

PLUi de la Grandvallière

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.4 Lac-des-Rouges-Truites

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 SECTORIELLE UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE LOCALE DU CAMPING DU BUGNON

3

1. État des lieux3
2. Principes d'organisation spatiale9

OAP SECTORIELLES DU LAC-DES-ROUGES-TRUITES

11

Phasage de l'urbanisation des zones AU via les OAP sectorielles12

Secteur des Thévenins à vocation principale d'habitat

13

1. État des lieux13
2. Principes d'organisation spatiale16

Secteur du Voisinal à vocation principale d'habitat

17

1. État des lieux17
2. Principes d'organisation spatiale20

Secteur « Vers le cimetière » à vocation principale d'habitat

21

1. État des lieux21
2. Principes d'organisation spatiale26

Secteur des Nonos à vocation principale d'habitat

27

1. État des lieux27
2. Principes d'organisation spatiale32

Secteur des Martins à vocation principale d'habitat

34

1. État des lieux34
2. Principes d'organisation spatiale37

SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES

38

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



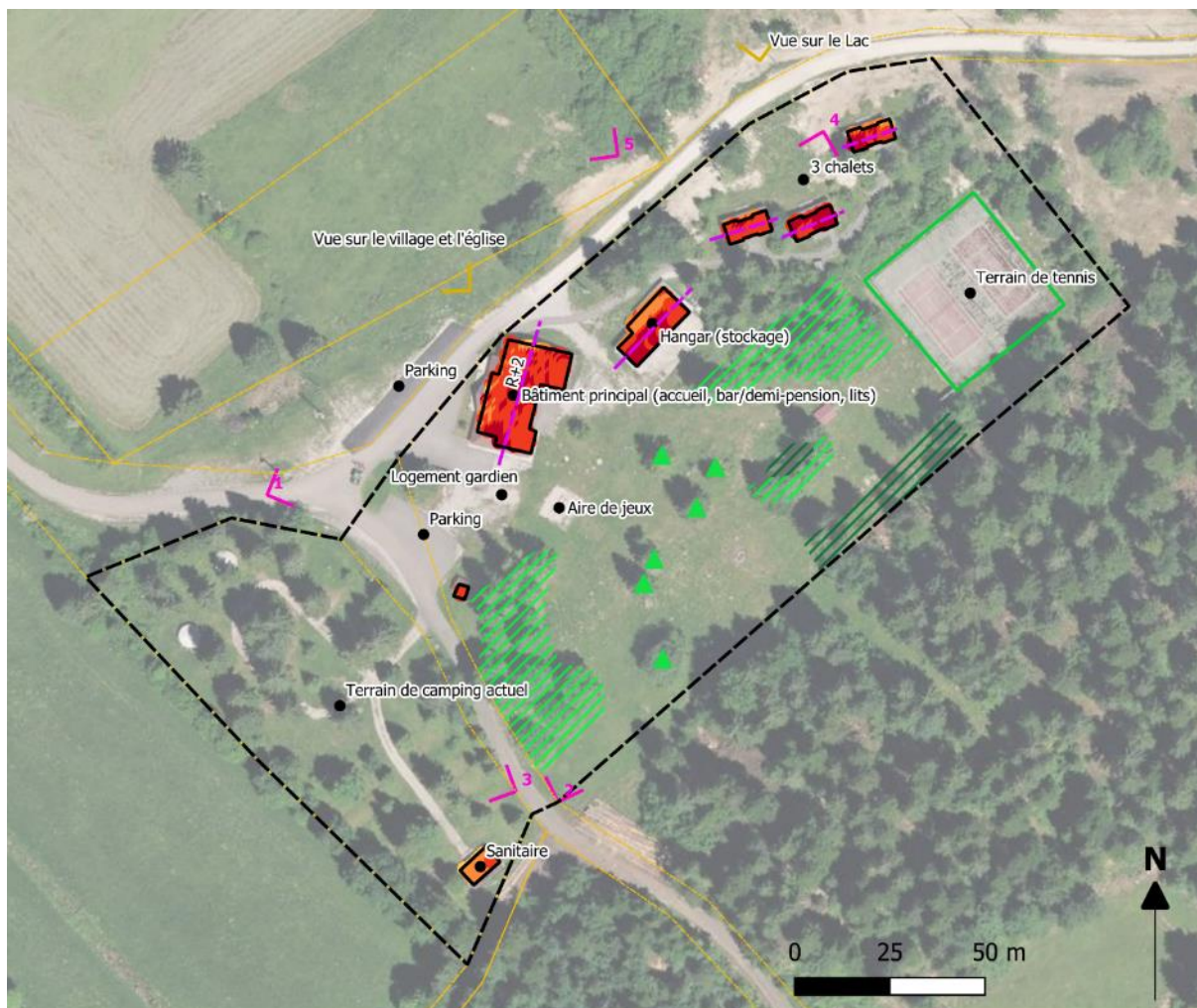
OAP SECTORIELLE UNITÉ TOURISTIQUE NOUVELLE LOCALE DU CAMPING DU BUGNON

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Projet d'unité touristique nouvelle locale

Zonage du PLUi : UT / NT / NTi / Surface totale OAP : 2,58 ha

Détail des surfaces de l'OAP : UT : 0,74 ha / NT : 1,65 ha / NTi : 0,19 ha



Éléments généraux

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

Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Infrastructure de sport et de loisir
- Orientation des façades - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiations solaires

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

Enjeux patrimoniaux

- Vues depuis le site

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- 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)



Prise de vue sur le domaine du Bugnon depuis l'entrée de ville Sud des Thévenins (par PNRHJ)



