

- ✓ **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2008**
- ✓ *Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2009 (délibération complétée par celle du 29 janvier 2010)*
- ✓ *Mis en compatibilité avec le projet de complexe aquatique à Sochaux le 8 juillet 2011*
- ✓ *Mis en compatibilité avec la DUP des travaux de Caden'cité, THNS ou ÉvolitY prise par arrêté préfectoral le 18 novembre 2013*
- ✓ *Modification n°1 approuvée le 23 septembre 2016*
- ✓ *Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 avril 2017*
- ✓ *Modification simplifiée n°3 approuvée le 8 mars 2019*
- ✓ *Modification simplifiée n°4 approuvée le 1^{er} mars 2022*

COMMUNE D'EXINCOURT | MODIFICATION N°2 DU PLU APPROUVÉE LE 5 DÉCEMBRE 2023



(Sources : ADU – BE Collaud)

Pièce n°3 bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 5 décembre 2023

Le Maire

Visa sous-préfecture

SOMMAIRE

1	Rappel introductif	5
2	Contexte de cette OAP	6
3	OAP – Impasse des Écureuils	7

1 Rappel introductif

Les articles R. 151-6 à R. 151-8-1 et L. 151-6, L. 151-6-1 à L. 151-7-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que le PLU « comporte des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Ces OAP comprennent (...) des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » En cohérence avec le PADD :

Elles doivent définir :

Article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

Elles « définissent, par quartier ou secteur, les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 » ;

Articles L. 151-6-1 et 2 du code de l'urbanisme :

« Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant » ;

« Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques le cas échéant » ;

Elles peuvent également :

Article L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« 1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

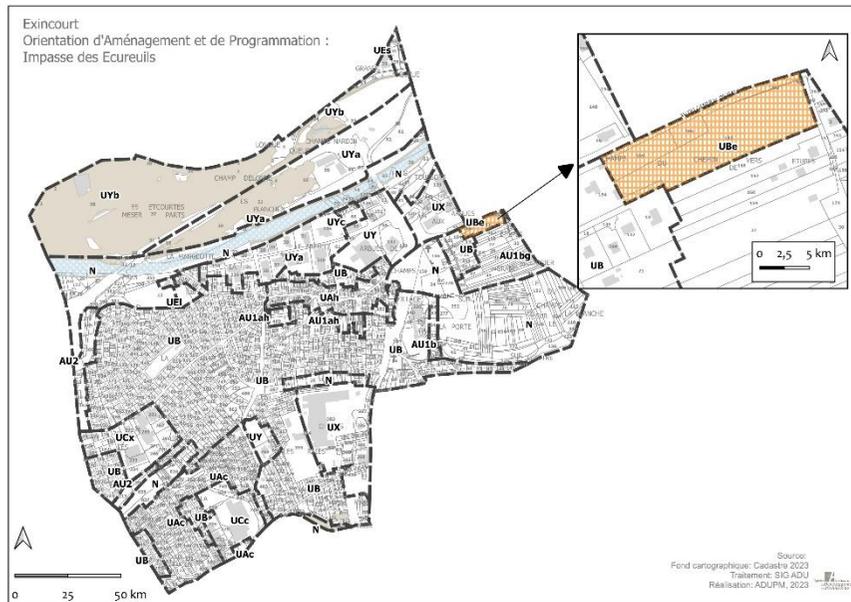
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie les secteurs stratégiques de la commune d'Exincourt.

Cette pièce, distincte et cohérente avec le PADD, décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et des illustrations.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables. Ces dernières se doivent d'être compatibles avec les OAP définies.

Localisation de l'OAP sectorielle



Le PADD traduit cette volonté autour de 3 axes :

- Axe 1 : Renforcer les fonctions urbaines d'Exincourt :
 - ✓ Développer l'offre de logements ;
 - ✓ Mettre en évidence des espaces de centralité et les renforcer ;
 - ✓ Affirmer et renforcer le pôle emploi Exincourtois ;
 - ✓ Aménager des espaces publics de qualité ;
 - ✓ Protéger le patrimoine bâti.
- Axe 2 : Inscrire le territoire d'Exincourt dans l'infrastructure verte et bleue.
- Axe 3 : Prévenir les risques naturels.

