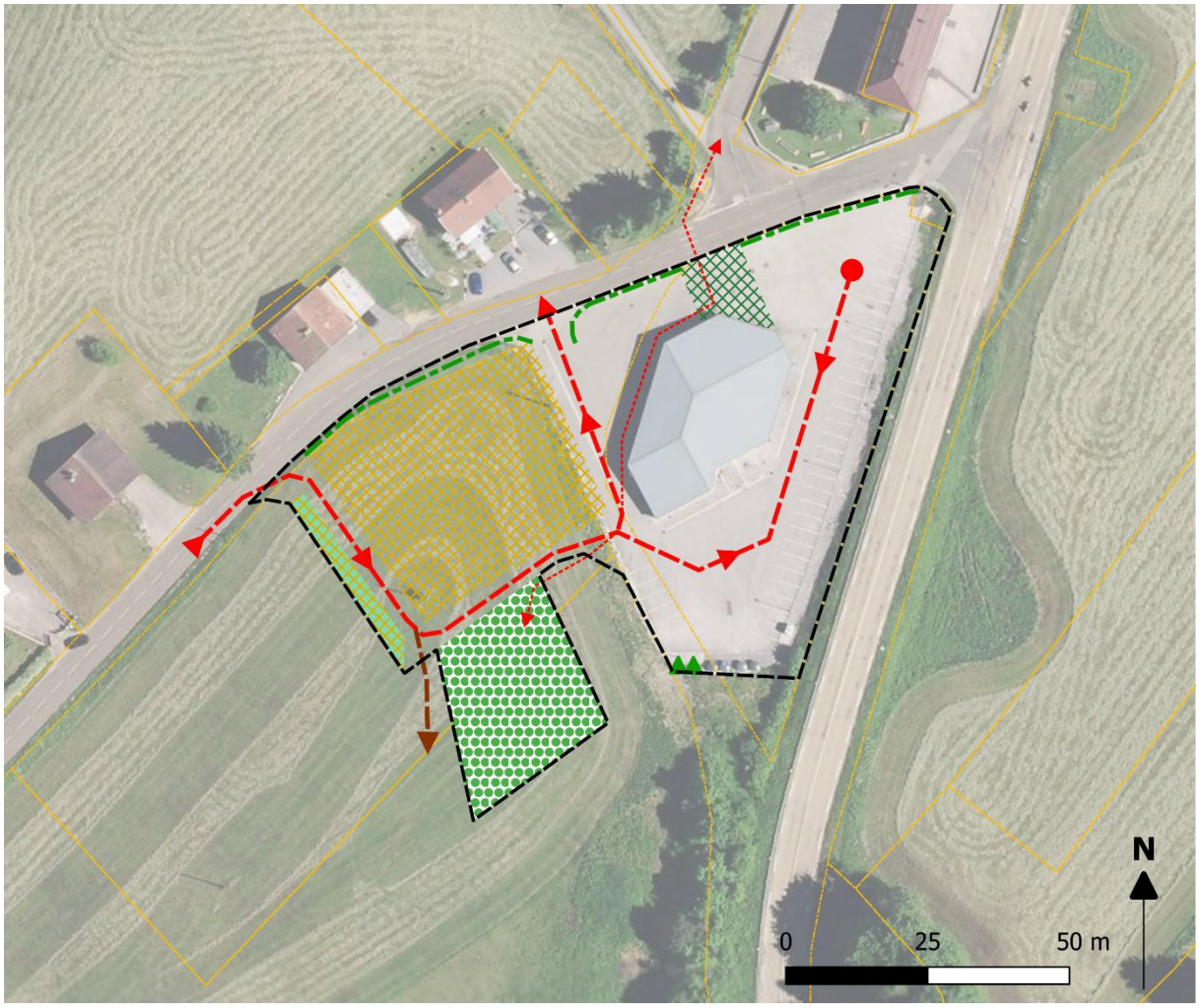
Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Offrir une meilleure capacité de stationnement autour du site de la salle des fêtes pour sécuriser les alentours et éviter le stationnement « sauvage » ;**
- **Sécuriser les déplacements sur le parking de la salle des fêtes et ses abords (traversée en provenance ou en direction de l'école) ;**
- **Créer un espace collectif et récréatif (type aire de jeux) à proximité de l'extension du parking ;**
- **Respecter la zone humide en bordure de secteur et penser sa protection dans les futurs aménagements ;**
- **Prendre en compte le permis d'aménager déjà déposé.**

