

# COMMUNE D'HERIMONCOURT

## 3 - Orientations d'aménagement et de programmation



**PLU approuvé le 23 Janvier 2014**

*Modification simplifiée approuvée le 7 septembre 2015*

*Modification n°1 approuvée le 7 novembre 2016*

*Modification simplifiée approuvée le 13 novembre 2017*

*Modification n°2 approuvée le 22 juin 2020*

**Modification n°3 approuvée le 3 octobre 2022**

Le Maire  
  
Marie-Françoise  
BOTTARLINI CAROTO

SOUS-PREFECTURE

26 OCT. 2022

MONTBELIARD

**[ PLAN LOCAL D'URBANISME ]**



Cabinet URBICAND – Dossier d'approbation du PLU  
Agence de Développement et d'Urbanisme pour les  
modifications apportées au PLU



## SOMMAIRE

Plan de repérage des OAP	5
1. .... Orientation d'aménagement du secteur « Terre Blanche/entrée de ville»	7
2. .... Orientation d'aménagement du secteur « Annexe du collège »	9
3. .... Orientation d'aménagement du secteur « Rue de Thulay »	13

## INTRODUCTION

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (*Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme*).

Elles peuvent ainsi :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

A partir de la stratégie générale du PADD, le choix s'est porté sur une vision d'ensemble portant sur des îlots entiers, les entrées de ville et les centres anciens. Cette réflexion globale permet ainsi de :

- Engager une dynamique cohérente de projet sur la commune, en lien avec la commune de Seloncourt,
- Optimiser et encadrer l'évolution à court, moyen voire long terme des capacités foncières de développement,
- Mieux appréhender la préservation du paysage naturel et bâti et les éléments identitaires de la vallée.

**Trois secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation** : cf. carte page suivante.

Pour mémoire, l'OAP n°3 « Rue de la Bouloie » a été supprimée dans le cadre de la modification n°2. La zone 1AU a évolué en zone 2AU (sans OAP).



# PLAN DE REPERAGE DES OAP



1. Terre Blanche/entrée de ville
2. Annexe du collège

3. Rue de Thulay (périmètre réduit dans le cadre de la modification n°3)



# 1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « TERRE BLANCHE/ENTREE DE VILLE »

## 1.1 LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



OAP  
□ Périmètre  
□ Sous secteur

### Légende

#### Occupation du sol

- Collectif
- Groupé
- Individuel
- Espace vert

#### Voirie

- Requalifier la rue du commandant Rolland
- Espace public
- Cheminement doux

#### Bâti

- Alignement sur rue

## 1.2 LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Produire une palette d'offre en habitat, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et des lignes de bus,
- Conforter l'identité du quartier Terre-Blanche, avec la création d'un site d'habitat d'entrée de ville,
- Opérer une densification du tissu urbain existant et une reconversion des tènements restants.

## 1.3 LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les principes suivants :

- Les constructions seront desservies par un accès direct à la parcelle depuis les voiries existantes.
- Un réseau de liaisons douces à créer, vient desservir tous les sous-secteurs de l'OAP, pour se connecter à la rive Est du Gland. Le profil des voies de desserte prendra en considération la sécurisation des déplacements piétonniers et cyclables.
- L'évolution du secteur A pourra donner lieu à un traitement de l'espace public et à une requalification de la rue du Commandant Rolland pour bien marquer la séquence d'entrée de ville.

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments sur rue sont privilégiés, de façon à économiser les coûts d'aménagement d'accès au bâtiment et créer une ambiance urbaine dans ce secteur. Un alignement sur rue est imposé pour les constructions du secteur A.

- La hauteur des bâtiments sera modulée en fonction des typologies de logements et de l'objectif de logements à produire, avec 3 niveaux maximum (entre 6 m/6,4 m et 9 m/9,4 m à l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse).

## 1.4 LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

*La production de logements par secteur*

L'objectif est de créer entre 33 et 42 logements, déclinés de la façon suivante :

- secteur A : entre 16 et 19 logements,
- secteur B : entre 11 et 13 logements,
- secteur C : entre 6 et 10 logements.