Ces axes du PADD sont déclinés dans l'OAP sectorielle en objectifs et en principes d'aménagement visant à :

- Favoriser la diversité du parc de logements.
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Garantir la qualité environnementale.

2 Contexte de cette OAP

Le PLU comprend :

1 OAP sectorielle :

- Impasse des Écureuils.

Le projet communal est fondé sur la volonté d'affirmer la présence d'Exincourt dans le cœur d'agglomération afin d'éviter, notamment, que le quartier Champagne ne soit la périphérie d'Audincourt.

3 OAP – Impasse des Écureuils

Le sous-secteur UBe dont l'aménagement est cadré par l'OAP de l'impasse des Écureuils est situé sur le secteur des Chailles, en entrée de ville Est d'Exincourt, le long de la RD 463. Il est bordé au Nord par un axe structurant (RD 463), au Sud par une prairie composée d'arbres fruitiers, à l'Est et à l'Ouest par des constructions résidentielles. Il correspond à un « **secteur à dominante d'habitat avec une forme urbaine mixte de moyenne densité** » et constitue un **site propice à la densification**.

Ce sous-secteur est actuellement un terrain enherbé qui fait l'objet de support pour l'affichage de panneaux publicitaires et le passage de lignes aériennes de haute tension. Par ailleurs, les caractéristiques du sol ne laissent aucun doute sur l'absence de zone humide et ne présente pas de sensibilité écologique particulière (cf. *Expertise zones humides à Exincourt – parcelles n°165, 166 et 181 – Bureau d'Études Collaud - Mars 2023 - annexée à la Pièce n°1 C : Additif au rapport de présentation de la modification n°2 du PLU d'Exincourt*).

Afin de répondre à l'enjeu de diversification du parc immobilier imposé par les documents de planification de rang supérieur (PLH et SCoT de PMA), le sous-secteur UBe a pour vocation d'accueillir une opération d'habitat mixte dans le prolongement du tissu urbain existant.

En effet, Exincourt est proche du seuil démographique des 3 500 habitants. Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), la commune doit atteindre le taux de 20% de son parc immobilier en logements sociaux. L'effort en termes de production de logement à loyer modéré, doit ainsi être renforcé par la commune pour répondre sans discrimination aux besoins des ménages précaires et des jeunes actifs.

La commune privilégie donc un programme adapté en réponse à ses besoins en matière d'habitat avec :

- des logements sociaux et,
- différentes typologies de logements.