2. Principes d'organisation spatiale



Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire
- 2 nouveaux moloks à implanter

Mobilité

- Accès principal
- Projet de liaison avec l'ancienne colonie (à confirmer)
- Connexion douce
- Parvis de la salle des fêtes à aménager
- Stationnements à aménager selon projet
- Perméabilité, sauf impossibilité technique justifiée

Environnement

- Clotûre (à définir selon projet) pour sécuriser le site de la salle des fêtes
- Projet d'aire de jeux avec revêtement perméable

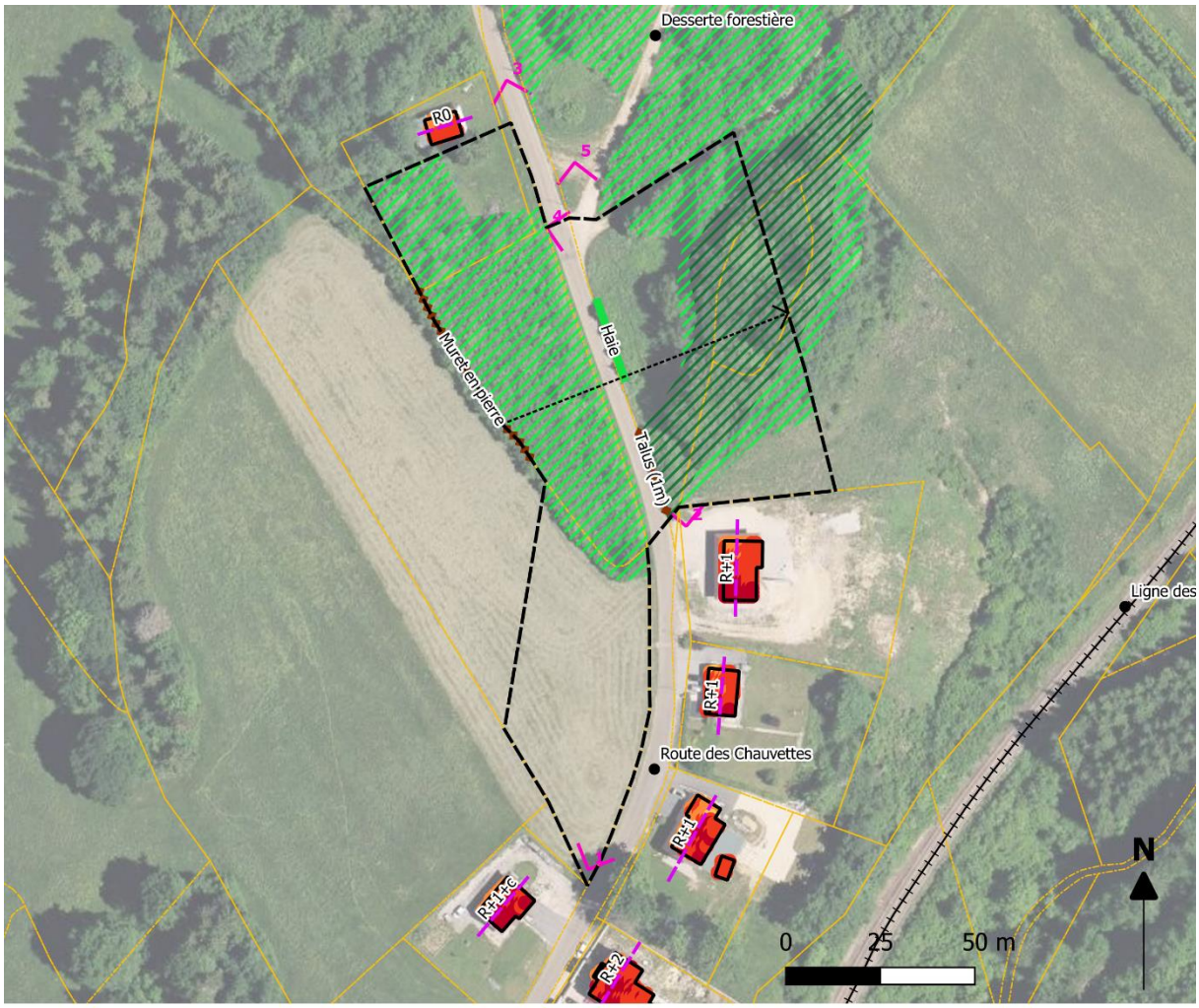
Secteur « Vers les Chauvettes » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 1,07 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 1,07 hectare



