

L'agence de développement et d'urbanisme
www.adu-montbeliard.fr

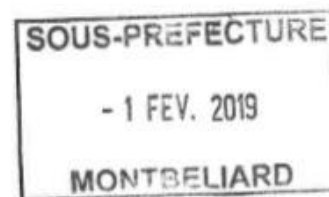
Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2019

Le Maire




Le Maire
Bernard NUSSBAUMER

Visa sous-préfecture



- ✓ *PLU approuvé le 14 décembre 2016*
- ✓ *Modification simplifiée approuvée le 07 mars 2018*

Modification n°1 **du Plan Local d'Urbanisme de Dambenois** approuvée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2019

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sommaire

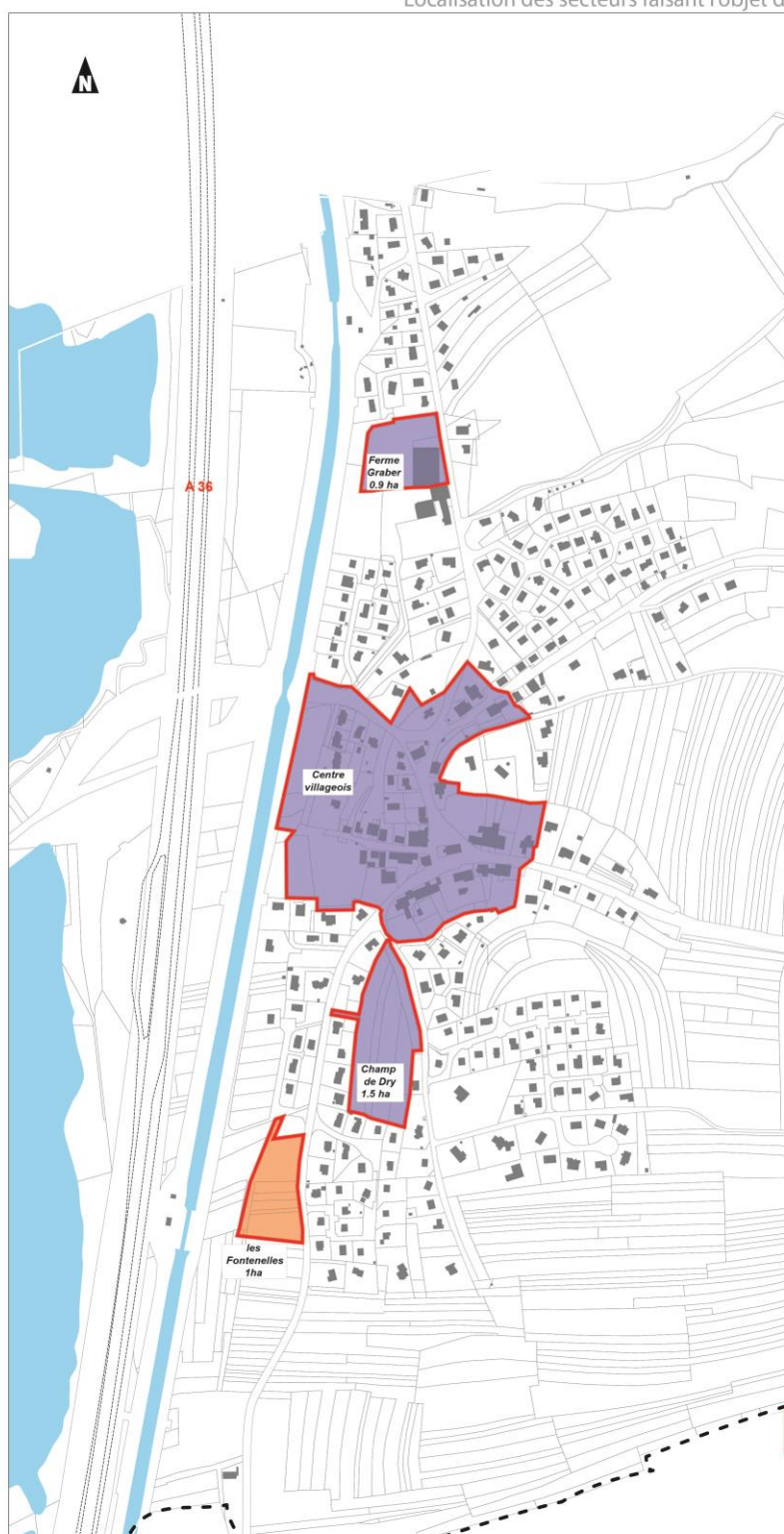
1. Introduction.....	7
1.1. Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?	9
1.2. La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation	9
1.3. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. de Dambenois	9
2. Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.....	11
2.1. Ferme Graber	13
2.1.1. Constats	13
2.1.2. Enjeux	15
2.1.3. Préconisations d'aménagement	15
2.2. Centre Villageois.....	18
2.2.1. Constats	18
2.2.2. Enjeux	20
2.2.3. Préconisations d'aménagement	20
2.3. Champs de Dry	23
2.3.1. Constats	23
2.3.2. Enjeux	25
2.3.3. Préconisations d'aménagement	25
2.4. Fontenelles	27
2.4.1. Constats	27
2.4.2. Enjeux	29
2.4.3. Préconisations d'aménagement	29





Dambenois - Orientations d'aménagement

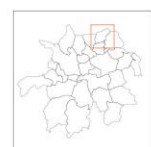
Localisation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement



Agence
de Développement
et d'Urbanisme

Légende

- Secteurs destinés à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble :
- Secteurs en extension
- Secteurs en renouvellement



source(s) : organisme, données et date
Traitements : SIG ou autre
fond cartographique : origine et droits, date
réalisation : © ADUPM 2018 — RD



1. Introduction



1.1. Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation ?

Le P.L.U. est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L151 -1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme concernent les orientations d'aménagement et de programmation :

1.2. La portée juridique des orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les travaux ou opérations sont compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les orientations d'aménagement et de programmation sont donc opposables en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

1.3. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. de Dambenois

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est réglementé à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.

Elles comportent des dispositions sur l'aménagement dans tous les cas, et sur l'habitat les transports et les déplacements uniquement dans le cas de l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal.

Les orientations d'aménagement peuvent prendre deux formes distinctes : des orientations ou dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et des orientations spécifiques à certaines zones.

Les orientations d'aménagement peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Dambenois concernent 4 secteurs, dont 3 sont classées « à urbaniser » (AU) dans le plan de zonage.

Établies « en cohérence » avec le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), elles prennent la forme d'un schéma d'aménagement et précisent un fonctionnement voulu de chaque secteur.

Ces orientations permettront de mener à bien l'urbanisation future de la ville.

A noter que compte-tenu de l'obligation de Dambenois de promouvoir une diversité de statuts d'occupations de logements et d'être compatible avec le SCoT approuvé en 2006, une partie de cette programmation devra comporter des logements sociaux.

Pour tendre à 6% de logements sociaux dans le parc total de logements de la commune, le programme cumulé des OAP vise de réaliser 20% de logements sociaux.





2. Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation





2.1. Ferme Graber

2.1.1. Constats

Ce secteur, d'une surface brute de 0,9 hectares, est situé à proximité du canal (à l'Ouest) et au bord de la D209 (à l'Est), au Nord du centre du village. Cette situation centrale est un atout considérable pour le renouvellement de ce secteur.

Suite à l'arrêt d'exploitation de Monsieur GRABER, et la présence de bâtiments agricoles voués à la démolition, son urbanisation devient une opportunité pour unifier les parties centrale et septentrionale de la commune.

Ce secteur surplombe son environnement pavillonnaire (Nord) et naturel (le canal à l'Ouest). Il côtoie les bâtiments anciens (partiellement réhabilités) de l'ancienne ferme, aux volumes imposants implantés le long de la départementale.

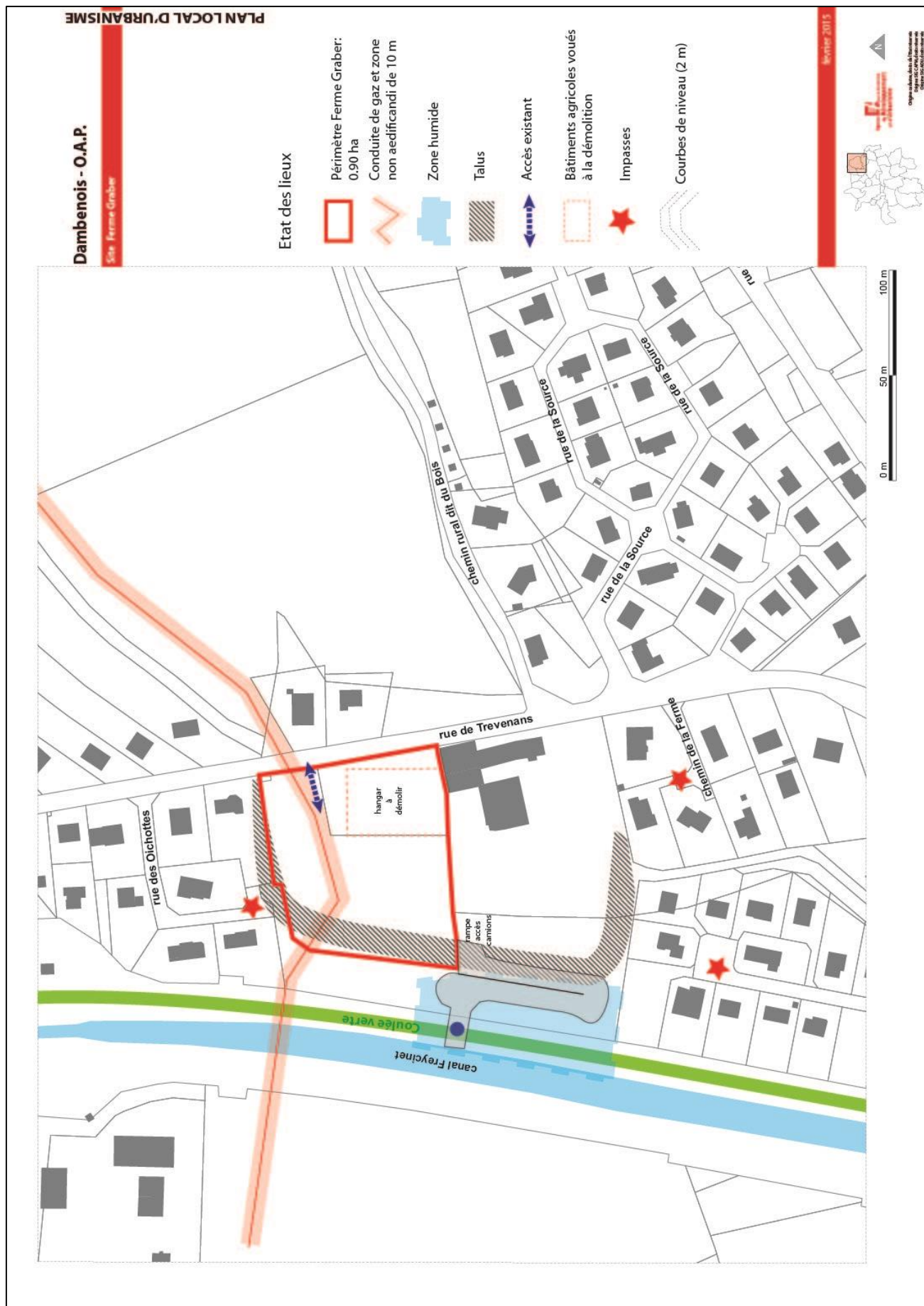
La configuration en impasse du lotissement voisin et la pente abrupte du talus isolent l'emplacement Ferme Graber du fonctionnement urbain global de Dambenois.

Le terrain en faible pente du secteur est contraint par le passage d'une conduite de gaz rendant toute construction impossible sur une bande de 10 mètres de large, ainsi que par le périmètre d'isolement phonique de l'A36.

Photos 1 : Ferme Graber



Source : ADU



2.1.2. Enjeux

Préserver les caractéristiques naturelles du secteur et prendre en compte les contraintes :

- Prendre en considération les contraintes relevées (Gaz et dénivelé) sur le secteur et en tirer parti dans l'aménagement.
- Préserver les aménités paysagères du site, notamment l'accès visuel aux bâtiments de l'ancienne ferme.

Proposer des formes d'habitat contemporaines :

- Diversifier l'offre communale de logement principalement pavillonnaire en privilégiant l'habitat intermédiaire (maisons en bande, logements juxtaposés, petits collectifs).
- Proposer des logements modulables et accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Insister sur la qualité des constructions et la prise en compte de leur inscription dans l'environnement.

Intensifier le caractère urbain du secteur :

- Densifier l'urbanisation du site en respectant les préconisations du SCoT qui sont définies dans une fourchette entre 20 et 35 logts/ha pour ce secteur de renouvellement du tissu urbain. Ainsi, la surface utile de la zone étant évaluée à 0,5 ha, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements peut être situé entre 12 et 21 pour être compatible avec les orientations du SCoT. Ce site constituant un des potentiels fonciers les plus intéressants, la fourchette haute pourrait être visée.
- Ces préconisations, qui concernent une programmation exclusivement résidentielle, ne doivent pas obérer la possibilité d'un développement mixte (équipement, commerce,...). Les exigences pourront alors être revues à la baisse.
- Aménager un espace vert.

2.1.3. Préconisations d'aménagement

Articuler judicieusement un espace paysager collectif avec les espaces collectifs et privés :

- Aménager un espace paysager pour le nouveau quartier.
- Traiter finement les limites entre espaces publics, collectifs et privés afin de privilégier l'articulation entre vie collective et sociale avec vie intime et privée :
 - ✓ Préférer des limites poreuses entre espace public et privé,
 - ✓ Privilégier le traitement des limites séparatives par des clôtures basses, discrètes et végétalisées.
- Offrir un espace extérieur privatif (d'au moins 30% de la taille habitable du logement) à chaque logement intermédiaire, avec un traitement privilégiant l'accès à l'ensoleillement et limitant les vis-à-vis pour préserver l'intimité.

Organiser une programmation alliant diversité de formes et densification :

- Proposer une programmation d'au moins 10 logements et n'excédant pas 20 logements, au regard de la situation attractive de Dambenois au centre de l'Aire urbaine et de la position centrale du secteur Ferme Graber à Dambenois. Le programme devra en outre étudier la possibilité de créer un minimum de logements sociaux pour participer à l'objectif de constituer à terme à Dambenois une part de 6% de logements sociaux dans le parc total de logements. Ce, dans l'objectif pour la commune d'être compatible avec le SCoT approuvé en 2006 et le PLH approuvé le 7 février 2014 (voir 1.3 page 9 du présent document).
- Permettre d'intégrer dans la programmation la possibilité de créer un développement d'unité(s) commerciale(s) et/ou d'équipement en relation avec les attentes de proximité.



- Diversifier les formes d'habitat en proposant : petit collectif et/ou habitat intermédiaire, et/ou habitat individuel dense (maisons en bandes ou accolées) et/ou individuel pur peu dense.
- Promouvoir une diversité de statuts d'occupation des logements (locatif privé, locatif public, accession à la propriété, résidence seniors accessible aux PMR, logements adaptés aux jeunes ménages).





Aménager des opérations résidentielles contemporaines de qualité :

- Respecter la stricte définition de l'habitat intermédiaire : un accès privatif ; un espace extérieur privatif d'au moins 30% de la taille habitable du logement ; une hauteur n'excédant pas trois niveaux.
 - ✓ Privilégier l'exposition au Sud et limiter les masquages par ombre portée. Contrôler les vis-à-vis (décalages, décrochés,...) pour préserver le sentiment d'intimité.
 - ✓ Faciliter l'appropriation des logements par un travail particulier de différenciation externe des logements et une lutte contre la standardisation des constructions, tout en conservant un esprit global cohérent et harmonieux.
- Intégrer les logements dans leur environnement.
 - ✓ Les logements et aménagements doivent respecter les modelés naturels du terrain.










Dambenois - O.A.P.

Site Ferme Graber

-  Périmètre Ferme Graber
-  Conduite de gaz et zone non aedificandi de 10 m
-  Zone humide
-  Courbes de niveau

Principes d'aménagement et typologie

-  Voie de desserte
-  Accès
-  Espace paysager
-  Collectif (R+2 préconisé cf ferme Graber)
-  Intermédiaire ou individuel
-  Zone inconstructible
-  Talus inconstructible

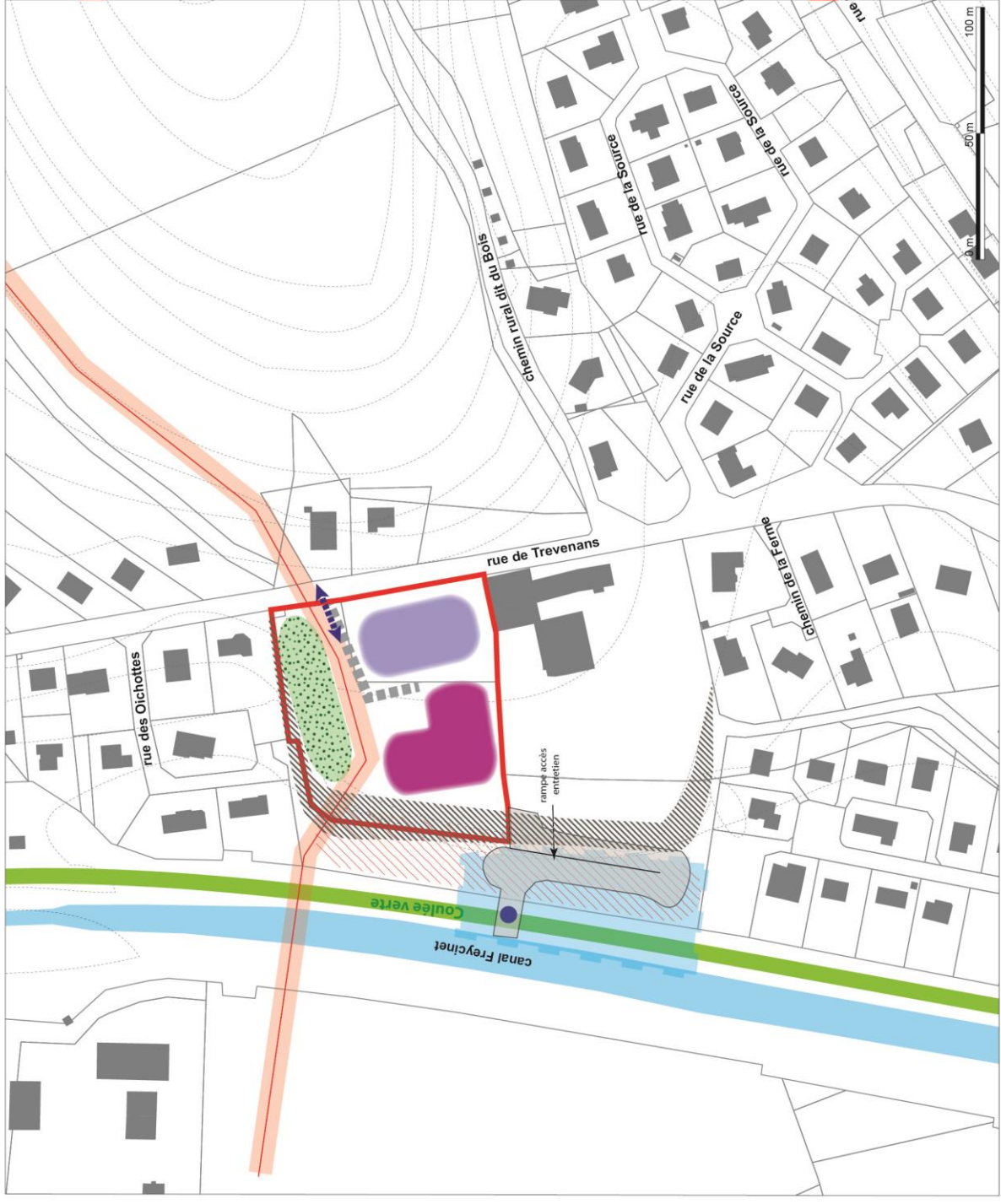


juillet 2018



Agence d'Urbanisme
de Développement
et d'Urbanisme

Origine cadastre, droits de l'Etat réservés
Origine SIG CAPM, droits réservés
Origine SIG ADU, droits réservés
PLU Dambenois



2.2. Centre Villageois

2.2.1. Constats

Le Centre Villageois rassemble plusieurs équipements publics structurants comme la mairie, la salle des fêtes, l'école et le terrain de sport.

Il regroupe aussi le patrimoine bâti séculaire qui formait le bourg d'antan, organisé autour du temple et du lavoir. Ces éléments participent activement au caractère identitaire du patrimoine villageois de la commune.

Outre la concentration du patrimoine et des équipements, ce secteur profite d'une situation centrale dans l'organisation du village en étant le carrefour des voies principales qui innervent la commune (rue de Trévenans au Nord, rue d'Allenjoie à l'Est, route de Brognard au Sud et rue de Nommay à l'Ouest).

Le Centre Villageois représente aussi un des points bas du village, adossé au parcours du canal de Montbéliard à la Haute-Saône (à l'Ouest) et de la véloroute qui le longe. Cette voie verte et bleue renforce la présence de la nature dans le village et le passage de nombreuses personnes sur la coulée verte représente une opportunité certaine pour valoriser le secteur.

Trois « dents creuses » représentent des potentiels de renouvellement du tissu villageois et d'affirmation de la centralité.

Seule la circulation sur l'A36 produit des nuisances importantes, qui se traduisent par la mise en place d'un périmètre d'isolement phonique touchant le secteur.

Conscients de ce constat, la collectivité porte actuellement un projet de requalification de l'espace public depuis l'entrée de village jusqu'au temple, en passant par la rue de la Mairie. Néanmoins au-delà de ce projet, le renouvellement urbain de ce secteur doit également participer à la consolidation du village.







Photos 2 : centre villageois



Source : ADU

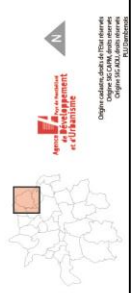
Dambenois - O.A.P.

Centre Villageois

- Etat des lieux
-  Périmètre de réflexion
 -  risque de rupture de la digue
 -  Foncier disponible
 -  Equipement
 -  Chemins piétons
 -  Patrimoine bâti



février 2015



2.2.2. Enjeux

Intensifier la mixité fonctionnelle de la centralité :

- Permettre le développement du pôle d'équipement (pôle maternel et salle des fêtes notamment).
- Conforter une vocation d'équipements sportifs et de loisirs sur les terrains de sport.
- Faciliter le développement d'unités commerciales.

Densifier le Centre Villageois :

- Urbaniser les dents creuses.
- Assurer une continuité du front bâti.
- Intégrer les opérations dans leur environnement.
- Respecter les densités du SCOT, qui sont définies dans une fourchette entre 20 et 35 logts/ha pour ce secteur
- Améliorer les liaisons :
- Promouvoir un espace public de qualité permettant de relier les secteurs d'habitat aux équipements sportifs et de loisirs et de rendre visible ce lieu d'animation depuis le canal.
- Garantir l'accès aux étangs et aux chemins piétonniers aménagés de l'Ouest (véloroute notamment).
- Renforcer les liaisons inter-quartiers, en particulier vers le secteur de renouvellement Ferme Graber.

Renforcer les caractères symboliques du Centre Villageois :

- Marquer plus fortement l'entrée de village.
- Développer la mise en scène et la préservation du patrimoine.

2.2.3. Préconisations d'aménagement

Intervenir qualitativement et généreusement sur l'espace public :

- S'appuyer sur le projet actuel de requalification de l'espace public pour mettre en valeur le village, ses équipements et son patrimoine.
- Aménager l'espace public par un traitement lisible et sécurisé des carrefours (intersection route de Brognard et route d'Allenjoie, intersection rue de Trévenans et rue de Nommay, intersection rue de Nommay et l'espace de parking voiture/bus).
- Créer un accès piéton aux opérations sur la dent creuse centrale (A) depuis le centre du secteur et ses équipements structurants.
- Créer un accès à la zone centrale par la rue de Nommay sans altérer les qualités paysagères de l'entrée de village.
- Aménager l'espace public sur la zone pouvant accueillir de l'habitat en tant que « zone de rencontre », avec par exemple une priorité aux piétons et aux cycles, une zone 20, des ralentisseurs, une absence de trottoirs remplacés par des bandes enherbées ou non, où le stationnement est autorisé...

Conforter le centre villageois :

- Développer des opérations résidentielles concourant à la diversification du parc de logements : Habitat intermédiaire avec locatif privé.
- Afficher des constructions à forte valeur ajoutée sur les dents creuses situées en vitrine des axes de circulation (B et C) et assurer une continuité du front bâti.
- Intégrer une possible implantation d'unité commerciale dans les nouvelles constructions de la dent creuse B.
- Respecter les prescriptions de densités émises par le SCoT (entre 20 et 35 lgts/ha pour ces espaces de renouvellement du tissu urbain), pour les trois dents creuses du secteur, c'est-à-dire :
 - ✓ A (Rue de Nommay) : entre 3 et 6 logements,
 - ✓ B (rue d'Allenjoie) : entre 2 et 4 logements,
 - ✓ C (impasse Clair Soleil) : entre 2 et 3 logements.



- Favoriser des opérations de logement social pour contribuer à constituer progressivement une part de logements sociaux dans le parc de logements total (compatibilité avec le SCoT et le PLH, voir 1.3 page 9 du présent document).