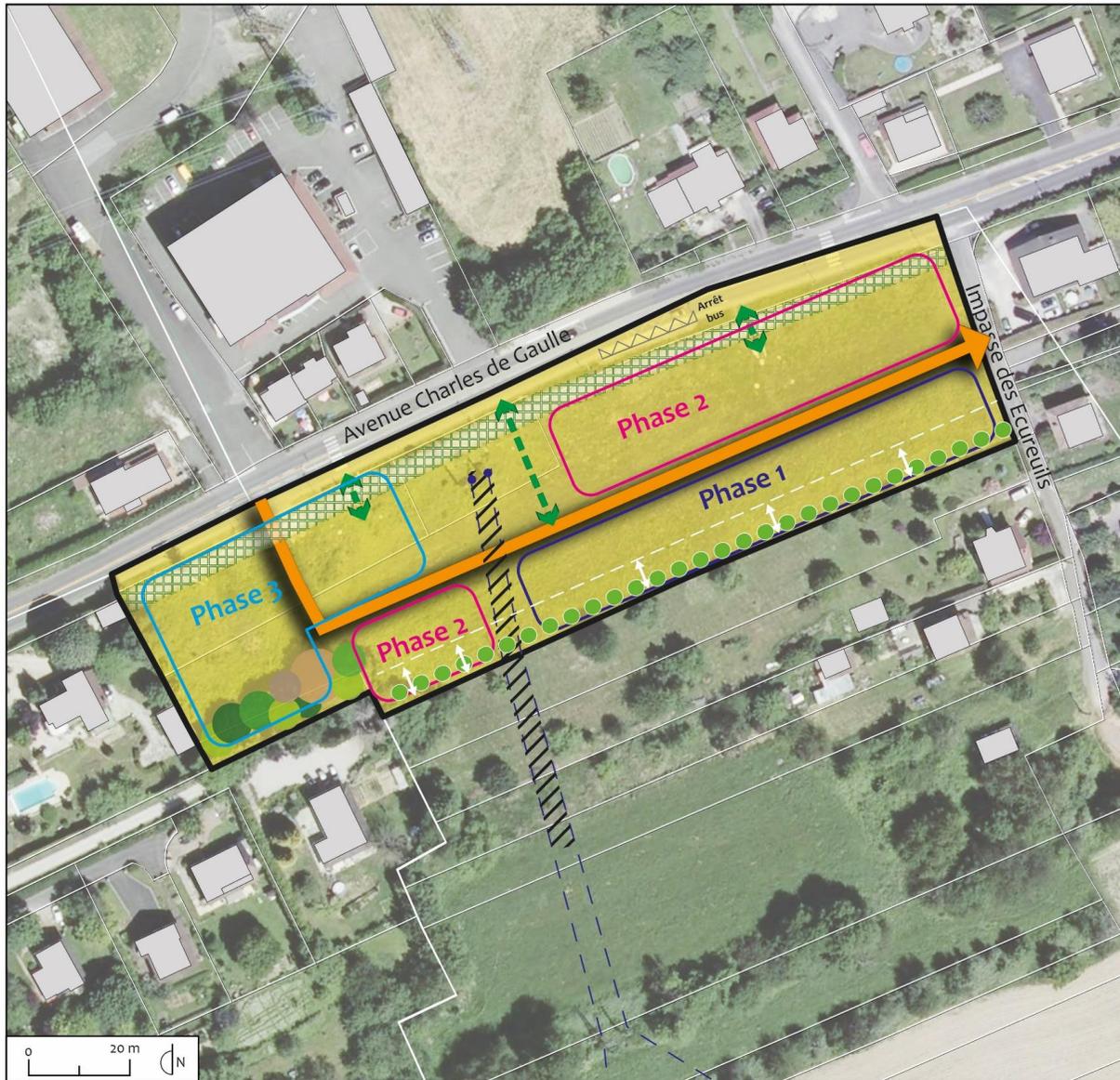


Vue (Nord) du site depuis l'avenue Charles de Gaulle



Vue (Sud) du site depuis l'impasse des Écureuils

OAP - Impasse des Ecureuils



-  Périmètre de l'étude
-  Emprise lignes électriques HTA
-  Arrêt de bus

1) Favoriser la diversité du parc de logements

-  Secteur d'habitat
 - Phase 1 : Logements collectifs en locatif social
 - Phase 2 : Logements individuels accolés et collectifs
 - Phase 3 : Logements individuels

2) Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Principe de desserte multimodale, en sens unique à créer
-  Principe de desserte piétonne à conforter et/ou à créer
-  Valorisation des façades Nord et réalisation d'un traitement qualitatif en front de rue

3) Garantir la qualité environnementale et paysagère

-  Arbres à préserver ou à compenser
-  Recul des constructions à respecter et frange paysagère à créer



Favoriser la diversité du parc de logements

L'aménagement de l'impasse des Écureuils se fera au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée (phases 1, 2 et 3). Dans un premier temps, la priorité sera donnée à la construction de logements collectifs de type locatif social (phase 1).

Toutefois, la réalisation des 3 phases pourra être envisagée dans la même temporalité.

Nombre de logements :

Le sous-secteur UBe accueillera environ 46 logements sur une surface d'environ 10 400 m² (1,04 ha).

Typologie de logements :

L'opération proposera les formes d'habitat dominantes suivantes :

- Collectif ;
- Individuel accolé/groupé ;
- Individuel pavillonnaire.

Statut d'occupation :

Les logements locatifs sociaux représenteront a minima 50% des logements produits sur le site.