*La typologie de logements à créer*

Afin d'offrir une palette d'offre d'habitat équilibrée et adaptée à la demande, tout en générant une forme urbaine de qualité, les typologies de logements sont précisées par secteurs dans le schéma illustratif figurant en page précédente (point 1.1).

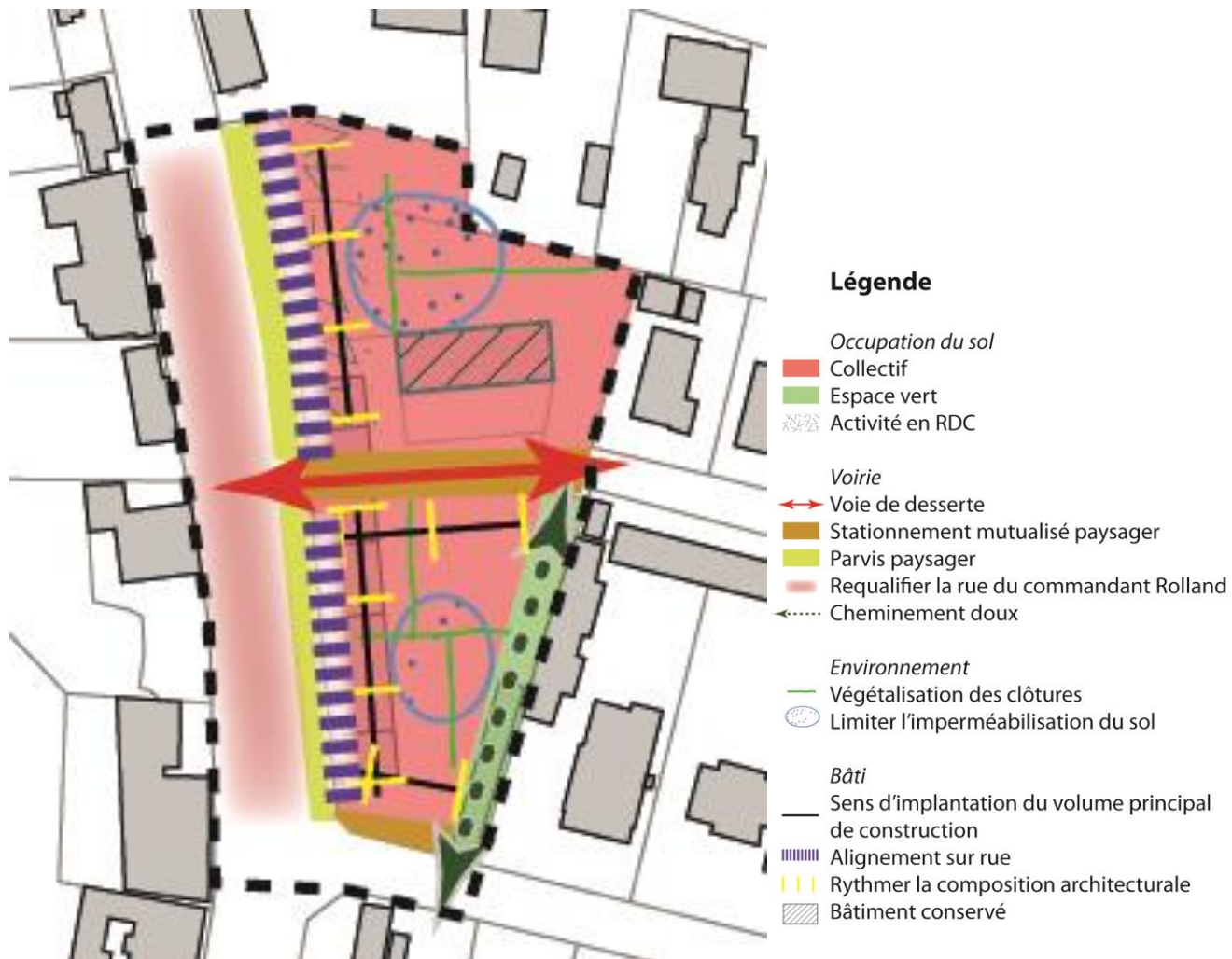
Une mixité de logements est également encouragée, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux, sur le secteur A.

## 1.5 LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs A, B et C sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## 2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « ANNEXE DU COLLEGE »

### 2.1 LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



## 2.2 LA VOCATION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Produire une palette d'offre en habitat, en nombre et en diversité suffisante, au plus près des services, des équipements et des lignes de bus,
- Reconvertir des bâtiments sous-occupés pour des logements et des commerces en rez-de-chaussée,
- Requalifier la séquence urbaine, en requalifiant cette parcelle bâtie en front de rue de la RD34, porte du centre historique avec le relief naturel faisant face au site.



## 2.3 LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les principes suivants :

- Une voie de desserte est à créer, afin de restructurer l'actuelle rue du Dr Gisselbrecht et de rejoindre plus aisément le collège,
- Depuis la future voie de desserte interne, un accès sera conservé pour desservir le bâtiment communal situé actuellement rue du Dr Gisselbrecht,

- Les réseaux bordant l'actuelle rue du Dr Gisselbrecht devront rester accessibles,
- Des stationnements mutualisés paysagers bénéficieront aux nouvelles constructions, ainsi qu'à la clientèle des commerces, bureaux en rez-de-chaussée, à la fois le long de la RD34, de la future voie de desserte et au débouché de la rue des Tilleuls.

Principe d'insertion urbaine :

- Les bâtiments seront alignés sur rue (commandant Rolland), afin de conserver le caractère urbain de fond de vallée,
- Les futures constructions devront respecter le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué au plan. Au croisement de la RD34 et de la rue des Tilleuls, les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement à la voirie,
- Les bâtiments, de type petit collectif, comporteront 4 niveaux maximum (entre 9 m/9,4 m et 12 m/12,4 m à l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse) et laisseront la possibilité d'installation de commerces et bureaux en rez-de-chaussée,
- Une attention particulière sera portée sur la composition architecturale qui devra être rythmée, en jouant sur les décrochés de façade, les retraits ponctuels ou encore les couleurs, de façon à éviter une façade bâtie « monobloc » dans un secteur de vallée étroite.

## 2.4 LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer entre 22 et 30 logements, avec la production minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

## 2.5 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics :

- Un parvis sur l'espace public le long de la RD34 sera créé, en s'inscrivant dans une requalification plus globale de la rue du commandant Rolland (stationnement, accès vélo et piétons),
- Le risque inondation (aléa faible) sur le secteur est pris en compte et se traduit par l'aménagement d'un espace vert en arrière de parcelle, l'obligation de limiter l'imperméabilisation des sols et la végétalisation des clôtures.
- Un cheminement piéton paysager sera créé à l'Est de la parcelle pour faire la transition avec les constructions limitrophes d'arrière de parcelles et pour rejoindre la rue des Tilleuls.

## 2.6 LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements du secteur sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

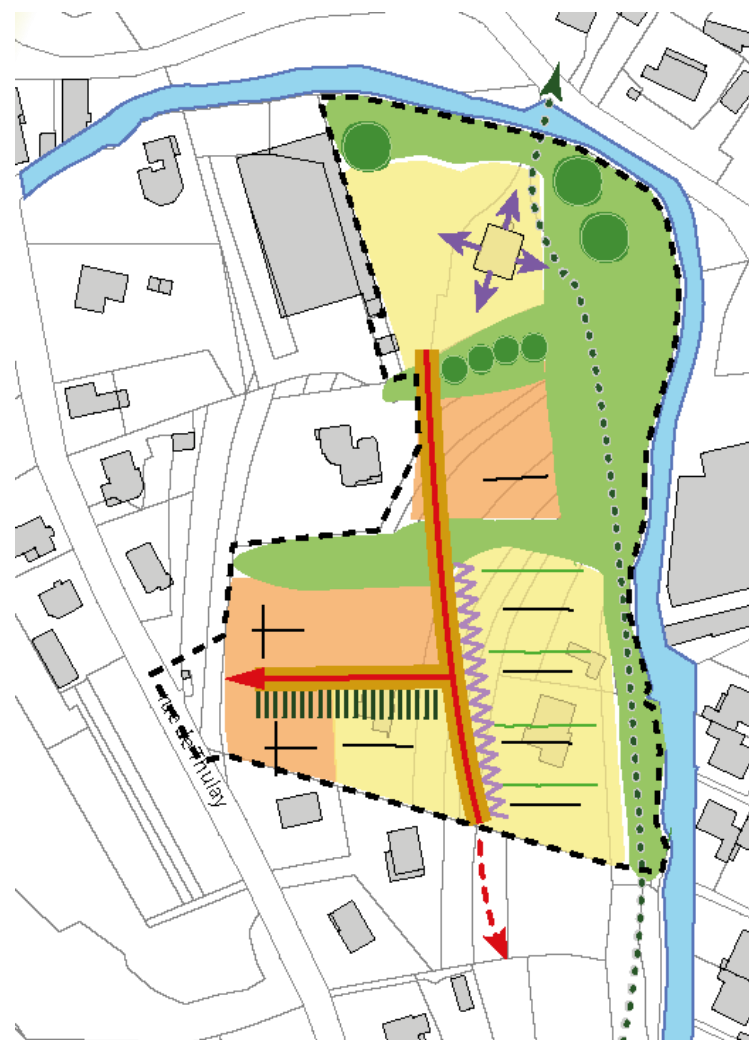
Toutefois, en attente de la livraison prévisionnelle du collège regroupé d'Hérimoncourt, courant 2022, la pérennité des bâtiments sera assurée via la réhabilitation-installation temporaire des bâtiments, sans que cela ait pour conséquence de compromettre la destination future des parcelles et des bâtiments concernés.



### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR « RUE DE THULAY »

#### 3.1 LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Légende**
- Occupation du sol*
- Habitat groupé
  - Habitat individuel
  - Espace vert
  - Espace public
- Voirie*
- Voie de desserte
  - Prolongement à long terme de la voie
  - Cheminement doux
  - Stationnement mutualisé paysager
- Environnement*
- Arbres à protéger
  - Limiter l'imperméabilisation du sol
  - Végétalisation des clôtures (essence locale)
- Bâti*
- Sens d'implantation du volume principal de construction
  - Sens d'implantation du volume principal de construction parallèle ou perpendiculaire à la voie
  - Recul de 2m végétalisé
  - Alignement sur rue
  - Extension en continuité, en valorisant le bâtiment existant



### 3.2 LA DESCRIPTION DU SITE

Les objectifs recherchés dans le cadre de l'OAP sont les suivants :

- Permettre la création de logements dans un secteur proche de la ligne de bus,
- Poser des principes de densification de ce secteur, constituant l'une des entrées sud d'Hérimoncourt et limiter le mitage bâti récent sur le versant du coteau et aux abords du Gland.

### 3.3 LES MODALITES DE DESSERTE ET D'INSERTION URBAINE

#### Desserte et accès :

L'organisation du système viaire et du stationnement du site doit permettre une desserte fonctionnelle du site, en respectant les principes suivants.

Les constructions seront desservies par une voie de desserte interne au site depuis la rue de Thulay, avec une placette centrale. L'accès aux logements sera mutualisé.

Un emplacement sera conservé de façon à permettre l'aménagement d'un cheminement doux reliant la rue de Thulay à la RD480.

#### Principe d'insertion urbaine :

- Un recul de 2 mètres est imposé pour les parcelles partie nord pour maintenir des jardins d'une superficie suffisante.
- Un alignement sur rue et/ou un recul de 2 mètres est imposé, pour optimiser l'urbanisation des parcelles.
- Les futures constructions devront respecter le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué au plan, à savoir parallèlement ou perpendiculairement à la voirie, de façon à capter au maximum les apports solaires.

- La hauteur des bâtiments varie entre 6 m/6,4 m et 9 m/9,4 m à l'égout de toiture ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

### 3.4 LA COMPOSITION DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

L'objectif est de créer entre 22 et 27 logements.

Les logements à produire seront de type logements groupés et, sur les parcelles les plus au nord du site, des logements individuels. Une mixité de logements est également encouragée.

### 3.5 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La densification de ce secteur nécessite une qualité d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics.

On privilégiera une végétalisation des clôtures avec des essences locales en limite séparative de parcelles, pour maintenir l'ambiance naturelle et arboricole des différents secteurs, ainsi que la protection d'ensembles d'arbres.

### 3.6 LES CONDITIONS D'URBANISATION

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des différents sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.