Préserver le patrimoine villageois :

- Préserver l'unité urbaine et architecturale du site dans les nouvelles constructions.
- Préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments d'intérêt patrimonial pour conserver un témoignage urbain du développement communal.
- Prescriptions :
 - ✓ Préserver et mettre en valeur le volume historique,
 - ✓ Préserver et mettre en valeur les détails et ornements intéressants,
 - ✓ Conserver l'aspect des façades et les dimensions des portes de granges et portes cochères (éviter le remplissage en maçonnerie).
- Préserver la mise en valeur du lavoir et du temple, éléments symboliques centraux de l'identité protestante, rurale et villageoise.



2.3. Champs de Dry

2.3.1. Constats

Ce secteur, d'une surface brute de 1.47 hectares est situé à proximité immédiate du centre du village et de ses équipements structurants.

Le chemin du citoyen, longeant le secteur dans sa partie est, facilite l'accès au centre villageois et à la coulée verte, le long du canal. Néanmoins un seul accès, au niveau du croisement entre la rue du citoyen et le chemin du clair soleil, permet d'intégrer le secteur à son environnement urbain, composé essentiellement d'un bâti diffus (à l'ouest et au sud-ouest) et de pavillons individuels (au sud et à l'est en surplomb).

Il s'agit d'un secteur en pente, particulièrement contraignante en limite nord-est de par son dénivelé et la présence de bois. La composition parcellaire en lanières est marquée par des alignements d'arbres qui participent certainement à réduire le risque de ruissellement.

Notons également que le secteur est en partie soumis à la législation du fait de sa situation dans le périmètre d'isolement phonique de l'A36.

Photos 3 :Champs de Dry



Source : ADU

2.3.2. Enjeux

Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement naturel et urbain dans lequel s'insère l'opération.

Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses en créant deux accès sécurisés par la rue du citoyen.

Prévenir les risques de ruissellement.

Prendre en considération la pente dans l'aménagement du secteur.

Respecter les densités du SCOT, qui sont définies dans une fourchette entre 20 et 35 logts/ha pour ce secteur de renouvellement du tissu urbain. Ainsi, la surface utile de la zone pour du logement étant évaluée à 1 ha, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 20 et 35.

2.3.3. Préconisations d'aménagement

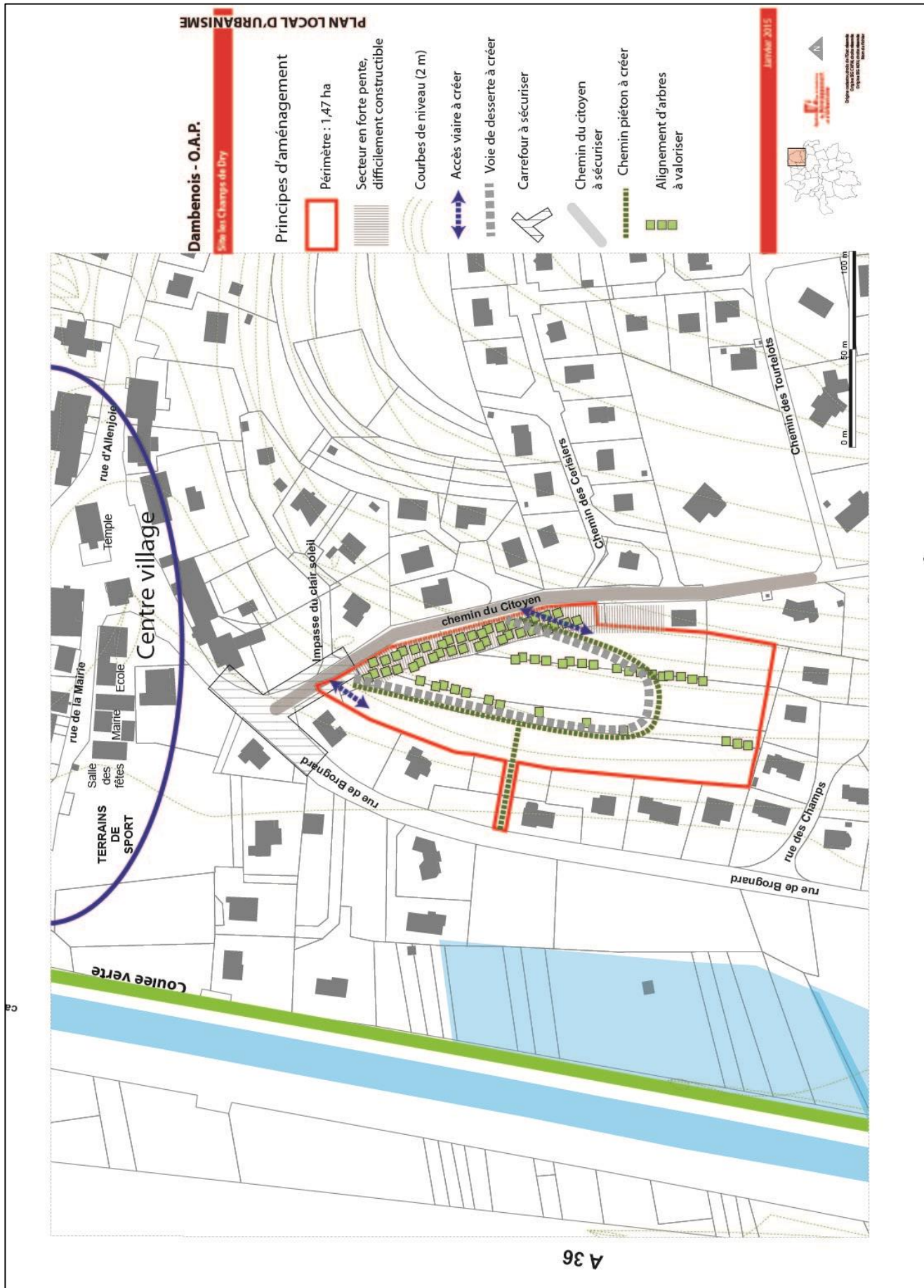
Aménager la zone autour d'une voirie de desserte évitant les effets d'impasse en créant deux nouveaux accès automobiles sur la rue du citoyen

