

# PLUi de la Grandvallière

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 5.5 Fort-du-Plasne

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Le Président :

Le Président :





## OAP SECTORIELLES DE FORT-DU-PLASNE

3

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

**Secteur « Vers les Crêts » à vocation principale d'habitat 5**

1. État des lieux .....5

2. Principes d'organisation spatiale .....9

**Secteur « Centre de Fort-du-Plasne » à vocation principale d'habitat 10**

1. État des lieux .....10

2. Principes d'organisation spatiale .....15

**Secteur du Coin d'Aval à vocation principale d'habitat 16**

1. État des lieux .....16

2. Principes d'organisation spatiale .....19

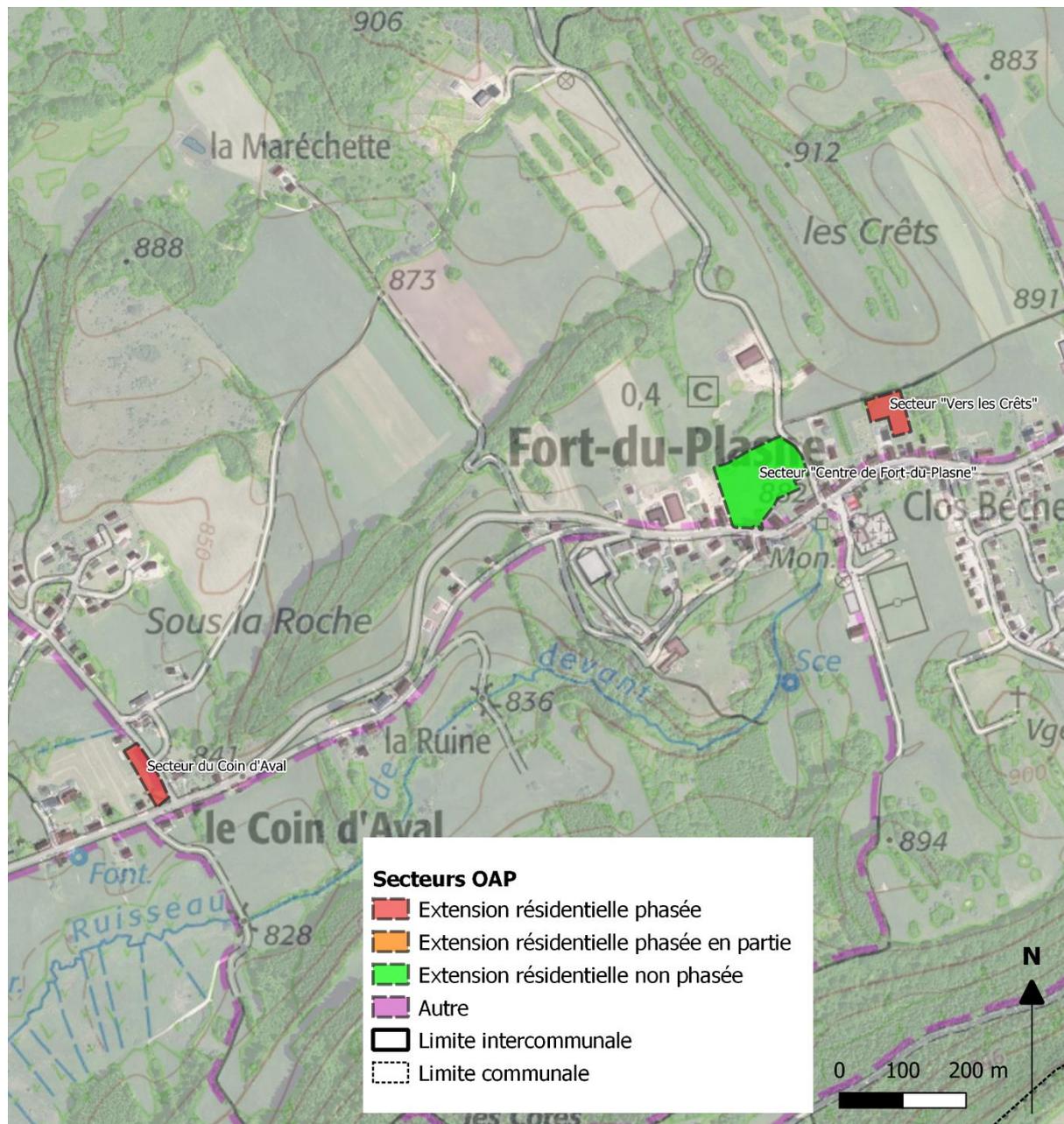
## SUIVI DU REMPLISSAGE DES OAP NON PHASÉES<sup>20</sup>

