Communauté de Communes

La Grandvallière

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-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

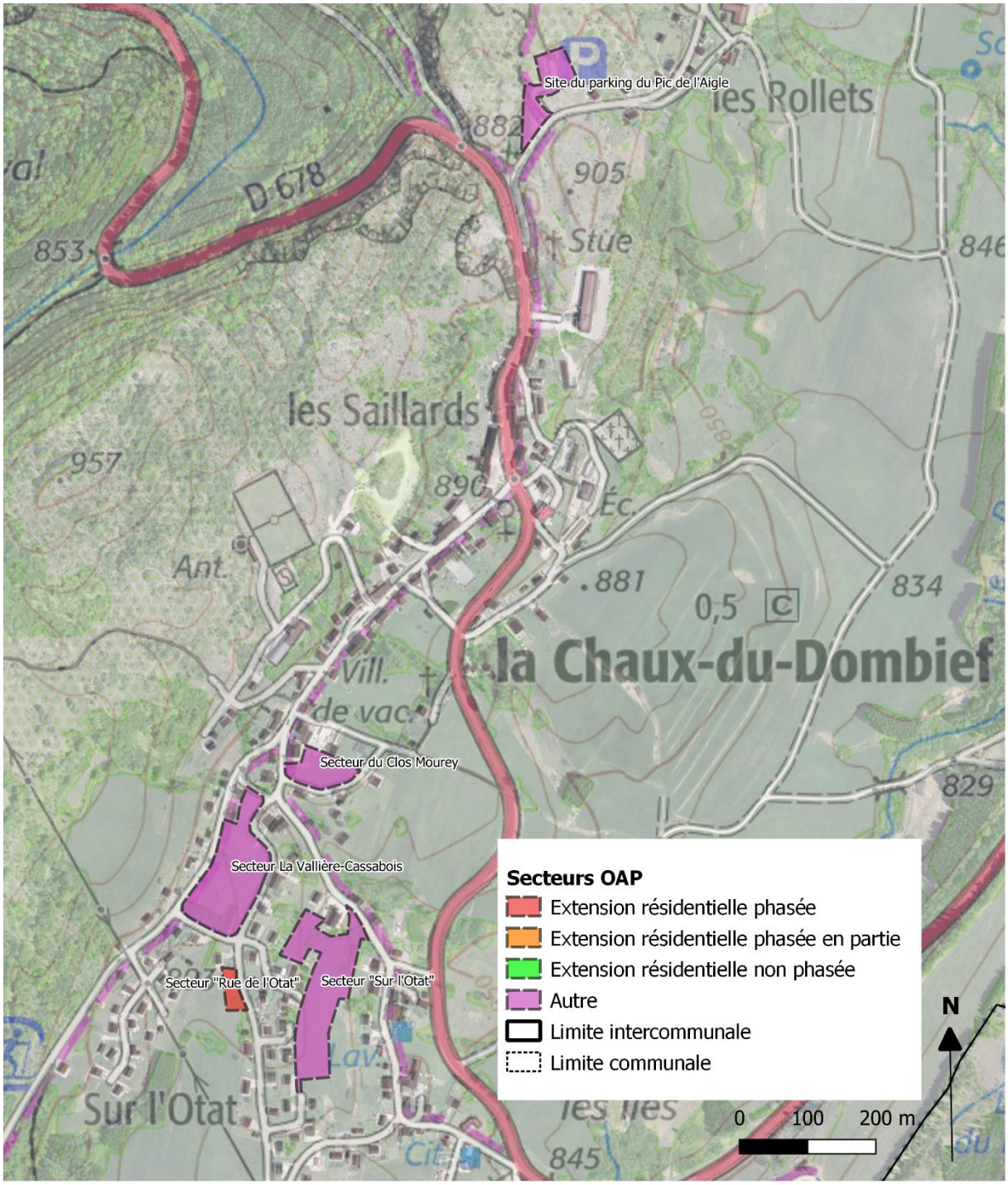
Site du parking du Pic de l'Aigle à vocation touristique 25

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 ».

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

Eléments généraux

- Secteur OAP
- Profil altimétrique
- 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