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

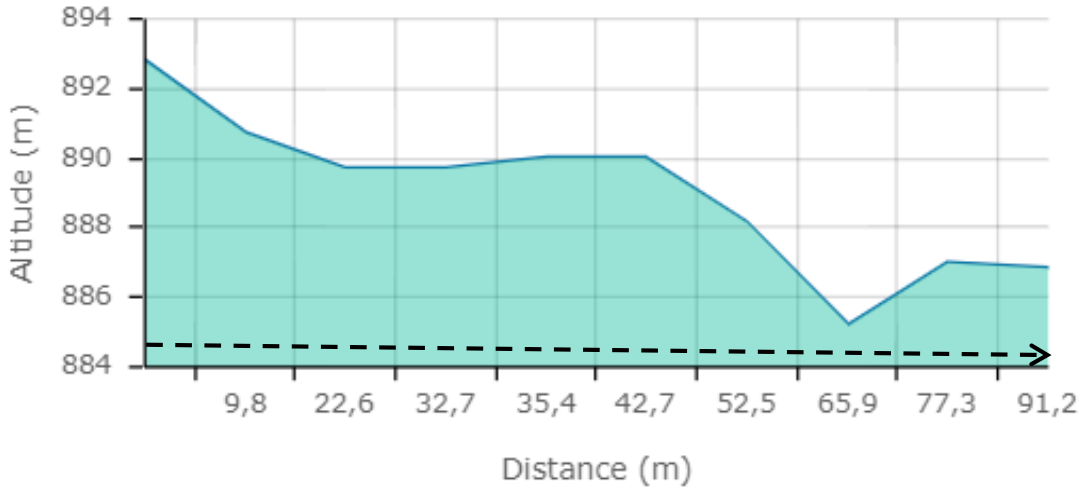
Eléments de morphologie urbaine
- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires
- Faible irradiation solaire
- Moyenne irradiation solaire
- Bonne irradiation solaire
- Très bonne irradiation solaire

Enjeux patrimoniaux
- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques
- 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)