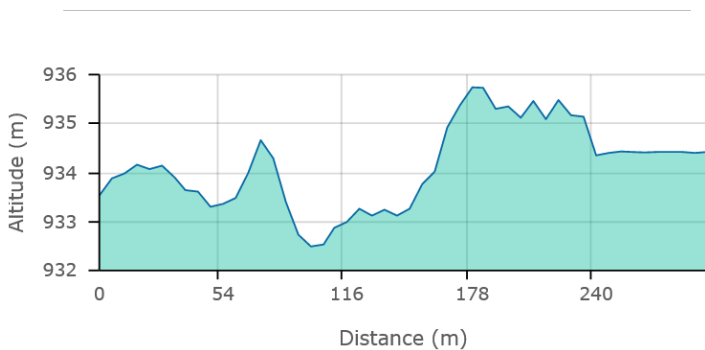
Prise de vue sur le domaine du Bugnon depuis l'entrée de ville Nord des Thévenins, à proximité du cimetière (par PNRHJ)

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Coupe du Nord-Ouest (route) au Sud-Est (lisière) d'après Géoportail

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Coupe du Sud-Ouest (camping) au Nord-Est (tennis) d'après Géoportail

Un terrain très légèrement pentu et bosselé



État de l'existant :

- **Une aire naturelle de camping** d'environ 6000 m² comprenant 28 emplacements de camping classés 3 étoiles, auxquels s'ajoute un bloc sanitaire de 30 m².
- **Le bâtiment principal** (3 étages) d'environ 1000 m² de surface de plancher comprenant 33 lits touristiques marchands, une salle de restaurant, un bar et l'accueil du site. Le bâtiment a connu des agrandissements successifs et une rénovation importante en 2008 (environ 2/3 du bâtiment).
- **Un hébergement de gardiennage** (mobil-home).
- **3 cottages (chalets)** d'une surface de plancher de 50 m² chacun et construits en 2009. Ils possèdent 6 lits chacun ce qui représente environ 18 lits touristiques marchands, tous trois classés trois étoiles.
- **Un hangar communal** d'environ 200 m² qui ne sert pas à l'activité touristique (stockage de matériel et d'engins communaux).

Demande/satisfaction de la clientèle :

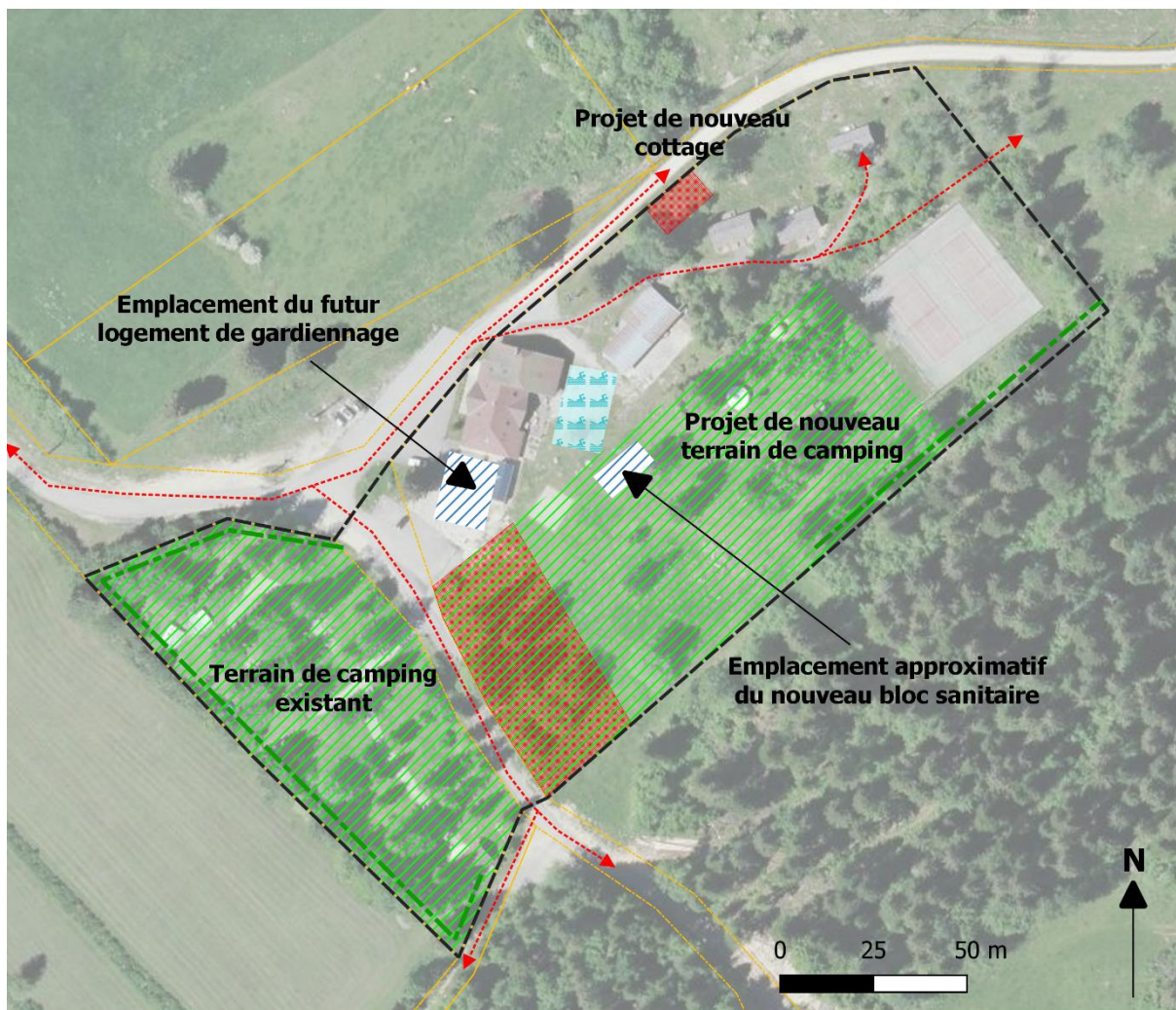
Le projet du Domaine du Bugnon doit permettre de répondre à plusieurs enjeux qui pèsent sur les activités touristiques de montagne. Le premier objectif sera d'adapter le site au changement climatique et à la raréfaction de l'enneigement (tout particulièrement sur le site du Bugnon) en créant notamment un espace aquatique (piscine, jacuzzi, ...) pour mieux répondre aux demandes de la clientèle estivale. Egalement, les gestionnaires souhaitent répondre au mieux aux demandes grandissantes de la clientèle et tendre vers plus de nature, d'authenticité, de confort et la possibilité de vivre des expériences singulières. Cela passera notamment par la création d'hébergements insolites ou de nouveaux cottages (à définir) et l'agrandissement du terrain de camping.