- 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

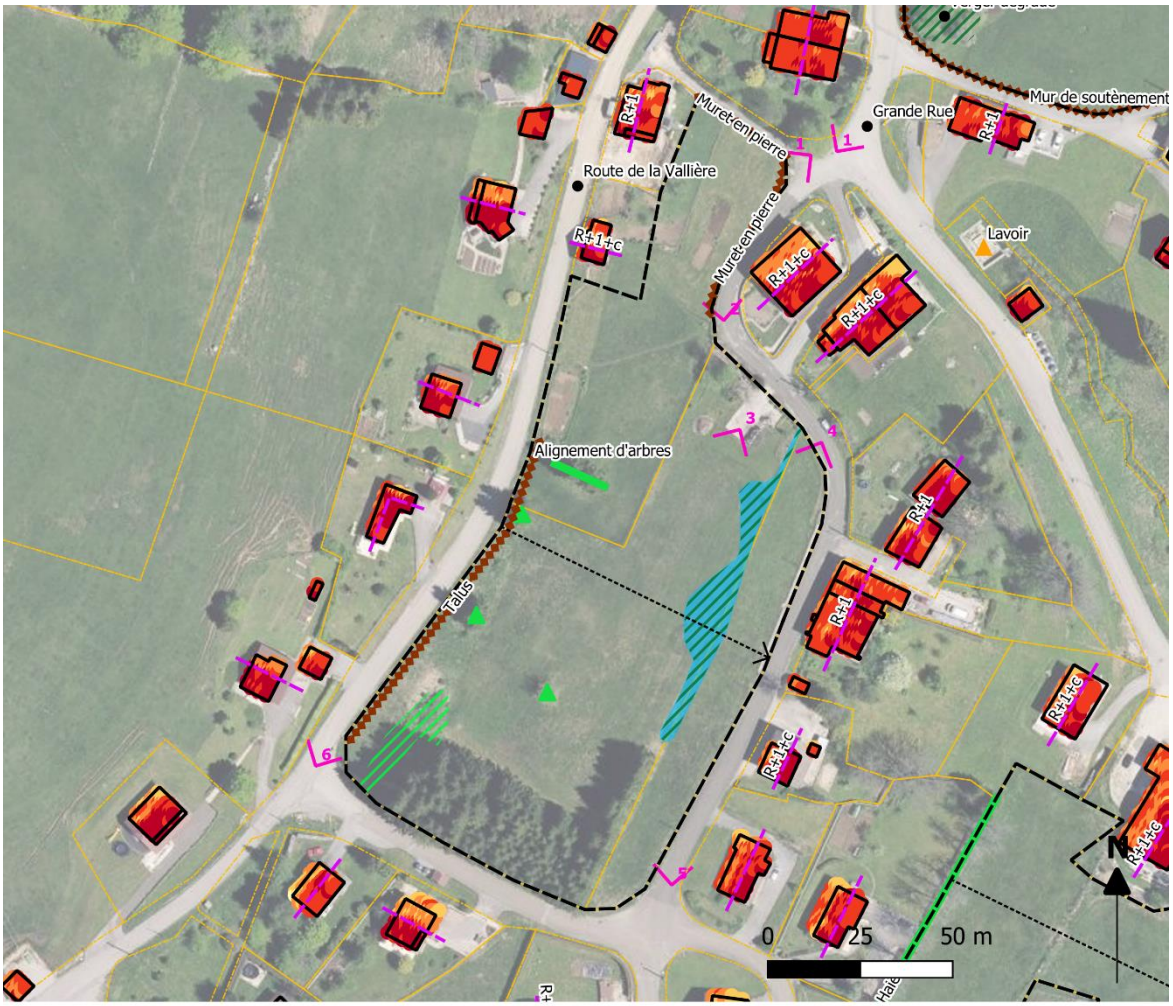
Secteur La Vallière – Cassabois à vocation principale d'habitat

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



Eléments généraux

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

Enjeux de morphologie urbaine

- Orientation des faîtages - 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

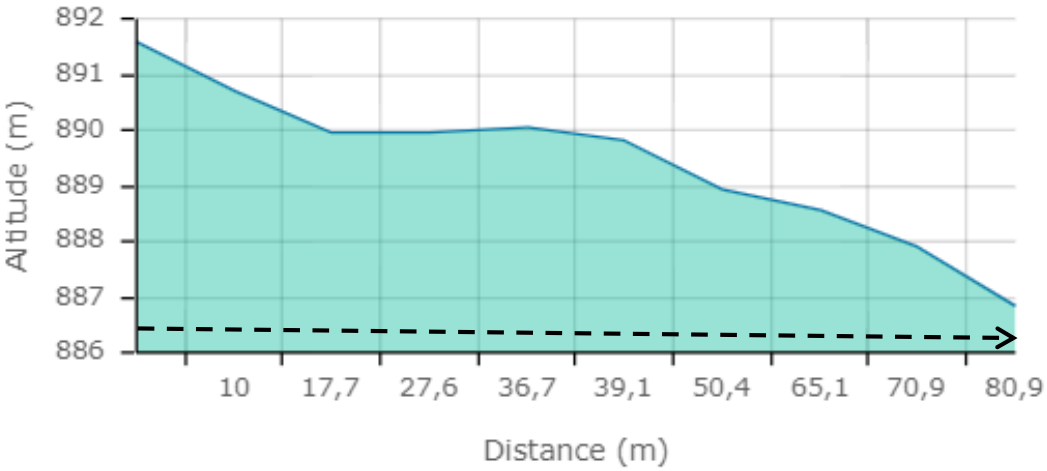
Enjeux patrimoniaux

- 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)

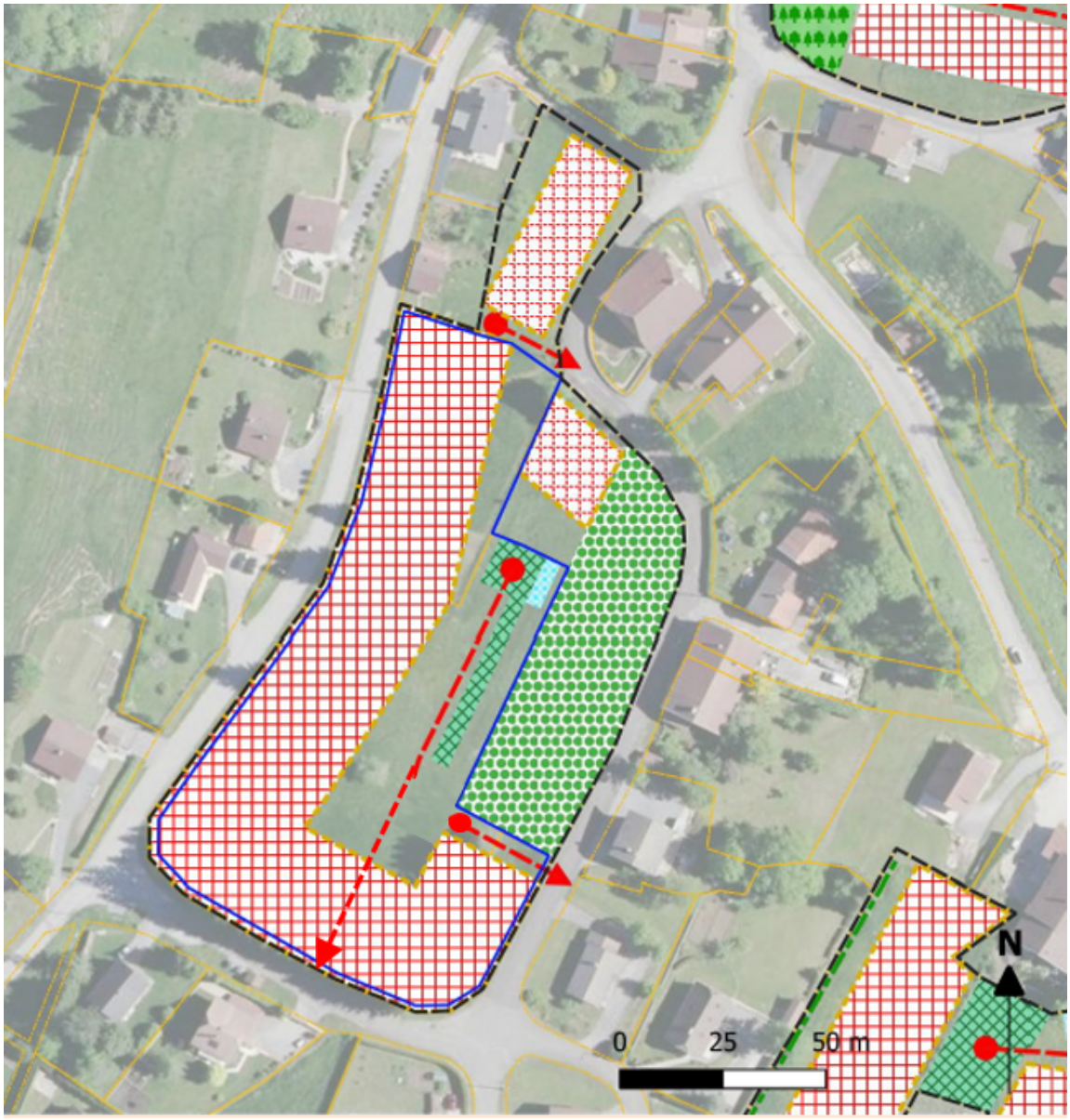
Prise de vue n°5 (par PNRHJ)

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

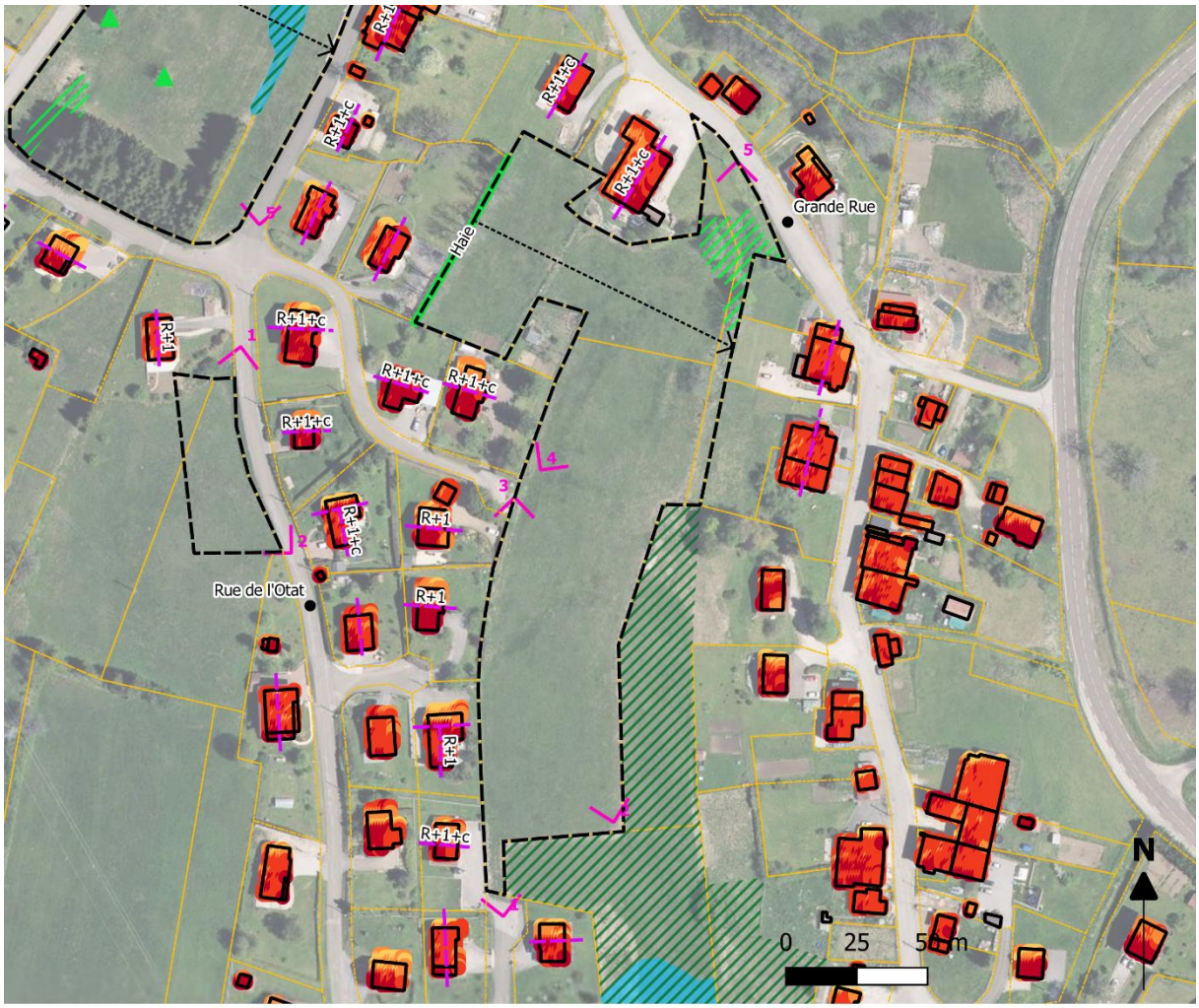
Secteur « Sur l'Otat » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

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

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



Eléments généraux

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

Eléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

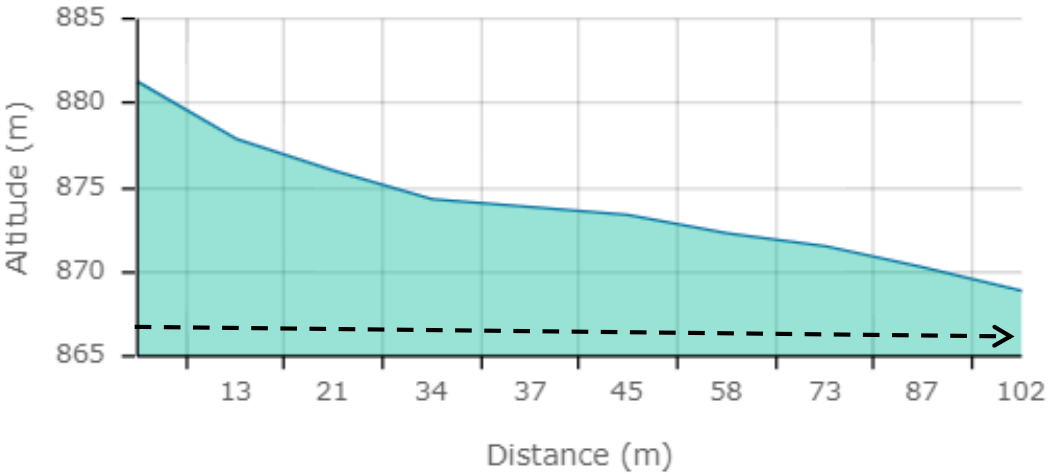
Exposition des toitures aux irradiations solaires

- 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)

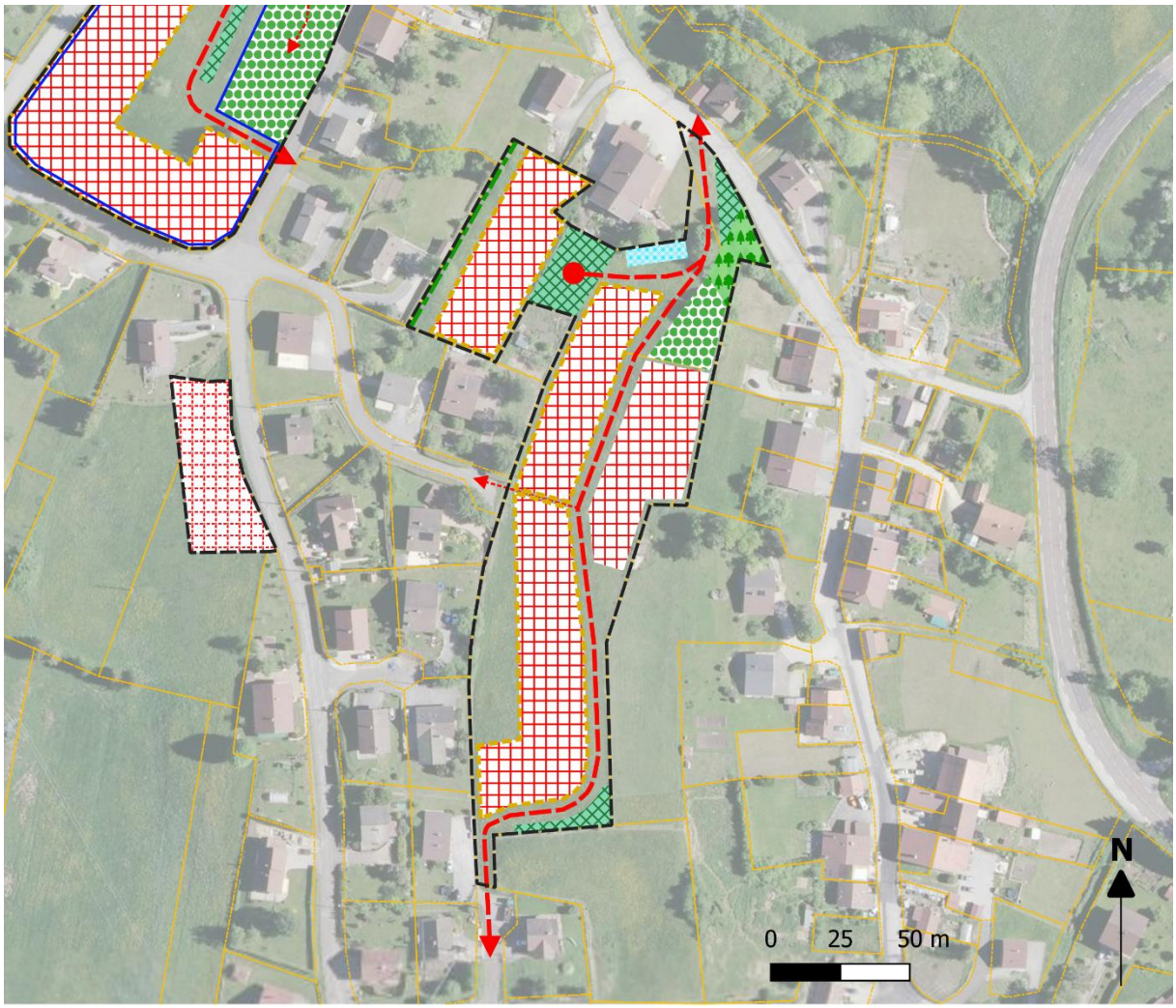
Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

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)

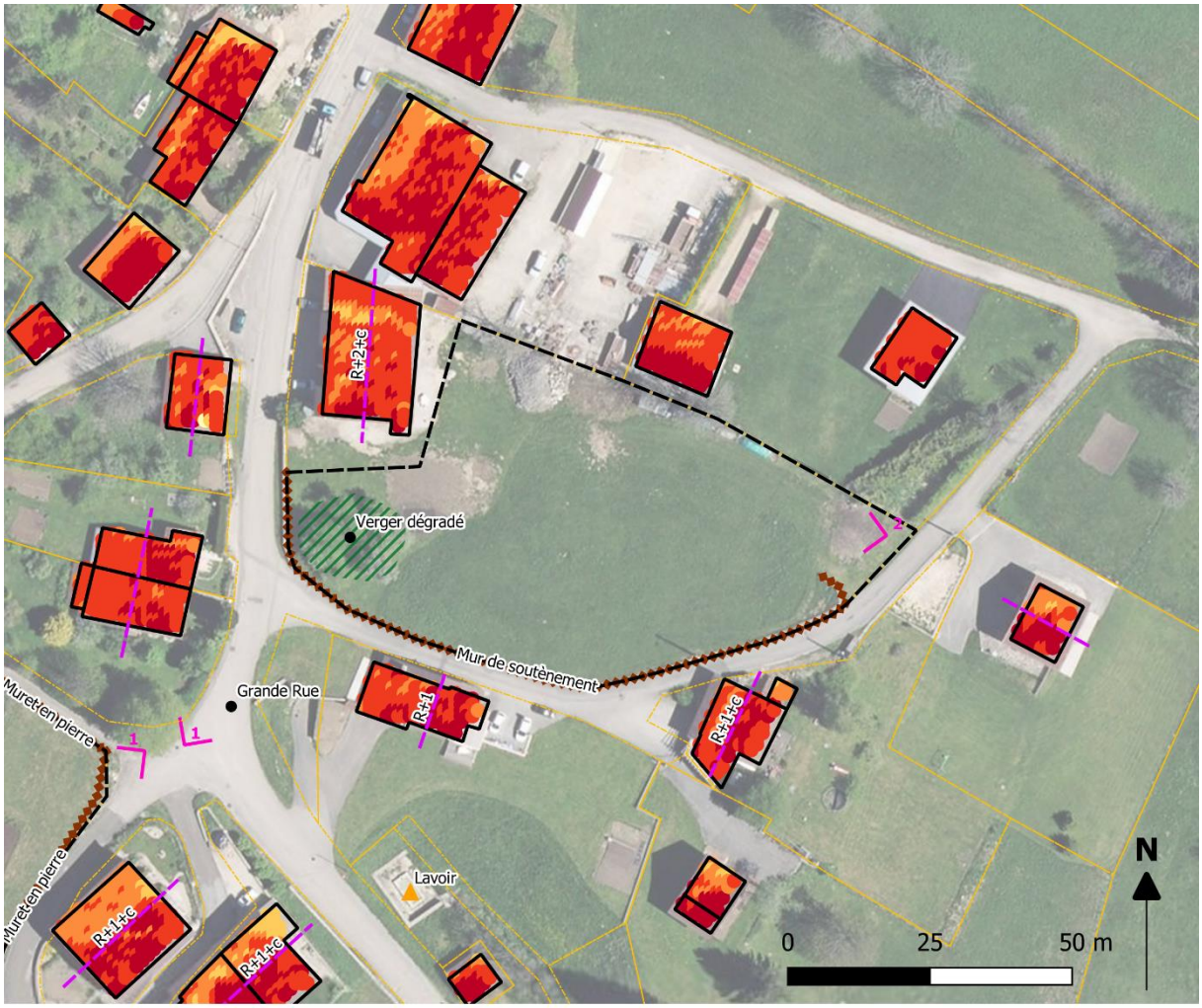
Secteur du Clos Mourey à vocation principale d'habitat

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



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

- 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

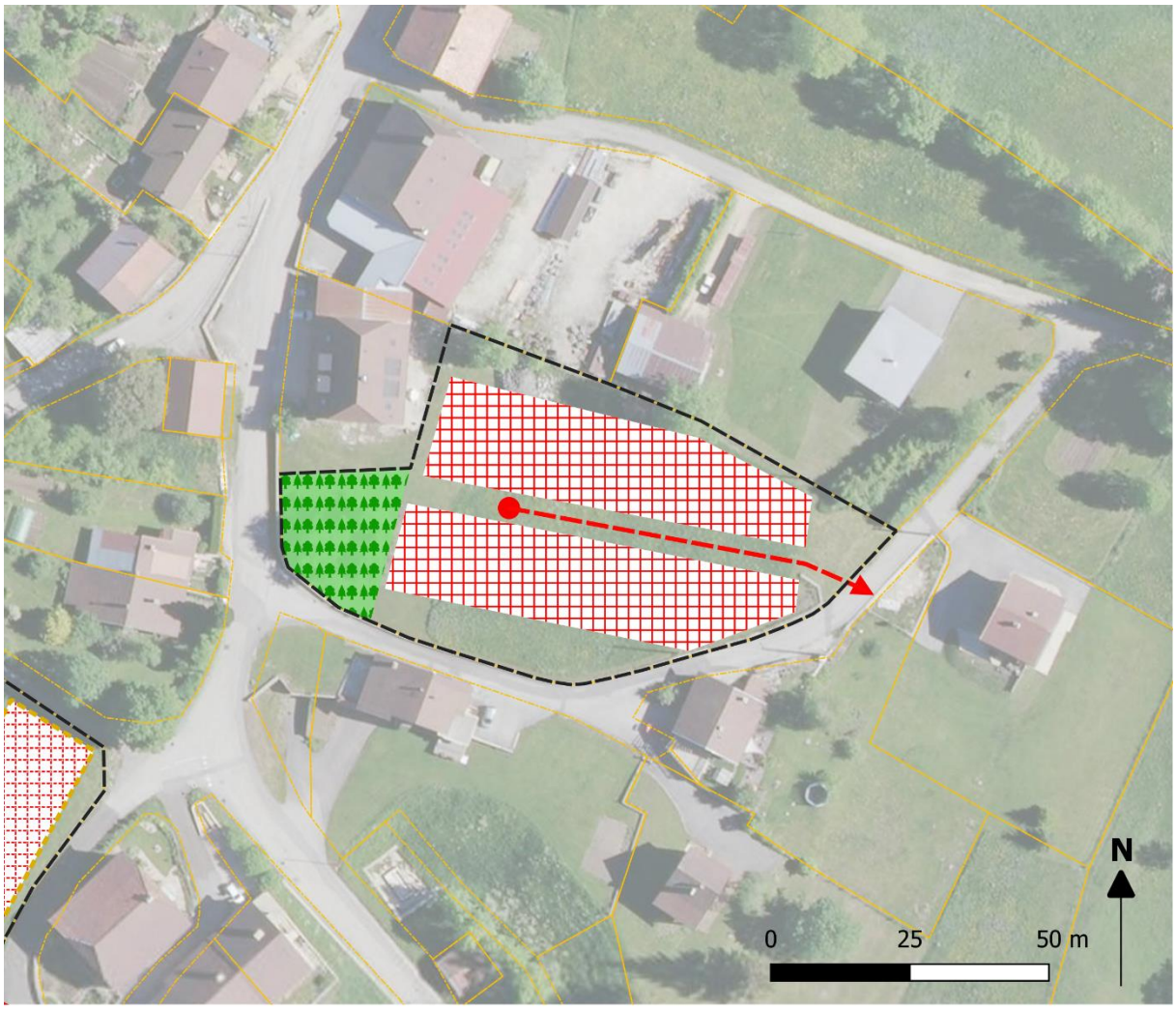
Prise de vue n°1 (par PNRHJ)

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



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

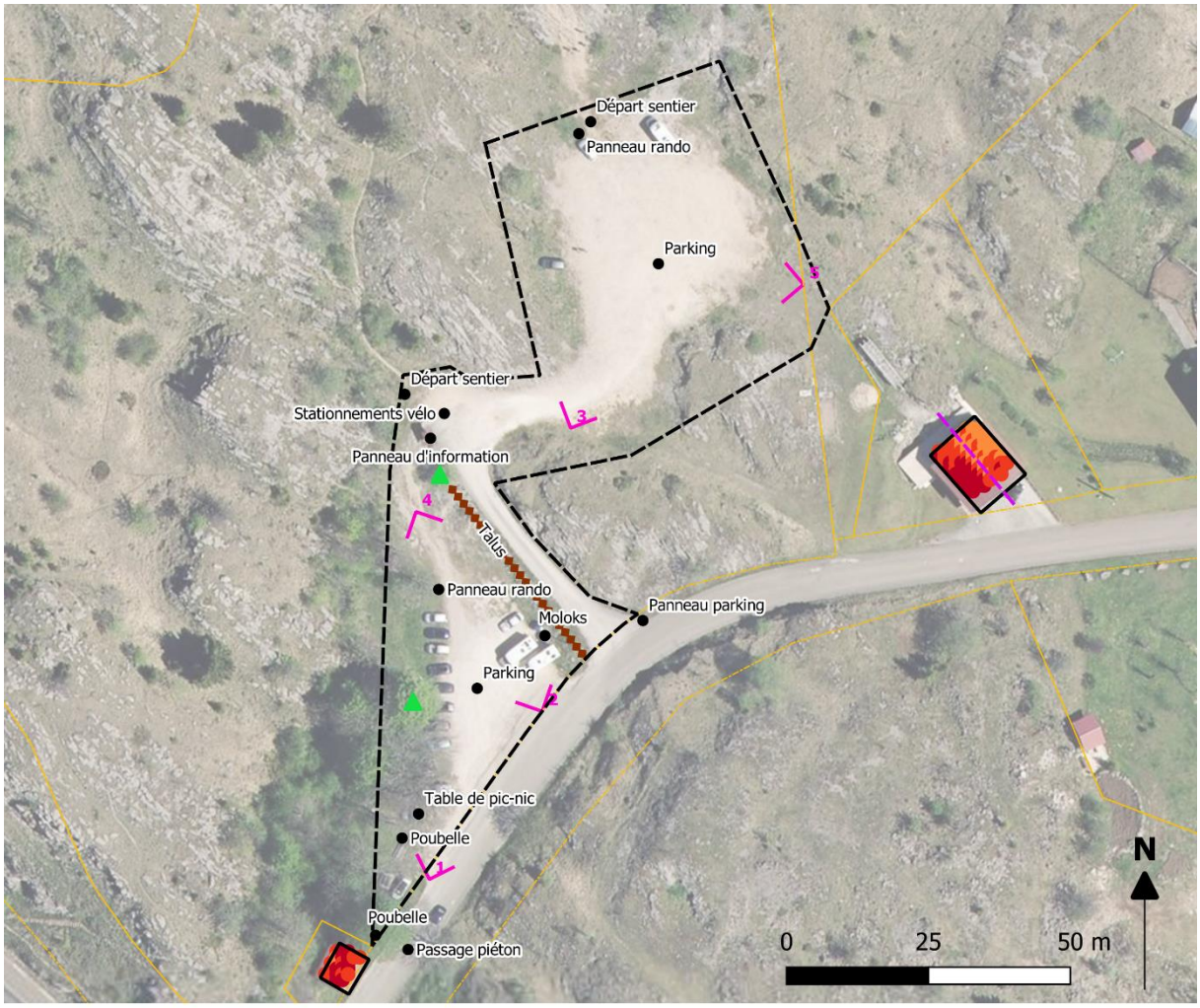
Site du parking du Pic de l'Aigle à vocation touristique

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



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

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

Enjeux patrimoniaux

- Elément 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)

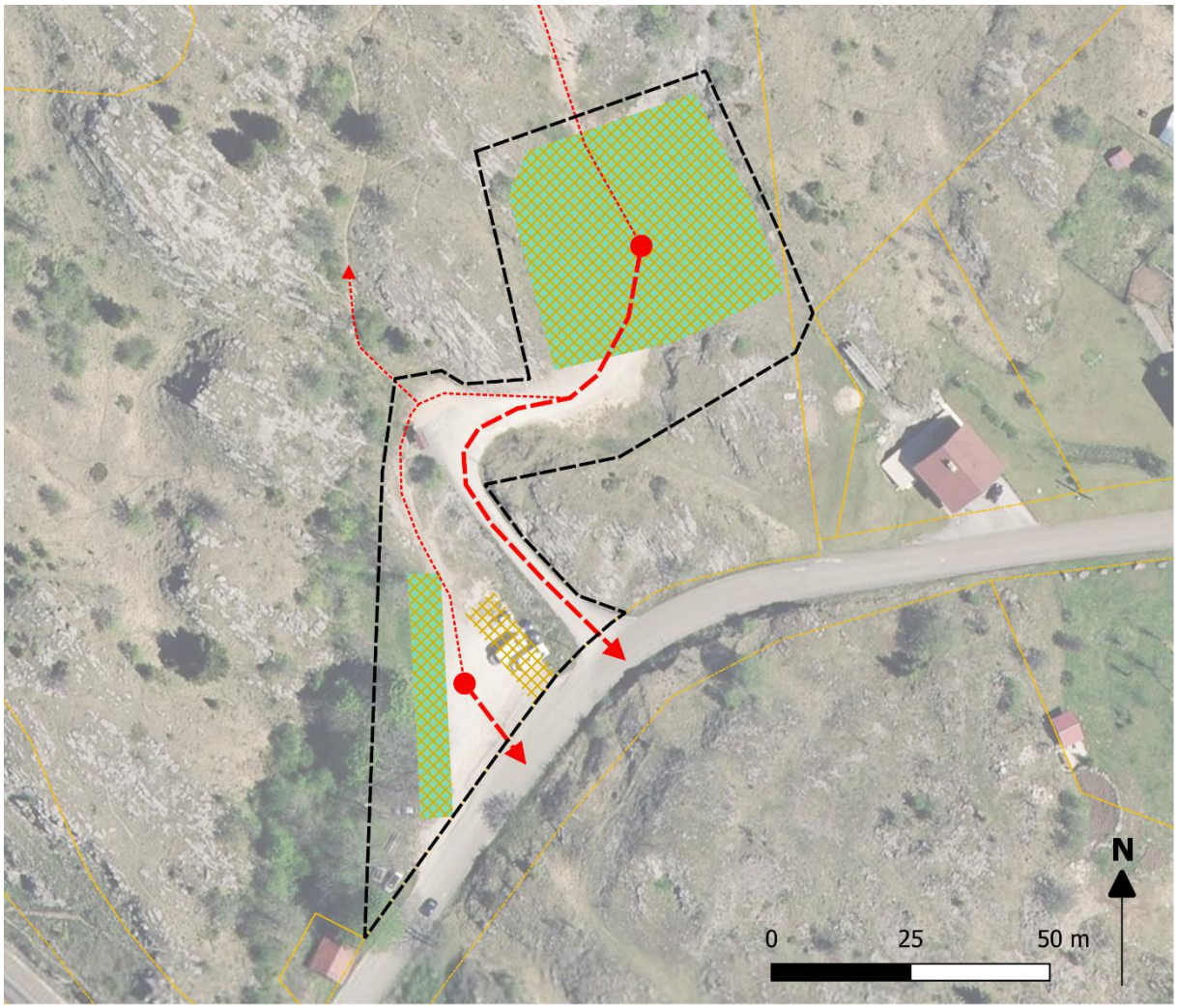
Prise de vue n°4 (par PNRHJ)

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



Eléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

Mobilité

- Accès principaux (signalétique à retravailler)
- Départs des sentiers en direction du Pic de l'Aigle et des bélvedères des 3 ou 4 lacs
- Stationnement et/ou aire de stockage mutualisés à optimiser (démarcation, signalétique)
- Perméabilité à maintenir sur les zones de stationnement