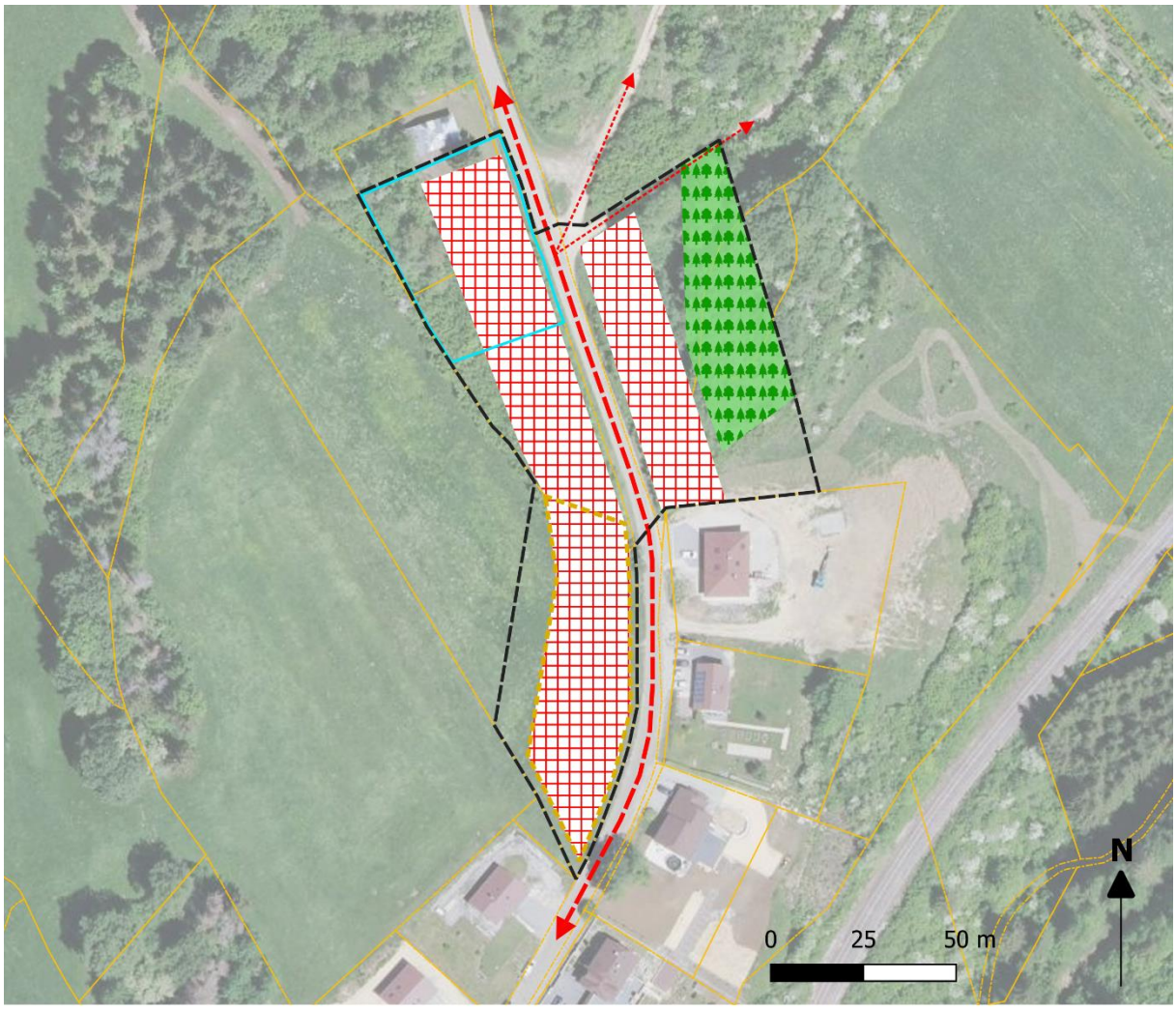
Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Développer une offre variée de logements ;**
- **Assurer une bonne intégration environnementale des futurs aménagements et préserver, en grande partie, les boisements matures à l'Est du secteur ;**
- **Gérer les problèmes de pente, de ruissèlement et de perméabilité des sols ;**
- **S'appuyer sur les réseaux existants et optimiser les coûts de desserte ;**
- **Envisager le recours aux énergies renouvelables.**

2. Principes d'organisation spatiale



Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

Habitat

- Environ 11 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire
- Recours en énergie solaire, sauf si impossibilité technique justifiée
- Part de l'OAP où les constructions et les aménagements sont phasés

Mobilité

- Accès principal
- Connexion douce

Environnement

- Boisement à préserver

INFORMATIONS IMPORTANTES :

Des enjeux écologiques liés à la présence de boisements matures ayant été décelés lors du diagnostic environnemental, voici quelques préconisations relatives au défrichements/abatages nécessaires pour mener les projets sur ce secteur.