Enjeux majeurs :

- **Renforcer un pôle touristique structurant du territoire communautaire ;**
- **Diversifier l'offre touristique existante pour répondre aux enjeux du changement climatique (baisse de l'enneigement) et aux (nouvelles) attentes de la clientèle ;**
- **Conserver un site paysagèrement discret ;**
- **Garantir une bonne intégration paysagère et environnementale des futurs aménagements.**



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

Mobilité

--- Connexion douce

Environnement

--- Clôtures arborées à maintenir

Développement touristique

▭ Espace aquatique

▭ Equipements touristiques (voir plan)

▭ Terrains de camping actuel et projeté (voir plan)

▭ Environ 4 hébergements insolites/HLL à définir

Si besoin, demande préalable de destruction ou déplacements d'éléments rocheux



Description du futur projet (voir localisation sur le plan ci-dessus) :

Les évolutions envisagées doivent permettre d'adapter le site et les équipements aux effets du changement climatique, la baisse de l'enneigement notamment, et de répondre aux demandes grandissantes de la clientèle (hébergements insolites, équipements aquatiques, ...). Ces différents projets devraient commencer à voir le jour d'ici 3-4 ans :

- **Extension du terrain de camping** d'environ 8000 m² pour créer une trentaine de nouveaux emplacements de camping maximum. Comme pour le terrain de camping existant, la zone devra être dotée d'un **sanitaire**. De plus (voir plan), une partie de la zone devrait accueillir **3 habitations légères de loisirs (HLL) ou habitats insolites** de 20 à 40 m² (à définir).
- **Un espace aquatique** derrière le bâtiment principal (piscine, jacuzzi, ...).
- **Un nouveau cottage** de 20 à 40 m² à proximité des trois chalets existants.
- **Un logement de gardiennage** pour les gestionnaires du camping habitant actuellement dans un mobil-home. Celui-ci devrait se situer à proximité du bâtiment principal.

En plus du maintien de la clôture arborée repérée sur plan, la moitié des arbres existants sur le secteur du projet de nouveau camping seront maintenus, sinon remplacés par une essence arborée de la liste du règlement, dans le cas où cela se justifierait par une mauvaise santé des espèces sur place ; et ceci afin de conserver des ombrages, un cadre naturel et une bonne intégration paysagère du site depuis des vues lointaines.

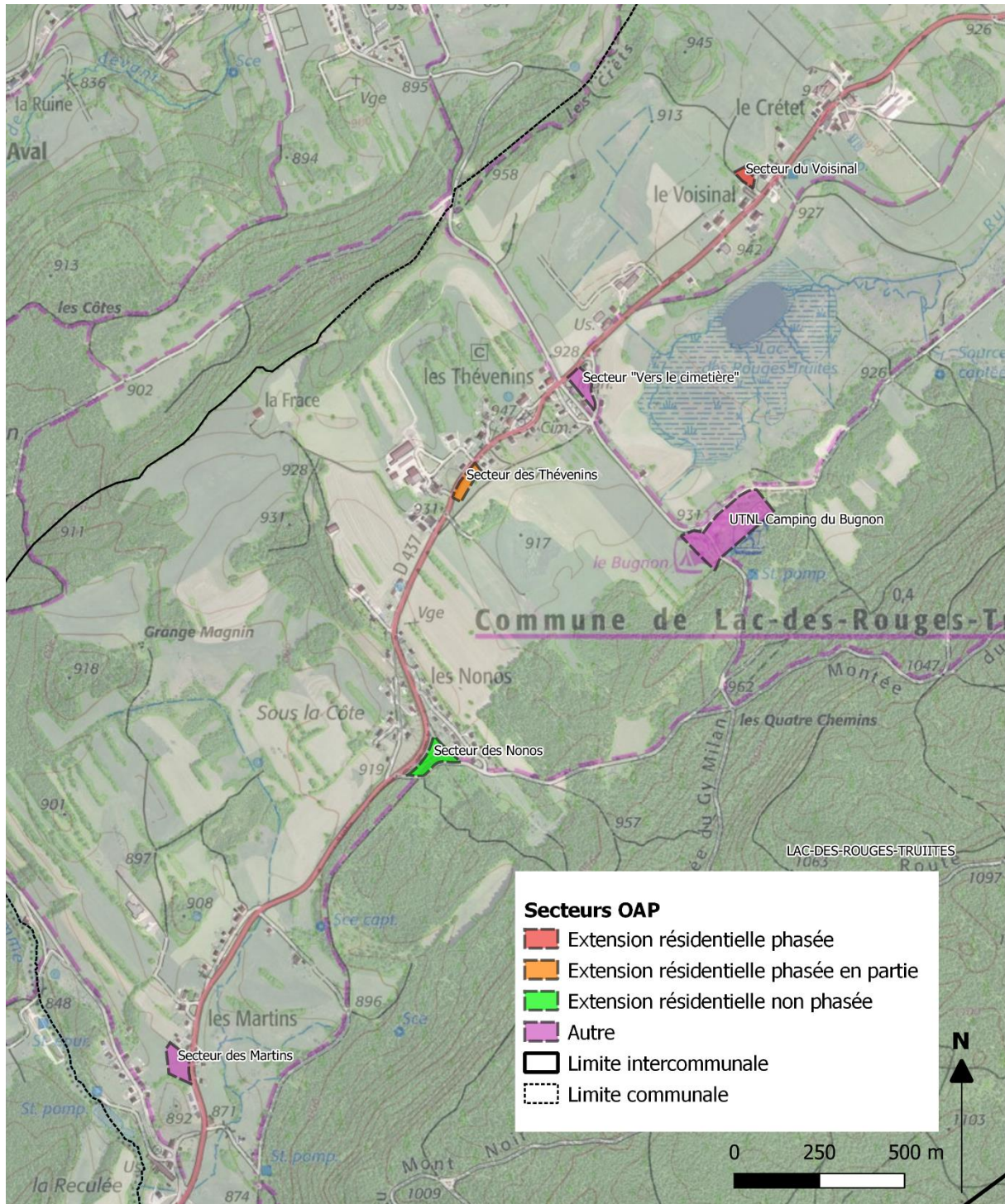
Étant particulièrement visibles depuis la route d'accès, et en rapport aux 3 cottages existants, le nouveau cottage et les 3 autres HLL devront, en plus des mesures du règlement, présenter un aspect extérieur de matériaux d'origine locale et bio- ou géo-sourcés, comme du bois, de la pierre, de la tuile et des tissus. Cela exclut donc le recours à de l'aggloméré, des tôles ou bâches par exemple. Il s'agit ainsi d'affirmer encore le caractère naturel des lieux et de proposer, par ailleurs, une expérience plus immersive et écotouristique à la future clientèle.