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 FORT-DU-PLASNE

Dans la commune de Fort-du-Plasne, 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
<b>Fort-du-Plasne</b>	<b>15 logements</b> à produire en OAP non phasées	<b>11 logements</b> 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 tableau 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.



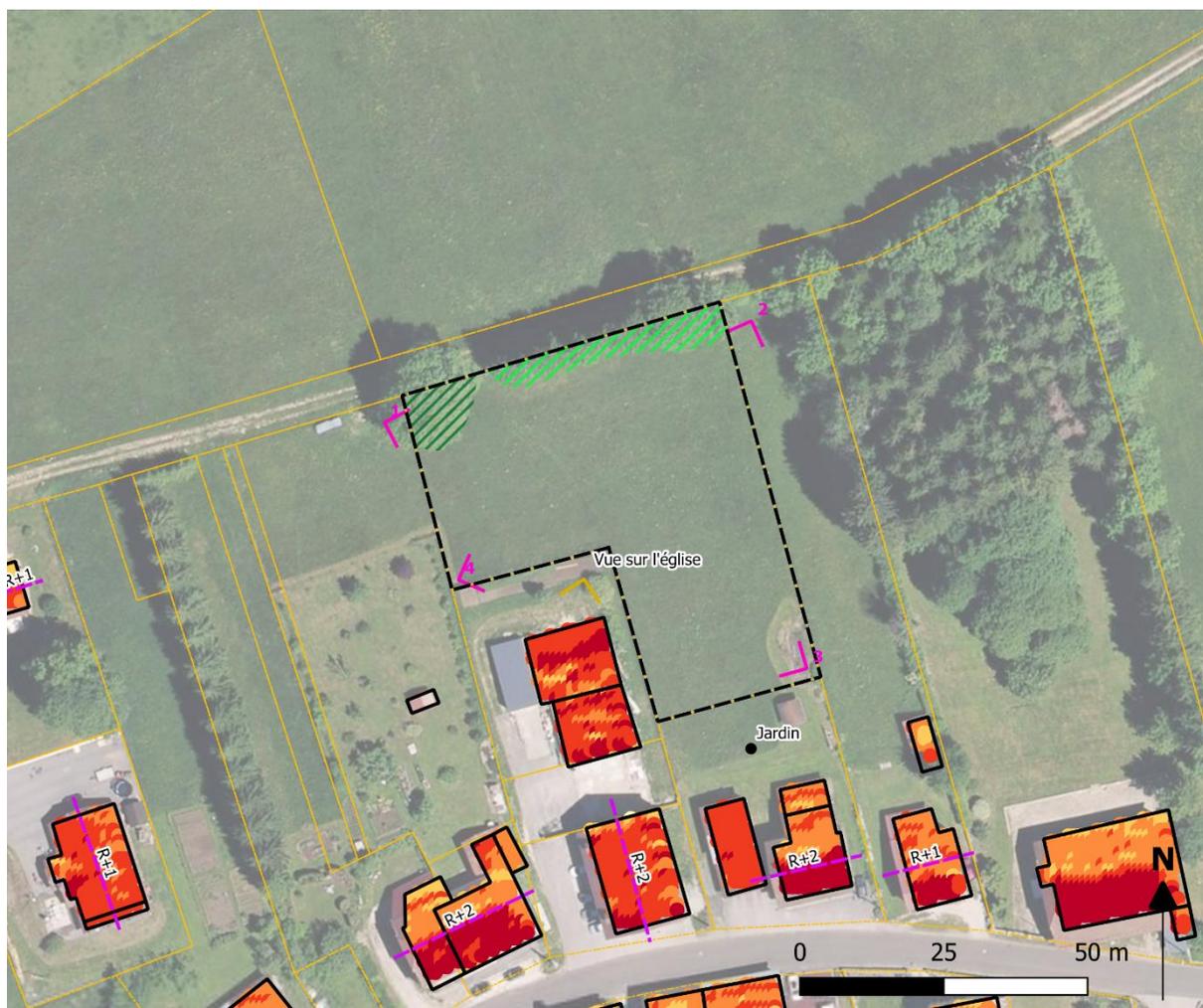
## Secteur « Vers les Crêts » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / Surface totale OAP : 0,31 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,31 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

➤ Vues depuis le secteur

#### 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)*



*Prise de vue n°4 (par PNRHJ)*



## Enjeux majeurs :

- Proposer des logements individuels, en rapport avec l'échelle du secteur ;
- Gérer les eaux pluviales (en provenance du pré au Nord notamment) et envisager le raccordement au réseau public pluvial ;
- Organiser les constructions pour profiter de la vue sur l'église et l'exposition au Sud ;
- Préserver les boisements en limite Nord du secteur.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

▭ Secteur OAP

▭ Découpage parcellaire

### Habitat

▭ Environ 3 logements cumulés en habitat individuel

### Mobilité

— Accès principal

### Environnement

— Drain de gestion des eaux pluviales à créer

▲ Arbre à préserver

— Haie à préserver (au Nord) et à créer éventuellement au Sud

### Opération d'aménagement et de construction phasée



## Secteur « Centre de Fort-du-Plasne » à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / UC / Surface totale OAP : 1,29 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 1,24 hectare / UC : 0,05 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
  - Faible irradiation solaire

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

#### Enjeux patrimoniaux

- Element patrimonial
- Elément 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)



Prise de vue n°4 (par PNRHJ)



*Prise de vue n°5 (par PNRHJ)*



*Prise de vue n°6 (par PNRHJ)*

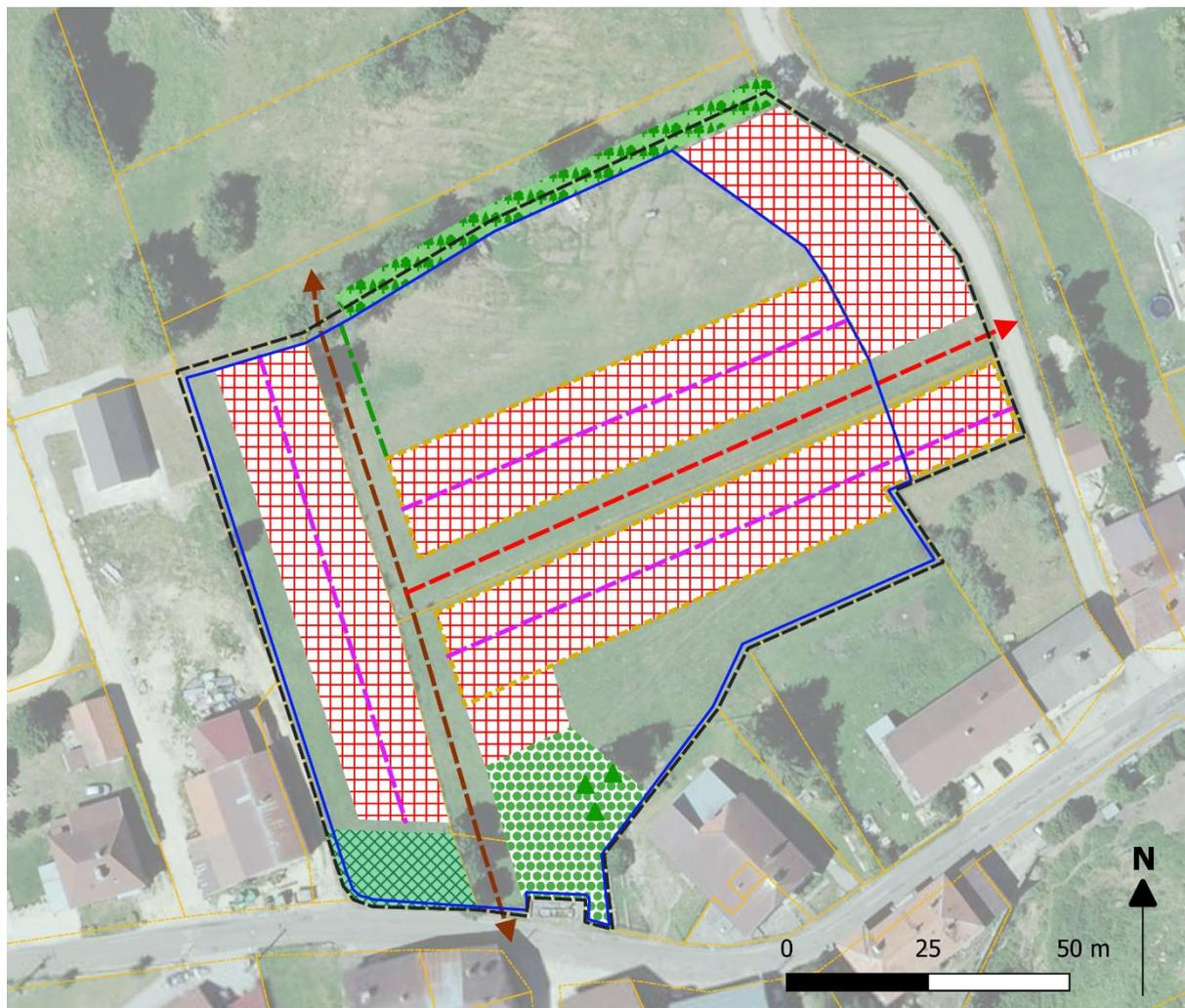


## Enjeux majeurs :

- Développer une offre variée de logements et offrir des espaces collectifs ;
- Créer un nouvel accès agricole (cheminement de bovins) dans un axe Nord-Sud qui devra être partagé et permettre de desservir à la fois l'exploitation agricole au Nord et les opérations résidentielles ;
- Préserver les boisements et le muret en pierre en bordure Nord du secteur qui assurent la transition entre cadre naturel et cadre urbain ;
- Envisager le recours aux énergies renouvelables.



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

- Secteur OAP
- Découpage parcellaire

### Habitat

- Environ 15 logements cumulés en habitat individuel et intermédiaire
- Orientation de l'éventuel faitage des constructions principales
- 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
- Accès principal partagé (accès agricole de 5m de largeur minimum)