Il y a une distinction entre le défrichement des boisements qui présentent un intérêt moindre (arbre de petite taille et tronc de faible diamètre) et la coupe des arbres de grande taille pouvant présenter des cavités (trous de pics, décollement d'écorce, etc.). Dans le premier cas, les probabilités d'accueil de chauves-souris en période hivernale (hibernation) est très mince, ce qui permet la coupe. Dans le second cas, la présence de cavité pourrait permettre à des individus de se cacher pour leur hibernation, et de la mortalité pourrait être occasionnée en cas de coupes entre octobre et février. Le tableau ci-dessous synthétise les dates de coupes les plus adaptées et les périodes à éviter :

Types de travaux	**J**	**F**	**M**	**A**	**M**	**J**	**J**	**A**		**S**	**O**	**N**	**D**
Défrichement	X	X							X	X	X	X	X
Abattage des arbres à cavité									X	X			

NB : En vert, les périodes favorables ; en rouge, les périodes à éviter.

Parallèlement, l'intervention d'un spécialiste avant la coupe d'arbres à potentielles cavités est préconisée pour s'assurer que celles-ci sont bien inoccupées.

Il est également préconisé de replanter des arbres et des haies proportionnellement au nombre d'arbres coupés pour aménagés le secteur.

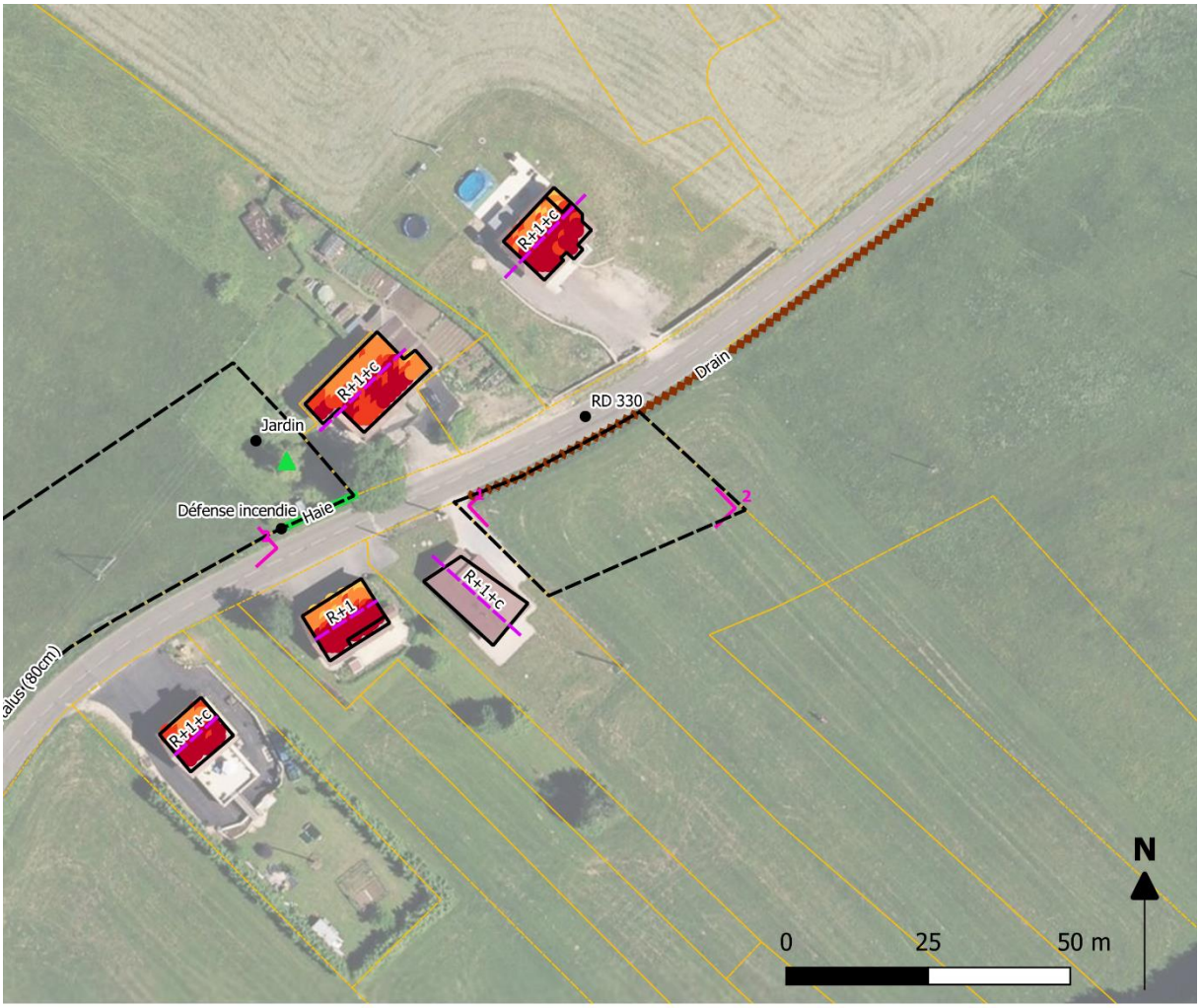
Secteur « Sous la colonie » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,08 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,08 hectare



Eléments généraux

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

Eléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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

Enjeux patrimoniaux

- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique modéré

Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Proposer des logements individuels en rapport à l'échelle des constructions alentours ;**
- **Prendre en compte le permis de construire déjà déposé ;**
- **Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.**

2. Principes d'organisation spatiale

Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 1 logement en habitat individuel

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Secteur « Route de Saint-Pierre » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

Zonage du PLUi : UP / Surface totale OAP : 0,25 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UP : 0,25 hectare

Eléments généraux

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

Eléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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

Enjeux patrimoniaux

- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique modéré

Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Compléter la trame urbaine existante ;**
- **Conserver la trame boisée existante ;**
- **Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toiture.**

2. Principes d'organisation spatiale

Eléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 3 logements cumulés en habitat individuel

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Mobilité

Accès agricole à créer (accès de 5 m de largeur minimum)

Environnement

Haie à préserver

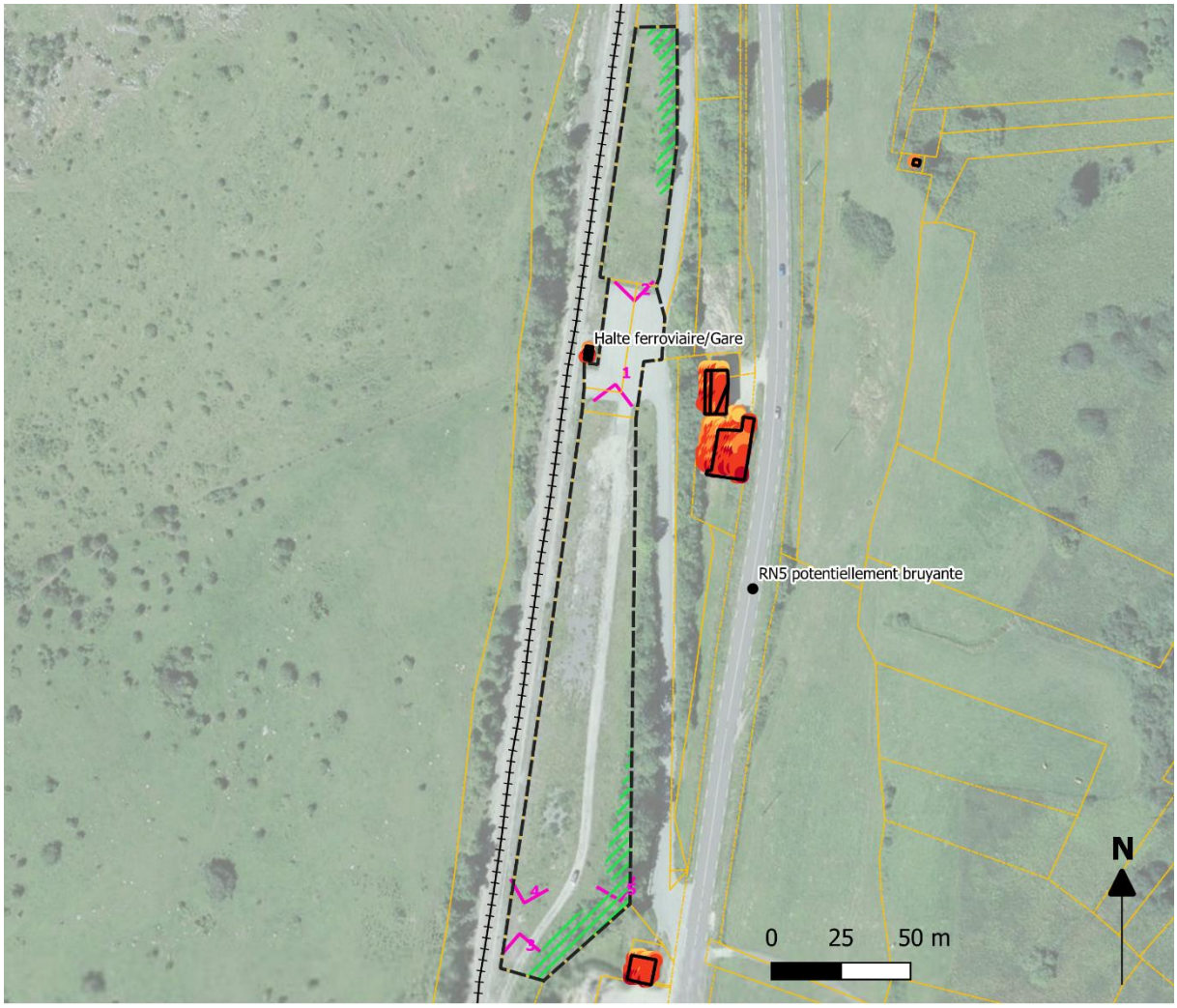
Secteur de la gare de la Chaumusse à vocation d'activités

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUY / Surface totale OAP : 0,9 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUY : 0,9 hectare



Eléments généraux