- Aménager et sécuriser la rue du citoyen.
- Créer un accès sur la rue du citoyen au niveau de son croisement avec l'impasse Clair Soleil et aménager un carrefour sécurisé aux intersections route de Brognard, rue du citoyen et impasse Clair Soleil.
- Créer, aménager et intégrer dans la pente un deuxième accès sur la rue du citoyen.
- Suivre le principe de desserte interne en boucle à sens unique afin d'éviter les effets d'impasse. Préférer l'entrée du secteur par l'accès haut et prendre en compte les risques liés au verglas. Aménager l'espace public en tant que « zone de rencontre » : par exemple, priorité aux piétons et cycles, zone 20, ralentisseurs, chicane, pincement de voie, absence de trottoirs, remplacés par des bandes enherbées où le stationnement est autorisé...
- Apporter les réseaux grâce à l'emplacement réservé depuis la rue de Brognard. Utiliser cet espace comme accès piétons potentiel entre la rue de Brognard et le secteur Champs de Dry.

Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement :

- Atteindre, au minimum, la fourchette basse des densités préconisées par le SCoT (soit 20 logements minimum) en offrant une mixité de typologie bâtie (logements individuels et intermédiaires). Le programme devra en outre étudier la possibilité de créer un minimum de logements sociaux pour participer à l'objectif de constituer à terme à Dambenois une part de 6% de logements sociaux dans le parc total de logements. Ce, dans l'objectif pour la commune d'être compatible avec le SCoT approuvé en 2006 et le PLH approuvé le 7 février 2014 (voir 1.3 page 9 du présent document).
- Développer des techniques permettant l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales à la parcelle (terrains privés).
- Favoriser la conservation et la valorisation par un traitement paysager des alignements d'arbre dans l'aménagement d'ensemble.





2.4. Fontenelles

2.4.1. Constats

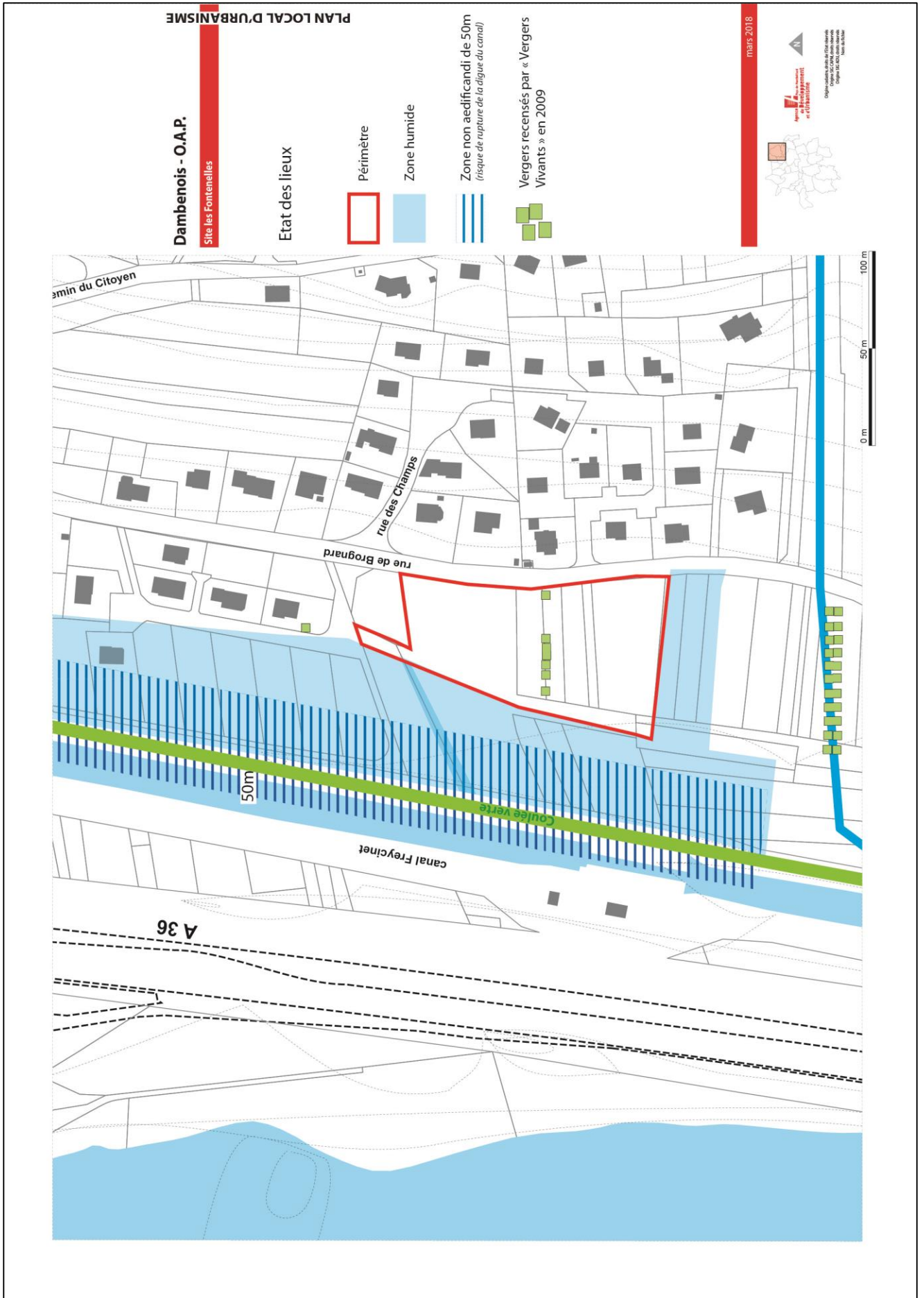
Ce secteur, d'une surface brute d'environ 0,8 hectares est situé en entrée sud du village, au bord de la D424 et à proximité du canal.

Au nord du secteur, une opération de lotissement est en cours de réalisation. De l'autre côté de la D424, un tissu pavillonnaire est irrigué par les rues des Champs et du Bouton d'Or qui se finissent en impasse. A l'Ouest et au Sud, une zone humide fait office d'espace tampon avec le canal (Ouest) et le centre canin de Dambenois (Sud), équipement structurant à rayonnement supra communal situé au milieu d'une zone naturelle remarquable : les grands champs.

La composition parcellaire en lanières est marquée au centre du secteur par un alignement d'arbres recensés par vergers vivants.

Notons également que le secteur est en partie soumis à la législation du fait de sa situation dans le périmètre d'isolement phonique de l'A36 et borde un périmètre de non constructibilité lié au risque de rupture de la digue.





2.4.2. Enjeux

Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions afin de conserver la qualité de traitement des entrées du village et plus spécifiquement l'image renvoyée aux usagers de la coulée verte le long du canal.

Garantir une insertion optimale en respectant l'environnement dans lequel s'insère l'opération (conservation des vergers présents, traitement paysager de la zone non constructible).

Garantir un accès piéton au centre du village par le futur lotissement Sur les Près.

Traitement de la D 424 : éviter les effets de rupture.

Assurer le bouclage viaire du secteur et éviter les impasses.

Créer un nouvel accès et réaliser des aménagements de carrefours sécurisés sur la D 424 en cohérence avec l'accès de la rue du Bouton d'Or. Mutualiser l'accès Nord avec l'accès du futur lotissement « Sur les Près » prévu à l'intersection de la route de Brognard et de la rue des Champs.

Respecter les densités du SCOT, qui sont définies dans une fourchette entre 10 et 30 logts/ha pour ce secteur d'extension du tissu urbain. Ainsi, la surface utile de la zone pour du logement étant évaluée à 0,6 ha, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le nombre de logements devra être situé entre 7 et 21.

Le programme devra en outre étudier la possibilité de créer un minimum de logements sociaux pour participer à l'objectif de constituer à terme à Dambenois une part de 6% de logements sociaux dans le parc total de logements. Ce, dans l'objectif pour la commune d'être compatible avec le SCOT approuvé en 2006 et le PLH approuvé le 7 février 2014 (voir 1.3 page 9 du présent document).

2.4.3. Préconisations d'aménagement

Aménager la zone autour d'une voirie de desserte évitant les effets d'impasse en créant deux nouveaux accès automobile sur la rue de Brognard :

- Organiser la desserte de la future zone à urbaniser en créant une boucle dont les 2 accès se font sur la rue de Brognard.
- Mutualiser l'accès Nord avec l'accès du futur lotissement « Sur les Près » prévu à l'intersection de la route de Brognard et de la rue des Champs.
- Aménager un accès et carrefour sécurisé au niveau de l'intersection existante entre la rue du Bouton d'Or et la rue de Brognard.
- Aménager l'espace public en tant que « zone de rencontre », avec par exemple une priorité aux piétons et aux cycles, une zone 20, des ralentisseurs, une absence de trottoirs remplacés par des bandes enherbées ou non, où le stationnement est autorisé...

Aménager une infrastructure verte permettant l'intégration paysagère de la zone et facilitant les connexions entre le nord et le sud de la commune :

- Réaliser des cheminements doux reliant d'une part la route de Brognard et la Coulée Verte, et d'autre part reliant les Fontenelles et le centre du village par le futur lotissement « Sur les Près ».
- Valoriser l'alignement des arbres recensés par vergers vivants.

Développer des opérations résidentielles respectueuses de l'environnement :

- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle (terrains privés).
- La végétation doit participer à la structuration du parcellaire.