### 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
- Arbres à préserver
- Haie à créer éventuellement



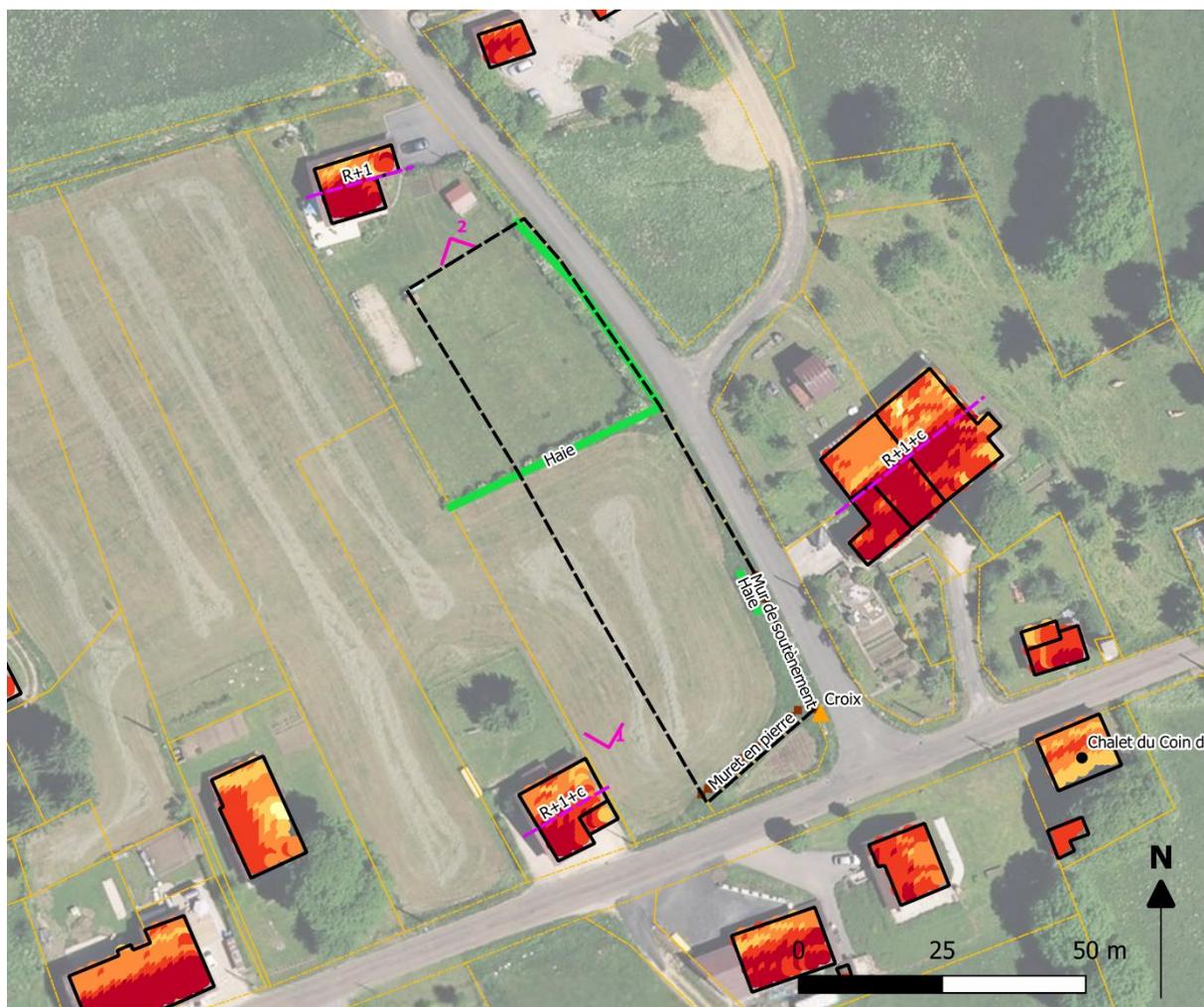
## Secteur du Coin d'Aval à vocation principale d'habitat

### 1. État des lieux

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

Zonage du PLUi : 1AUR / UP / Surface totale OAP : 0,27 hectare

Détail des surfaces de l'OAP : 1AUR : 0,22 hectare / UP : 0,05 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

◆◆◆ Element patrimonial ou topographique

#### 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 ;
- Prendre en compte la servitude de protection des monuments historiques (AC1 associée au Chalet fromager du Coin d'Aval, inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 17 juillet 2003) ;
- Proposer des logements individuels, en rapport avec l'échelle du secteur ;
- Préserver les éléments de patrimoine en limite de secteur (croix, muret en pierre, etc.).



## 2. Principes d'organisation spatiale



### Éléments généraux

 Secteur OAP

 Découpage parcellaire

### Habitat

 Environ 1 logement en habitat individuel

 Environ 2 logements cumulés en habitat individuel et/ou intermédiaire

**Secteur compris dans le périmètre d'un monument historique soumis à avis ABF**

**Opération d'aménagement et de construction phasée**