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

Enjeux de morphologie urbaine

- Bâtiment

Exposition des toitures aux irradiations solaires

- 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)

Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- **Tirer profit de la plateforme existante pour installer des constructions ;**
- **Etre attentif à la servitude T1 relative au passage de la ligne SCNF n°878000 à proximité immédiate ;**
- **Etre attentif aux potentielles nuisances sonores induites par les infrastructures proches (RN 5, voie ferrée) ;**
- **Développer un pôle multimodal autour de la gare ferroviaire/routière de la Chaumusse ;**
- **S'appuyer sur les réseaux existants pour optimiser les coûts d'entretien ;**
- **Conserver la trame boisée à l'Est du secteur pour le maintien des talus et l'intégration paysagère et sonore des futurs aménagements ;**
- **Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales ;**
- **Volumétrie simple et hauteur limitée du bâti à 8 mètres ;**
- **Evitement des couleurs trop vives ou trop claires, mais contrastes admis pour souligner les ouvertures ;**
- **Dépôts et stockages extérieurs camouflés et notamment évités face à la RN5 ;**
- **Recours à des espèces végétales locales ;**
- **Assurer une trame végétale à l'intérieur de la zone, y compris au niveau des aires de parkings.**

2. Principes d'organisation spatiale

Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

Habitat

- Constructions et/ou zones de stockage à vocation d'activités
- Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Mobilité

- Accès principaux
- Projet de desserte de la zone à aménager selon les conditions du gestionnaire (SNCF Réseaux)
- Développement de la multimodalité au niveau de la gare (vélo, train, covoiturage, etc.)

Environnement

- Haies anti-bruit et paysagère à préserver

SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES

OAP concernées	N° de permis	Nombre de logement	Date de délivrance