Les seuils de procédure UNTL sont dépassés et nécessitent une justification particulière du fait que le projet global du Bugnon représenterait une aire de camping comprise entre 1 et 5 hectares.



OAP SECTORIELLES DU LAC-DES-ROUGES-TRUITES

Dans la commune du Lac-des-Rouges-Truites, 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
Lac-des-Rouges-Truites	12 logements à produire en OAP non phasées	8 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 des Thévenins 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 : 0,36 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,36 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

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

Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique
- Vues depuis le secteur

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)



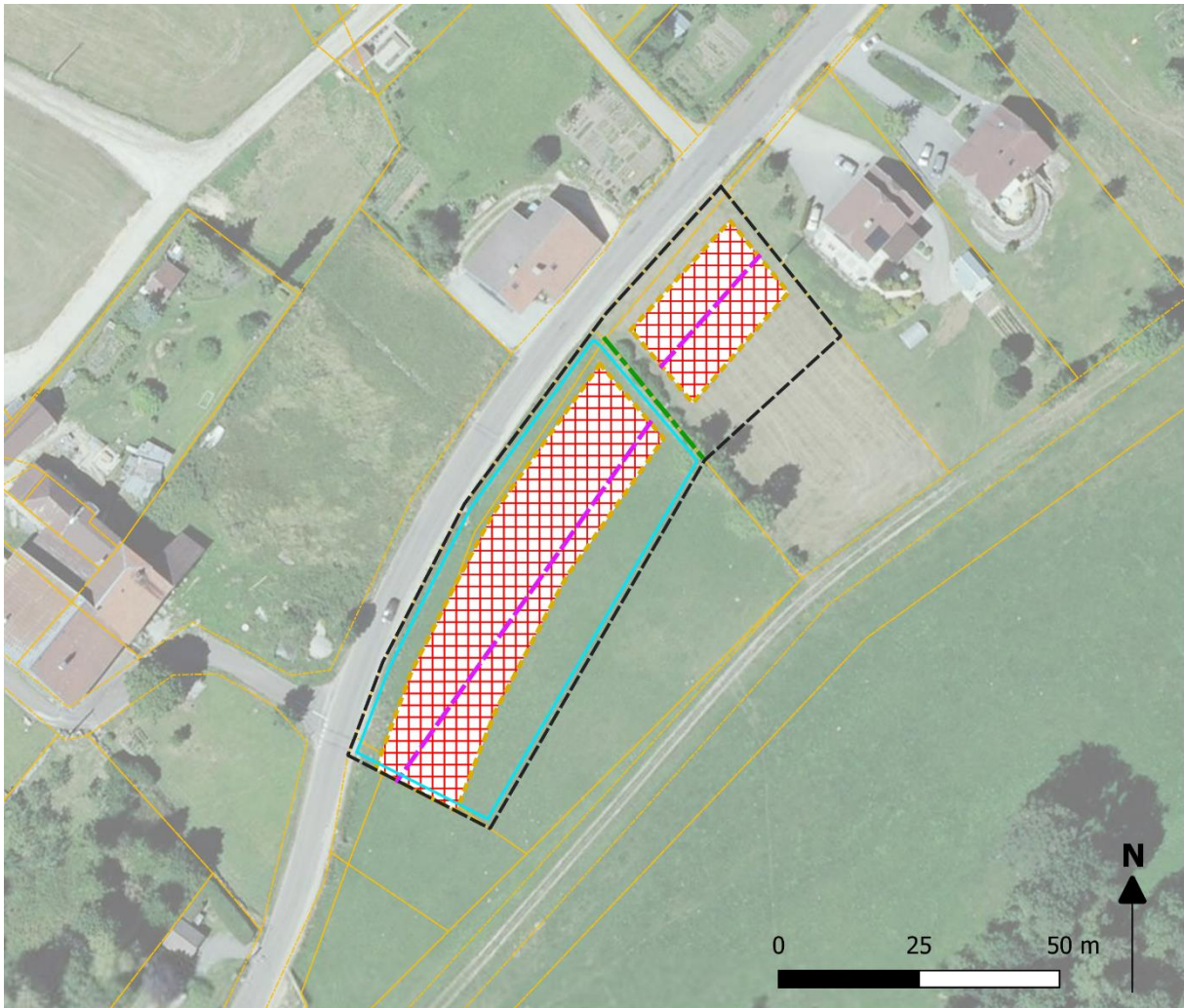
Prise de vue n°3 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Etre attentif à la fonction d'entrée de ville ;
- Offrir une variété de logements en rapport avec le contexte urbain environnant ;
- Préserver la haie et l'alignement de pierres au cœur du secteur ;
- Gérer la pente et les eaux pluviales ;
- Tirer éventuellement profit de l'ensoleillement en toitures.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 4 logements cumulés en habitat intermédiaire et individuel

Recours en énergie solaire, à envisager éventuellement

Orientation de l'éventuel faitage des constructions

Part de l'OAP où les constructions et les aménagements sont phasés

Environnement

Haie à préserver



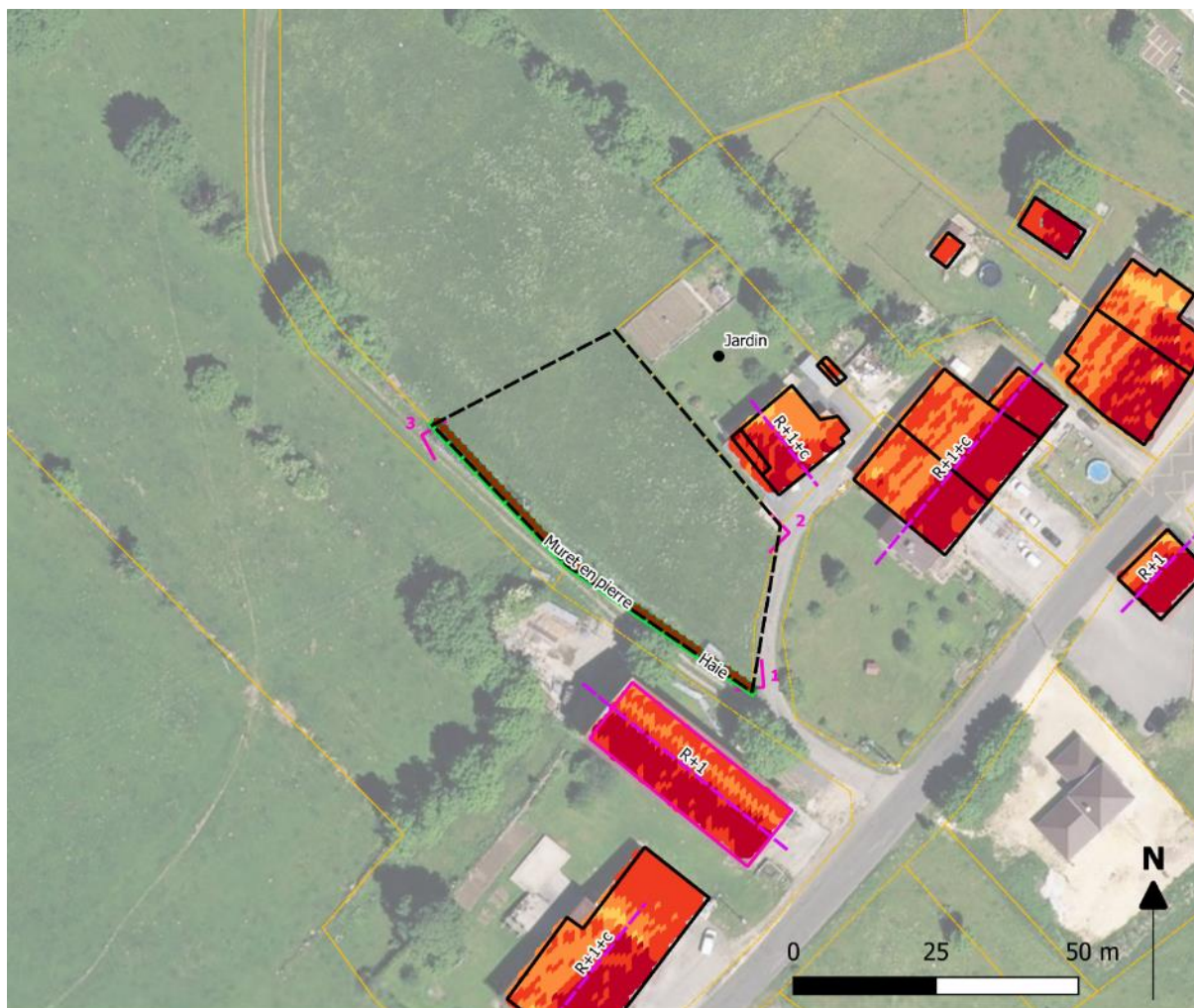
Secteur du Voisinal à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,19 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,19 hectare



Éléments généraux

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

Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment d'activité
- Bâtiment
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiances solaires

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

Enjeux patrimoniaux

- Élément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- 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)

Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Proposer une offre de logements adaptée au contexte de hameau environnant ;
- Préserver la haie et le muret en bordure d'unité foncière.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 2 logements cumulés en habitat individuel

Mobilité

Accès principal

Environnement

Rétention des eaux et/ou stockage de la neige, si pertinent

Haie et muret à préserver

Opération d'aménagement et de construction phasée



Secteur « Vers le cimetière » à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

Raison de l'OAP : Dent creuse > 2500 m²

Zonage du PLUi : UC / Surface totale OAP : 0,46 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : UC : 0,46 hectare



Éléments généraux

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

Éléments de morphologie urbaine

- Bâtiment
- Cimetière
- Orientation des faîtages - Hauteur des constructions

Exposition des toitures aux irradiances solaires

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

Enjeux patrimoniaux

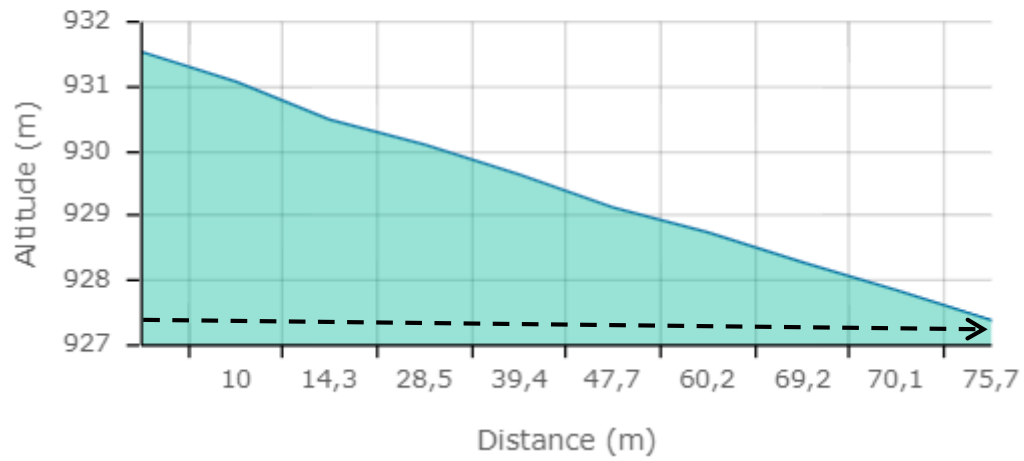
- Element patrimonial

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique modéré (arbre)
- Enjeu écologique fort



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)

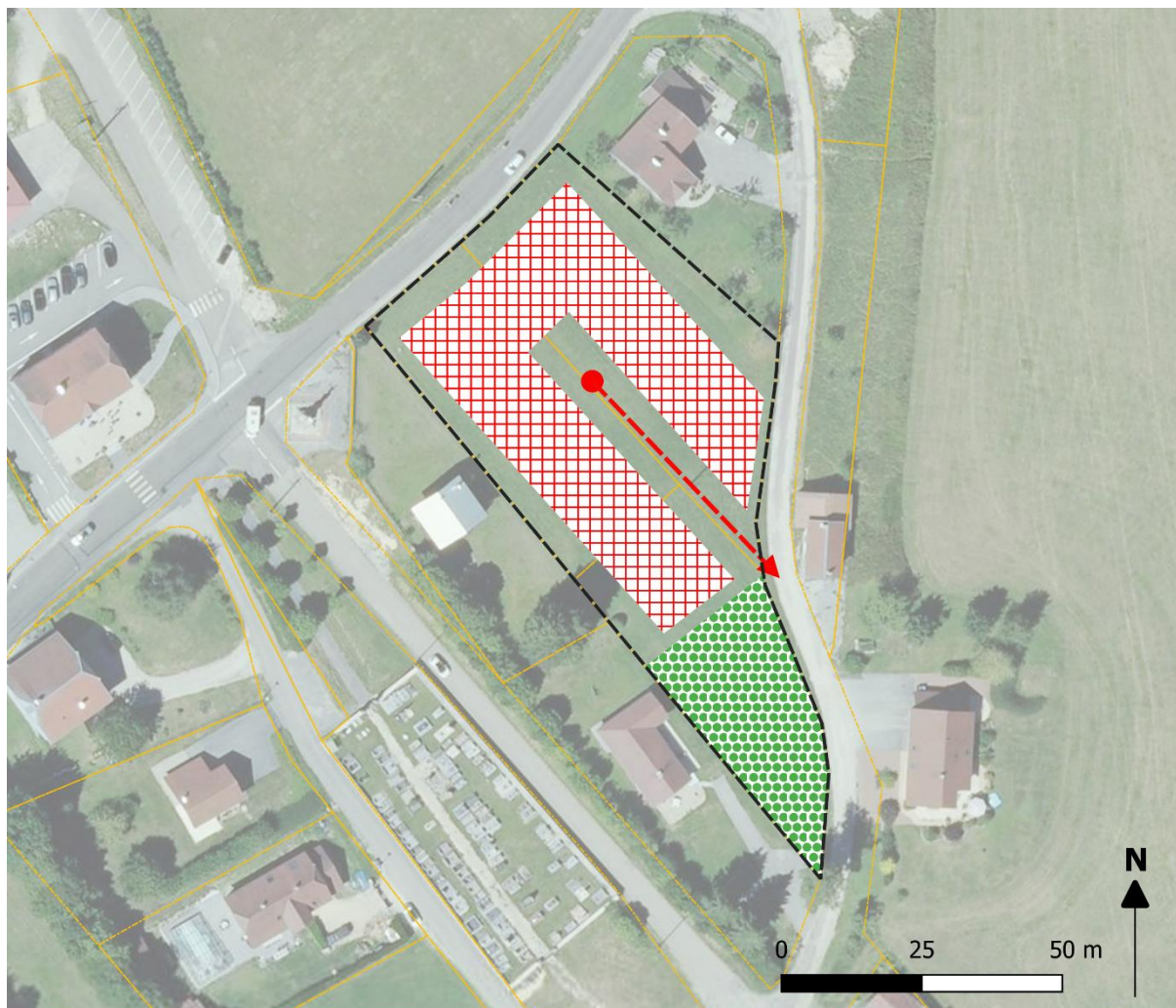


Enjeux majeurs :

- Compléter la trame urbaine existante ;
- Gérer les eaux pluviales et la pente ;
- Respecter les pelouses naturelles sur la partie basse du secteur ;



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 4 logements cumulés en habitat intermédiaire et individuel

Mobilité

Accès principal

Environnement

Espace collectif végétalisé et paysager



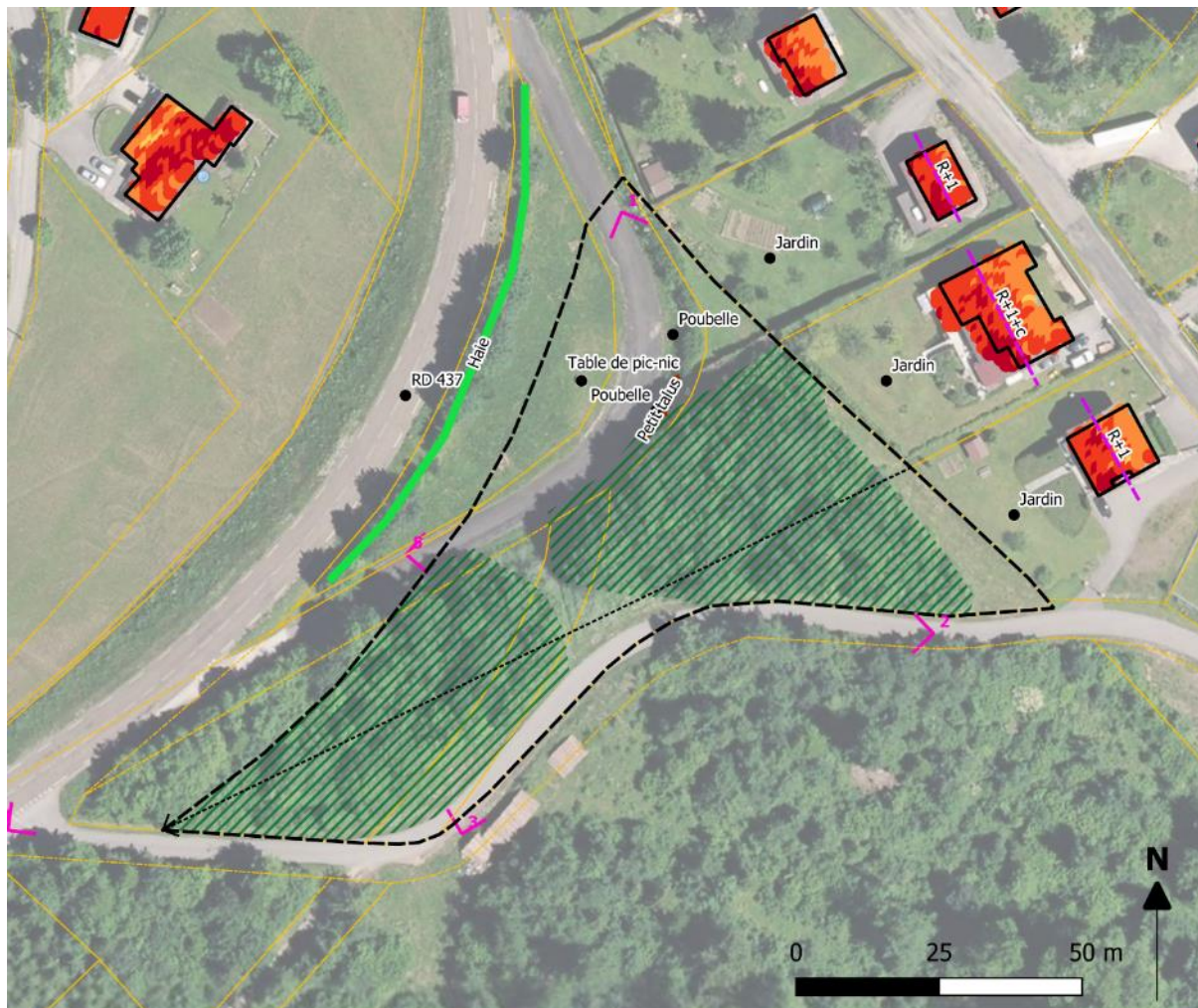
Secteur des Nonos à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,6 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,6 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 irradiances solaires

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

Enjeux patrimoniaux

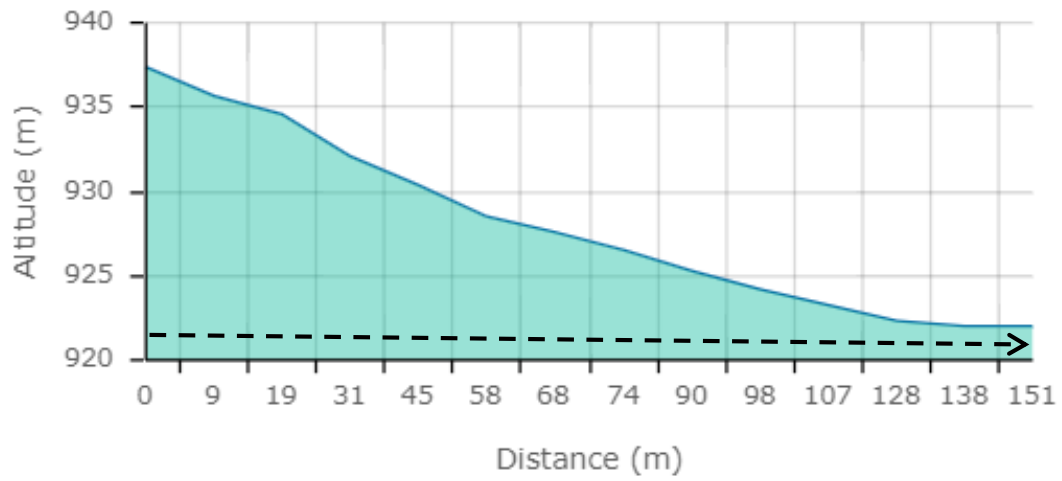
- Elément patrimonial ou topographique

Enjeux écologiques

- Enjeu écologique fort
- Enjeu écologique modéré



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)

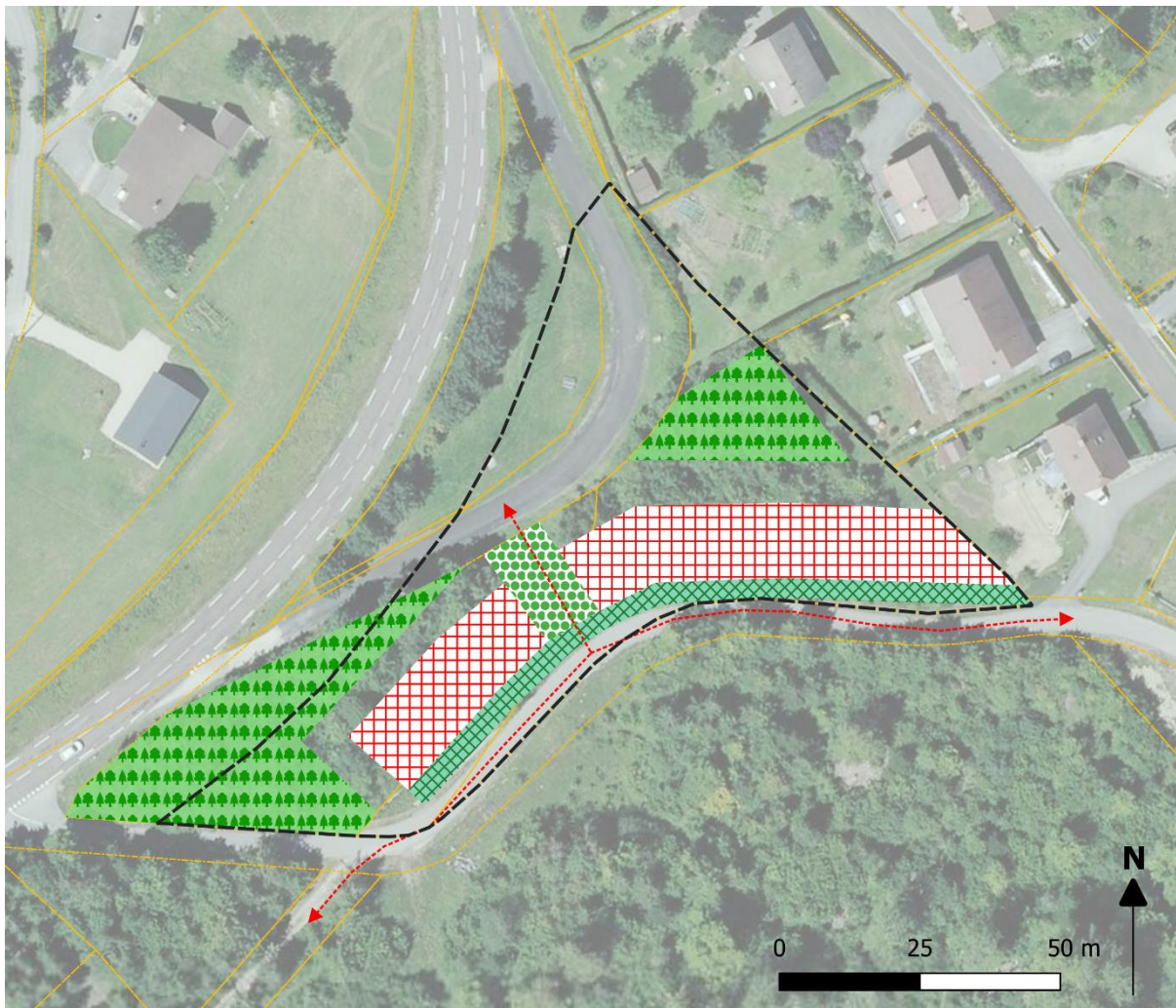


Enjeux majeurs :

- Développer une offre variée de logements ;
- Assurer une bonne intégration environnementale des futurs aménagements ;
- Réfléchir aux possibilités de connexions douces et d'espaces collectifs ;
- S'appuyer sur les réseaux existants et optimiser les coûts de desserte ;
- Composer un aménagement avec une part des plantations présentes.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

Secteur OAP

Découpage parcellaire

Habitat

Environ 8 logements cumulés en habitat intermédiaire et collectif (hauteur max: R+2+c)

Mobilité

Connexion douce

Environnement

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

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



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.



Secteur des Martins à vocation principale d'habitat

1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,54 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,54 hectare



Éléments généraux

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

Enjeux de morphologie urbaine

- Orientation des faitages - Hauteur des constructions
- 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 (arbre)



Prise de vue Google Earth, avant travaux, depuis la RD 437



Prise de vue n°1 (par PNRHJ)



Prise de vue n°2 (par PNRHJ)

Enjeux majeurs :

- Prendre en compte les permis de construire en cours ;
- Optimiser les réseaux déjà en place ;
- Produire un tissu urbain cohérent, avec une implantation similaire des principaux volumes construits ;
- Éviter, sinon réduire et compenser, au besoin, toute atteinte à une zone humide.



2. Principes d'organisation spatiale



Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

Habitat

 Environ 3 logements cumulés en habitat individuel



SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES

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