Exemples de traitement de voirie à Grand-Charmont et Frebécourt
– Sources : Jérôme Marquis – Google street view

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte et accès :

- Le sous-secteur UBe sera desservi par une voirie interne à sens unique avec un accès entrant depuis l'Avenue Charles de Gaulle et sortant sur l'Impasse des Écureuils.
La voirie sera de type multimodale (prise en compte de l'ensemble des modes de déplacement) si possible avec une chaussée unique et partagée ou bordée d'un trottoir pour permettre les circulations douces (voir exemples en référence).
- La largeur de cette voirie interne sera modérée (environ 3 mètres de chaussée).
- Les accès piétons existants (emmarchements) entre le site et l'Avenue Charles de Gaulle pourront être confortés pour faciliter l'accès à la RD 463 et à l'arrêt de bus existant. De plus, ils pourront être prolongés d'une connexion piétonne qui se raccordera à la voirie interne afin de desservir le cœur de l'opération. S'il n'est pas possible de conforter ces accès existants, ils pourront être restitués sur un autre espace (en phase 1).
- Tous les réseaux seront enterrés. Les ouvrages en élévation tels que coffrets et bornes seront placés en limite de lot pour être intégrés aux clôtures.
- Une aire pour la collecte des ordures ménagères sera aménagée au bord de la nouvelle voirie, dans l'angle de l'accès depuis l'Avenue du Général de Gaulle.
- Une canalisation d'adduction d'eau potable DN 200 Fonte existante traverse le terrain et l'emprise du projet, il conviendra donc d'en tenir compte dans l'aménagement du projet.
- Deux réseaux HTA aériens surplombent le projet et seront également à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement.

Insertion urbaine :

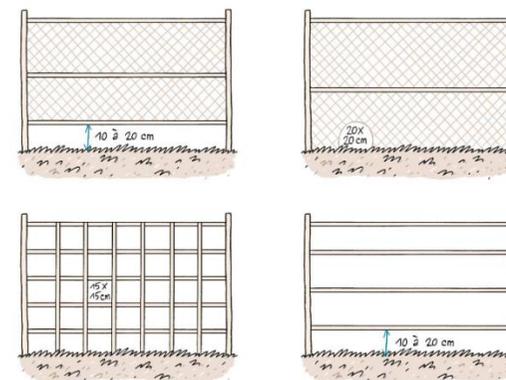
- Par le traitement de leur aspect extérieur et de leur implantation, les futures constructions devront prendre en compte les enjeux bioclimatiques et s'intégrer au paysage environnant afin de participer à l'amélioration de l'entrée de ville, en tenant compte notamment :
 - ✓ des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
 - ✓ des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.
- Les façades des nouvelles constructions situées le long de la RD 463, devront respecter un recul de 7 mètres minimum depuis la limite Nord du terrain. Ce recul sera si possible non bâti et participera ainsi à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville et du front de rue (espaces végétalisés et/ou cheminement doux).
- Les franges Nord et Sud du site devront être traitées de manière à intégrer le mieux possible l'aménagement du site dans son environnement. Par exemple, elles devront être clôturées par une haie végétale unique et/ou doublée d'une clôture ajourée afin de limiter l'impact paysager et environnemental du projet et d'assurer le passage de la petite faune.
- L'implantation des constructions sur la partie Sud du site devra respecter un recul de 5 mètres minimum vis à vis de la limite séparative.
- La hauteur des futures constructions sera limitée à 9 mètres à R+2.
- La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics sera limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public et/ou du terrain naturel.
- Les arbres présents sur la partie Sud-Ouest du site devront être conservés et en cas de coupe un système de compensation devra être proposé en respectant le principe de 1 pour 1. Néanmoins,

sous réserve d'une justification technique, il pourra être dérogé à ces principes si l'état sanitaire des sujets ne permet pas leur maintien.

- Les essences végétales plantées et/ou replantées seront locales (voir catalogue des plantes autochtones, PMA février 2012).
- L'aménagement du site recherchera une imperméabilisation réduite des sols (ex : gestion des eaux pluviales à la parcelle ; espaces de stationnements semis perméables ; bandes végétalisées le long de la chaussée ; ...).



Exemples de revêtement drainant pour stationnements à Dasle et Proverville
– Sources : Via Verde – Google street view



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune