

- ✓ **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<sup>er</sup> mars 2022**

## COMMUNE D'EXINCOURT

| MODIFICATION N°2 DU PLU APPROUVÉE LE 5 DÉCEMBRE 2023



(Sources : ADU – BE Collaud)

## Pièce n°1 C : Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 5 décembre 2023

Le Maire,

Visa Sous-Préfecture



## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Objet de la modification et présentation du projet.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Clarification à l'aide d'un schéma explicatif du terme de « limites séparatives » dans le règlement littéral.....</b>	<b>6</b>
2.1 La justification de l'évolution apportée au règlement : .....	6
2.2 Le PLU en vigueur et l'évolution apportée : .....	6
<b>3 Évolution du règlement de l'article 11 des zone UA/UB – « Aspect extérieur des constructions » - Les toitures à pans, les toitures terrasses ou toits plats et les clôtures</b>	<b>8</b>
3.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement : .....	8
3.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées : .....	9
<b>4 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UE et AU1 – « Aspect extérieur des constructions » - Les toitures terrasses ou toits plats et les clôtures.....</b>	<b>14</b>
4.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement : .....	14
4.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées : .....	14
<b>5 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UCx et UCc – « Aspect extérieur des constructions » - Les clôtures.....</b>	<b>23</b>
5.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement : .....	23
5.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées : .....	23
<b>6 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UY/UX – « Aspect extérieur des constructions » - Les clôtures.....</b>	<b>25</b>
6.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement : .....	25
6.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées : .....	25
<b>7 Évolutions du zonage UEp et UBe des parcelles AL 148, 165, 166, 181, 182 et 183 et définition de règles d'urbanisme adaptées à ce sous-secteur .....</b>	<b>27</b>
7.1 Le contexte et la justification de la modification : .....	27
7.2 Les modifications apportées au zonage en vigueur : .....	31
7.3 La définition des règles d'urbanisme adaptées au secteur UBe.....	32
7.4 L'actualisation du plan des Servitudes d'Utilité Publique qui a évolué depuis l'approbation du PLU en 2008.....	39
<b>8 Les mises à jour du PLU : information .....</b>	<b>40</b>
8.1 L'actualisation de l'annexe 5 dans le dossier d'annexes et du règlement graphique du PLU....	40
8.2 La mise à jour de l'annexe 6 dans le dossier d'annexes et du règlement graphique du PLU .....	45
8.3 L'évolution du règlement de la zone UB afin d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne.....	47
<b>9 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU .....</b>	<b>48</b>

<b>10 Pièces du PLU impactées par la modification.....</b>	<b>50</b>
10.1 Le rapport de présentation (Pièce n°1 du PLU en vigueur) : .....	50
10.2 Le règlement littéral (Pièce n°4.a du PLU en vigueur) : .....	50
10.3 Le règlement graphique (Pièce n°4.b du PLU en vigueur) : .....	50
10.4 Les annexes (Pièce n°5 du PLU en vigueur) : .....	50
<b>11 Suites de l'Enquête Publique et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur .....</b>	<b>51</b>
11.1 La modification de l'ER n°1 du PLU en vigueur.....	51
11.2 La création d'une OAP « Impasse des Écureuils ».....	52
11.3 La prise en compte de plusieurs recommandations de la DRAC sur les modifications proposées .....	55

## Préambule

### Le Plan Local d'Urbanisme d'Exincourt a été approuvé le 27 juin 2008.

Celui-ci a évolué à 7 reprises :

- Le 25 Septembre 2009 (délibération complétée par celle du 29 janvier 2010) : modification simplifiée n°1 (changement du contour d'un emplacement réservé erroné sur le plan de zonage).
- Le 8 juillet 2011 : mise en compatibilité du PLU avec le projet de complexe aquatique de Sochaux (implantation sur le territoire de 4 communes : Sochaux, Exincourt, Vieux-Charmont et Etupes).
- Puis, le PLU a été mis en compatibilité avec la Déclaration d'utilité publique des travaux de Caden'cité, transport à haut niveau de service (THNS) ou ÉvolitY, prise par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2013.
- Le 23 septembre 2016, une modification n°1 a été approuvée pour améliorer le règlement du secteur AU1ah « Le Haut Village » en vue de réaliser un programme résidentiel et en particulier pour accueillir les personnes âgées.
- Puis le 14 avril 2017, une modification simplifiée n°2 a été conduite pour faire évoluer le zonage et le règlement de la zone UY pour créer un secteur UYc et des règles adaptées à l'activité d'une centrale à béton.
- Plus récemment, le 8 mars 2019, une modification simplifiée n°3 a été approuvée pour rectifier une erreur matérielle affectant le règlement de la zone UY/UX, secteur UYa, article 11 « Aspect extérieur des constructions – Les clôtures implantées en bordures de voies ».
- Pour finir, le 1<sup>er</sup> mars 2022, une modification simplifiée n°4 a été conduite pour assouplir les dispositions du règlement littéral applicables à la zone à urbaniser (AU1) afin de préciser que dans le secteur AU1ah « Le Haut Village », l'urbanisation pourra être réalisée par une opération d'ensemble portant sur « une partie » et non sur « la totalité » du secteur, permettant ainsi la réalisation du projet de construction de logements pour séniors.

## 1 Objet de la modification et présentation du projet

La présente modification n°2 vise à :

- Clarifier à l'aide d'un schéma explicatif le terme de « limites séparatives » dans le règlement littéral ;
- Modifier la réglementation relative aux toitures terrasses ou aux toits plats dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU - Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Faire évoluer les règles relatives aux clôtures dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU - Article 11 : Aspect extérieur des constructions ;
- Modifier le zonage UEp en UBe des parcelles AL 148, 165, 166, 181, 182 et 183 (Avenue du Général de Gaulle) et définir de règles d'urbanisme adaptées au sous-secteur UBe afin d'autoriser un projet de lotissement de 46 logements à usage d'habitations collectives et individuelles programmé sur la commune par Néolia.

La présente modification permet également de mettre à jour les annexes et d'intégrer au PLU les évolutions relatives à la doctrine DREAL/DDT de prise en compte des aléas miniers Bourgogne Franche-Comté, du 25 mars 2021, sur le périmètre communal. Ainsi, les parcelles non aedificandi de la commune, concernées par cette mesure, seront réexaminées.

## 2 Clarification à l'aide d'un schéma explicatif du terme de « limites séparatives » dans le règlement littéral

### 2.1 La justification de l'évolution apportée au règlement :

La notion de « limites séparatives » intervient régulièrement lorsqu'il est question d'édification de constructions. Les règles d'urbanisme et notamment celles qui sont fixées au niveau local définissent les conditions selon lesquelles une construction peut être bâtie dans le respect des limites séparatives, ou encore des limites latérales ou de fonds, avec une autre parcelle.

Les élus s'entendent sur le fait que le terme de « limites séparatives » énoncé dans le règlement littéral du PLU en vigueur peut susciter des questionnements de la part des administrés. En effet, cette notion peut sembler complexe et poser des problèmes d'interprétation.

La modification vise donc à clarifier la définition du terme de « limites séparatives » présente dans le règlement littéral du PLU en vigueur à l'aide d'un schéma illustratif allant dans le sens d'une simplification de la compréhension de cette notion par le public.

**La limite séparative est celle qui sépare deux propriétés dans le respect des règles d'urbanisme et ne peut être confondue avec d'autres notions telles que celles relatives à l'alignement des constructions.**

### 2.2 Le PLU en vigueur et l'évolution apportée :

Le tableau ci-dessous contient à gauche le point de règlement concerné et à droite, en rouge, l'ajustement introduit dans le règlement.

Règlement en vigueur (pages 9 et 10)	Règlement modifié
<p><b>TITRE II : DEFINITIONS DES REGLES DES ARTICLES</b></p> <p><b>1. Accès et Voirie</b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>L'accès est la partie de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie. [...]</p>	<p><b>TITRE II : DEFINITIONS DES REGLES DES ARTICLES</b></p> <p><b>1. Accès et Voirie</b></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>L'accès est la partie de la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie. [...]</p>

### 3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain c'est-à-dire des limites latérales et de fond de parcelle.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel (sauf pour les piscines pour lesquelles des règles de recul s'appliquent).

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 10.

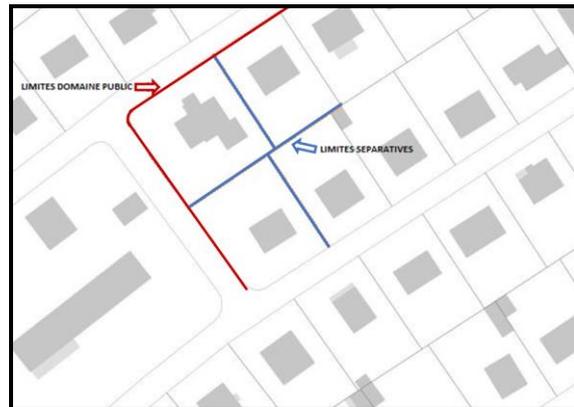
[...]

### 3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain c'est-à-dire des limites latérales et de fond de parcelle (cf. schéma ci-après).

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel (sauf pour les piscines pour lesquelles des règles de recul s'appliquent).

Pour l'application des dispositions de cet article, la hauteur (H) est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 10.

[...]

### 3 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UA/UB – « Aspect extérieur des constructions » - Les toitures à pans, les toitures terrasses ou toits plats et les clôtures

#### 3.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement :

Les élus souhaitent modifier la réglementation de l'article 11 des zones UA/UB - « Aspect extérieur des constructions » relative aux toitures terrasses ou aux toits plats et faire évoluer les règles relatives aux clôtures.

- **Concernant les toitures terrasses :**

La règle dans sa rédaction actuelle, indique qu'elles sont interdites sauf dans certains cas notamment pour les constructions d'annexes accolées à la construction principale à la condition que **la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.**

Les élus souhaitent assouplir cette règle afin de remédier aux contraintes techniques rencontrées par les administrés, **en supprimant le terme « accessible par une porte fenêtre »** qui constitue un point bloquant pour la réalisation d'extensions, et **autoriser les toitures terrasses ou les toits plats pour les constructions annexes de 25 m<sup>2</sup> maximum.** Cela facilitera les possibilités d'évolution du tissu bâti existant, en cohérence avec le PADD qui entend renforcer la ville, privilégier le renouvellement.

- **Concernant les clôtures :**

La règle générale relative aux clôtures se veut plus précise et mentionne désormais que par leur aspect, leur proportion et les choix des matériaux, les clôtures **doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.**

De plus, pour faciliter la lecture des règles de hauteur et de qualité des clôtures, les élus proposent **qu'une distinction soit faite entre les clôtures implantées en bordure de voie, qui ont un impact paysager fort, et les clôtures implantées en limites séparatives.**

Pour finir, les élus ne s'opposent pas à augmenter, de manière mesurée, d'une part, la hauteur du mur bahut et, d'autre part, la hauteur totale des clôtures à condition que ces augmentations de hauteurs soient compensées par l'obligation de réaliser des dispositifs qualitatifs.

Les éléments réglementaires relatifs à la hauteur des clôtures apparaissaient contraignants : hauteurs limitées à 1 mètre pour les clôtures implantées en limite de voirie, et à 1,50 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives.

**Par mesure de sécurité et afin de préserver l'image urbaine de la rue,** les élus souhaitent faire évoluer, de manière mesurée, les règles UA11 et UB11 en ce qui concerne les clôtures, afin :

- d'autoriser une hauteur maximale de 1,50 mètres pour les clôtures implantées en bordure de voie et 1,80 mètres pour les clôtures implantées en limites séparatives,
- de rajouter des normes qualitatives et non plus seulement quantitatives quant à l'aspect des clôtures.

La présente modification permet de créer des dispositifs de clôtures plus qualitatifs et spécifiques aux clôtures implantées en bordure de voie mais aussi en limites séparatives.

Aujourd'hui, les élus n'ont aucun moyen de s'opposer à la réalisation de murs pleins, voire même de clôtures en panneaux béton.

La nouvelle rédaction permet d'interdire les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres.

La présente modification permet donc d'introduire des notions de qualité dans les exigences réglementaires.

Pour finir, dans tous les cas, **pour raison de sécurité**, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les élus souhaitent que les compositions paysagères ou de claustras ne soient pas autorisés sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.

***NB : Il est important de souligner que le Département du Doubs stipule que pour obtenir leur agrément, les assistantes maternelles doivent s'assurer que la clôture de leur terrain doit avoir une hauteur minimale de 1,10 mètres à partir du dernier point d'appui et ne doit pas pouvoir être escaladée. Cette clôture ne doit pas risquer de blesser l'enfant. L'espacement des barreaux ou des motifs ne doit pas être supérieur à 9 cm.***

### 3.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées :

Le tableau ci-dessous contient à gauche les points de règlement concernés et à droite, en rouge, les ajustements introduits dans le règlement.

Règlement en vigueur (pages 19 à 21)	Règlement modifié
<b>Art. UA/UB 11 : Aspect extérieur des constructions</b>	<b>Art. UA/UB 11 : Aspect extérieur des constructions</b>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...)</p>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...)</p>

<p>est interdite.</p> <p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale, ou dans le cas d'une implantation en limite de propriété.</p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses</b></p> <p>Elles sont interdites sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions d'annexes accolées à la construction principale à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</li> </ul> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être</p>	<p>est interdite.</p> <p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. <del>En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale, ou dans le cas d'une implantation en limite de propriété.</del></p> <p><b>Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc.</b></p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses ou les toits plats</b></p> <p><del>Elles sont interdites sauf :</del></p> <p><b>Elles sont autorisées uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions <del>d'annexes</del> accolées à la construction principale <del>à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</del></li> </ul> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être</p>
--	--

<p>conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres,</li> <li>- soit d'un grillage.</li> </ul> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.</p>	<p>conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent <del>s'harmoniser</del> <b>participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant</b> avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p><del>Les clôtures doivent être constituées :</del></p> <p><b>Pour les limites avec la voie publique :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie <del>ou espaces publics</del> est limitée à <del>1 mètre</del> <b>1,50 mètres</b> par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide <del>à claire voie</del>, <b>par exemple : lame, PVC ou aluminium</b>, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de <del>0,40 mètres</del> <b>0,50 mètres</b>, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non <del>soit</del> d'un grillage.</li> </ul>
--	---

<p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux</p>	<p>Les portails doivent être <b>simples</b>, en adéquation avec la clôture.</p> <p>Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.</p> <p><b>Pour les limites séparatives :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder <del>1,50 mètres</del> <b>1,80 mètres</b> de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Les murs :</b></p> <p>Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux</p>
--	---

<p>assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>	<p>assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>
---	---

## 4 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UE et AU1 – « Aspect extérieur des constructions » - Les toitures terrasses ou toits plats et les clôtures

### 4.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement :

Pour les mêmes raisons que celles exposées en point 3.1 du présent document, les élus souhaitent modifier la réglementation de l'article 11 des zones UE et AU1 - « Aspect extérieur des constructions » relative aux toitures terrasses ou aux toits plats et faire évoluer les règles relatives aux clôtures.

### 4.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées :

Le tableau ci-dessous contient à gauche les points de règlement concernés et à droite, en rouge, les ajustements introduits dans le règlement.

Règlement en vigueur (pages 28 et 29)	Règlement modifié
<b>Art. UE 11 : Aspect extérieur des constructions</b>	<b>Art. UE 11 : Aspect extérieur des constructions</b>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p>

<p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.</p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses</b></p> <p>Elles sont interdites sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions d'annexes accolées à la construction principale à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du bâtiment, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</li> </ul> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin</p>	<p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés. <del>En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.</del></p> <p><b>Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc.</b></p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses ou les toits plats</b></p> <p><del>Elles sont interdites sauf :</del></p> <p><b>Elles sont autorisées uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions <del>d'annexes</del> accolées à la construction principale <del>à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du bâtiment, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</del></li> </ul> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin</p>
--	--

<p>d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres,</li> <li>- soit d'un grillage.</li> </ul> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.</p>	<p>d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent <del>s'harmoniser</del> <b>participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant</b> avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p><del>Les clôtures doivent être constituées :</del></p> <p><b>Pour les limites avec la voie publique :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie <del>ou espaces publics</del> est limitée à <del>1 mètre</del> <b>1,50 mètres</b> par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide <del>à claire voie</del>, <b>par exemple : lame, PVC ou aluminium</b>, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de <del>0,40 mètres</del> <b>0,50 mètres</b>, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non <del>soit</del> d'un grillage.</li> </ul> <p>Les portails doivent être <b>simples</b>, en adéquation avec la clôture.</p> <p><b>Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras</b></p>
--	---

<p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.</p>	<p>ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.</p> <p><b>Pour les limites séparatives :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder <del>1,50 mètres</del> <b>1,80 mètres</b> de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Les murs :</b></p> <p>Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.</p>
<p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.</p>	<p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.</p>

<p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul> <p><b>Secteur UEs</b> : non réglementé.</p>	<p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul> <p><b>Secteur UEs</b> : non réglementé.</p>
--	--

<b>Règlement en vigueur (pages 65 à 67)</b>	<b>Règlement modifié</b>
<p><b>Art. AU11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p><b>Art. AU11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre</p>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre</p>

<p>son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p> <p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 35 degrés. En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale, ou dans le cas d'une implantation en limite de propriété.</p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses</b></p> <p>Elles sont interdites sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions d'annexes accolées à la construction principale à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</li> </ul>	<p>son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p> <p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 35 degrés. <del>En revanche, la pente minimale des toitures des constructions annexes est de 15 degrés. Et, les toitures des constructions annexes peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale, ou dans le cas d'une implantation en limite de propriété.</del></p> <p><b>Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc.</b></p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses ou les toits plats</b></p> <p><del>Elles sont interdites sauf :</del></p> <p><b>Elles sont autorisées uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs à condition que le dernier étage soit en attique ;</li> <li>- pour les constructions <del>d'annexes</del> accolées à la construction principale <del>à la condition que la toiture terrasse constitue un prolongement extérieur du logement, c'est-à-dire accessible par une porte fenêtre.</del></li> </ul>
---	---

<p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Des toitures de nature différente peuvent être admises dans le cadre de bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,</li> <li>- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.</li> </ul> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres,</li> <li>- soit d'un grillage.</li> </ul> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.</p>	<p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Des toitures de nature différente peuvent être admises dans le cadre de bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affirmant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée à l'environnement urbain,</li> <li>- ou mettant en œuvre un dispositif de végétalisation destiné à améliorer les performances environnementales du bâti.</li> </ul> <p><b>Les clôtures</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent <del>s'harmoniser</del> <b>participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant</b> avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p><del>Les clôtures doivent être constituées :</del></p> <p><b>Pour les limites avec la voie publique :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie <del>ou espaces publics</del> est limitée à <del>1 mètre</del> <b>1,50 mètres</b> par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide <del>à claire voie</del>, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de <del>0,40 mètres</del> <b>0,50 mètres</b>, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non <del>soit</del> d'un grillage.</li> </ul>
---	---

<p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,50 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p>	<p>Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.</p> <p>Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.</p> <p><b>Pour les limites séparatives :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder <del>1,50 mètres</del> <b>1,80 mètres</b> de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Les murs :</b></p> <p>Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,5 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p>
---	---

<p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>	<p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>
---	---

## 5 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UCx et UCc – « Aspect extérieur des constructions » - Les clôtures

### 5.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement :

Idem, pour les mêmes raisons que celles exposées en point 3.1 du présent document, les élus souhaitent modifier la réglementation de l'article 11 des zones UCx et UCc - « Aspect extérieur des constructions » **qui concerne uniquement les clôtures.**

### 5.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées :

Le tableau ci-dessous contient à gauche les points de règlement concernés et à droite, en rouge, les ajustements introduits dans le règlement.

Règlement en vigueur (pages 36 et 37)	Règlement modifié
<b>Art. UCx 11 : Aspect extérieur des constructions</b>	<b>Art. UCx 11 : Aspect extérieur des constructions</b>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>La zone accueillant des occupations artisanales et d'habitation se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement. [...]</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>✓ <b>Clôtures implantées en bordure des voies</b></p> <p>La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage.</p> <p>Les clôtures peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,4 mètres ;</li> <li>- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.</li> </ul> <p>La hauteur maximale des clôtures implantées en limite de voie est limitée à 1 mètre par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures implantées en limite séparative est limitée à 1,5 mètres par rapport à l'altitude du terrain naturel.</p>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>La zone accueillant des occupations artisanales et d'habitation se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement. [...]</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>✓ <b>Clôtures implantées en bordure des voies</b></p> <p>La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage.</p> <p>Les clôtures <del>peuvent</del> <b>doivent</b> être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de <del>0,4 mètres</del> <b>0,5 mètres</b> ;</li> <li>- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.</li> </ul> <p>La hauteur maximale des clôtures implantées en limite de voie est limitée à <del>1 mètre</del> <b>1,50 mètres</b> par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures implantées en limite séparative est limitée à <del>1,5 mètres</del> <b>1,80 mètres</b> par rapport à l'altitude du terrain naturel.</p>

Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation. [...]	Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation. [...]
---	---

Règlement en vigueur (pages 46 et 47)	Règlement modifié
<p><b>Art. UCc 11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Chaque projet immobilier devra concourir à réaliser l'ambition de qualité architecturale et urbaine voulue par la Collectivité pour le site de la Champagne, telle qu'elle s'exprime dans le cahier d'Orientations d'Aménagement pour le site de la Champagne.</p> <p>[...]</p> <p>✓ <b>Clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures seront constituées de dispositifs légers et transparents, tels que des grilles, grillages ou palissades à claire-voie ; leur hauteur est limitée à 1 mètre le long des voies publiques ou privées ouverte à la circulation et à 1,50 mètres dans les autres cas ;</li> <li>- les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur soit limitée à 40 cm de haut ;</li> <li>- l'usage de murs maçonnés en clôtures n'est autorisé que si ces murs remplissent une fonction supplémentaire telle que, par exemple, l'intégration des coffrets de branchement ou celle des conteneurs à déchets ; dans ce cas, leurs dimensions seront limitées à celles nécessaires à cette fonction, et leur hauteur ne pourra dépasser en aucun cas 1,50 mètres ; en outre, leur aspect devra offrir un niveau de finition équivalent à celui des façades des constructions principales.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>Art. UCc 11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Chaque projet immobilier devra concourir à réaliser l'ambition de qualité architecturale et urbaine voulue par la Collectivité pour le site de la Champagne, telle qu'elle s'exprime dans le cahier d'Orientations d'Aménagement pour le site de la Champagne.</p> <p>[...]</p> <p>✓ <b>Clôtures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les clôtures seront constituées de dispositifs légers et transparents, tels que des grilles, grillages ou palissades à claire-voie ; leur hauteur est limitée à <del>1 mètre</del> <b>1,50 mètres</b> le long des voies publiques ou privées ouverte à la circulation et à <del>1,50 mètres</del> <b>1,80 mètres</b> dans les autres cas ;</li> <li>- les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur soit limitée à <del>40 cm</del> <b>50 cm</b> de haut ;</li> <li>- l'usage de murs maçonnés en clôtures n'est autorisé que si ces murs remplissent une fonction supplémentaire telle que, par exemple, l'intégration des coffrets de branchement ou celle des conteneurs à déchets ; dans ce cas, leurs dimensions seront limitées à celles nécessaires à cette fonction, et leur hauteur ne pourra dépasser en aucun cas 1,50 mètres ; en outre, leur aspect devra offrir un niveau de finition équivalent à celui des façades des constructions principales.</li> </ul> <p>[...]</p>

## 6 Évolution du règlement de l'article 11 des zones UY/UX – « Aspect extérieur des constructions » - Les clôtures

### 6.1 Les justifications des évolutions apportées au règlement :

Idem, pour les mêmes raisons que celles exposées en point 3.1 du présent document, les élus souhaitent modifier la réglementation de l'article 11 des zones UCx et UCc - « Aspect extérieur des constructions » **qui concerne uniquement les clôtures**. Cependant, dans ces secteurs, les élus souhaitent que la hauteur maximale des clôtures passe de 1 mètre à 2 mètres en limite de voie et à 2,2 mètres en limite séparative, afin d'uniformiser la règle, pour correspondre aux dispositions initialement prévues dans le secteur UYa.

### 6.2 Le PLU en vigueur et les évolutions apportées :

Règlement en vigueur (pages 55 à 57)	Règlement modifié
<b>Art. UY/UX 11 : Aspect extérieur des constructions</b>	<b>Art. UY/UX 11 : Aspect extérieur des constructions</b>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>La zone UY accueillant des activités industrielles et artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.</p> <p>[...]</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>✓ <b>Clôtures implantées en bordure des voies</b></p> <p>La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.</p> <p>- Les clôtures peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre ;</li> <li>- soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère.</li> </ul>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>La zone UY accueillant des activités industrielles et artisanales se caractérise par une grande variété typologique. Dans cette zone, l'objectif principal est l'insertion du projet dans son environnement.</p> <p>[...]</p> <p><b>Les clôtures</b></p> <p>✓ <b>Clôtures implantées en bordure des voies</b></p> <p>La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel sur le paysage. Les clôtures doivent présenter une stabilité dans le temps. A ce titre la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.</p> <p>- Les clôtures <del>peuvent</del> <b>doivent</b> être constituées :</p> <p><b>En limite de voie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un dispositif ajouré de type grille, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de <del>1 mètre</del> <b>0,50 mètres,</b></li> <li>- soit d'un grillage <b>d'une hauteur maximale de 2 mètres</b> accompagné <b>ou non</b> d'une composition paysagère.</li> </ul>

<p>Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le secteur UYa :</b></li> </ul> <p>Les dispositions précédentes concernant les clôtures ne s'appliquent pas.</p> <p>En limite de voies, les clôtures sont composées d'un mur bahut de 0,5 m de haut maximum, soit surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m, soit doublé d'une haie vive.</p> <p>En limite séparative, les clôtures sont composées d'un dispositif à claire-voie de 2,2 m de haut maximum.</p> <p>[...]</p>	<p><b>En limite séparative, les clôtures sont composées d'un dispositif à claire-voie de 2,2 mètres de hauteur maximum.</b></p> <p>Les locaux et éléments techniques, lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction doivent être implantés dans la continuité de la clôture dans une logique de dissimulation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del><b>Dans le secteur UYa :</b></del></li> </ul> <p><del>Les dispositions précédentes concernant les clôtures ne s'appliquent pas.</del></p> <p><del>En limite de voies, les clôtures sont composées d'un mur bahut de 0,5 m de haut maximum, soit surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m, soit doublé d'une haie vive.</del></p> <p><del>En limite séparative, les clôtures sont composées d'un dispositif à claire-voie de 2,2 m de haut maximum.</del></p> <p>[...]</p>
--	--

## 7 Évolutions du zonage UEp et UBe des parcelles AL 148, 165, 166, 181, 182 et 183 et définition de règles d'urbanisme adaptées à ce sous-secteur

### 7.1 Le contexte et la justification de la modification :

Un projet de lotissement à usage d'habitations collectives et individuelles est programmé sur la commune par Néolia (cf. photos, illustration et plan de masse ci-dessous et page suivante) :

Il s'agit de 8 lots correspondant à 46 logements et décomposés de la manière suivante :

- 1 lot pour la réalisation de 24 logements locatifs sociaux,
- 1 lot pour la construction de 9 maisons jumelées,
- 1 lot pour la réalisation de 8 logements en accession groupée,
- 5 lots de terrains à bâtir pour la construction de maisons individuelles.



Photo : environnement proche (source : Néolia, 2023)



Photo : environnement lointain (source : Néolia, 2023)

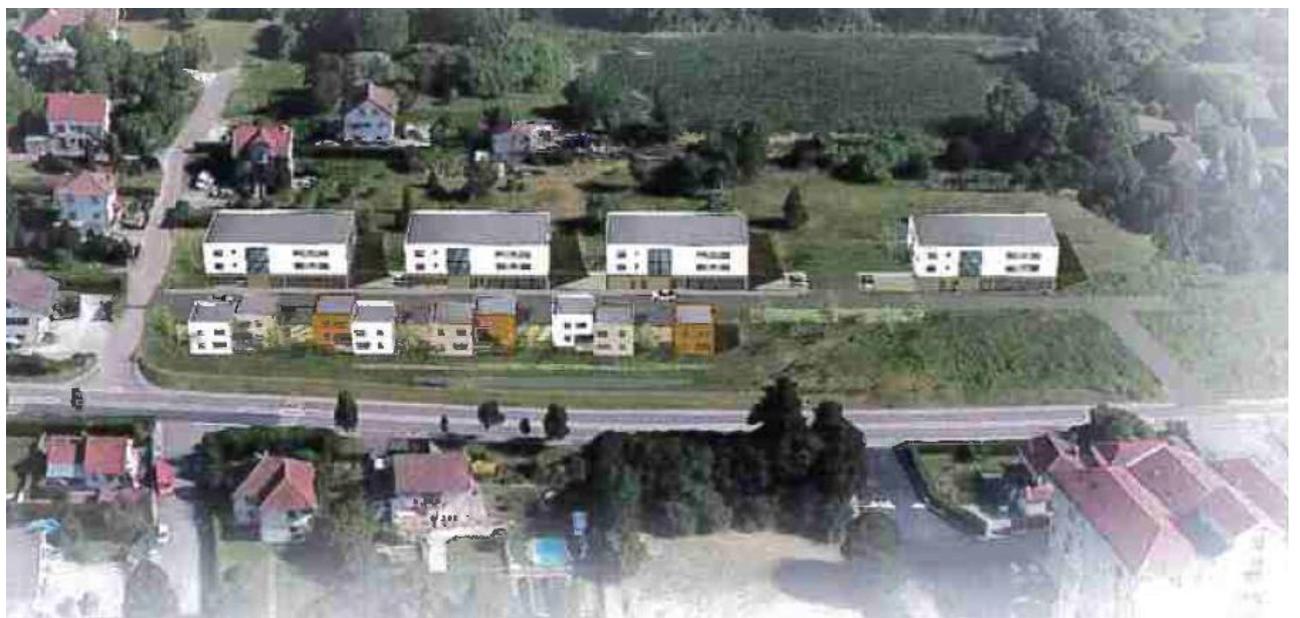


Illustration : projet de lotissement (source : Néolia, 2023)



Les nouvelles constructions sont tenues de respecter les prescriptions du règlement de la zone UEp du PLU en vigueur. Or, le règlement précise que (cf. extrait ci-dessous de la p. 24 du règlement) :

- « Dans les secteurs UEp :

Sont autorisés :

- les équipements d'accueil, de soin ou d'hébergement adapté aux personnes âgées ;
- les constructions, aménagements et les travaux divers liés à cet équipement, notamment les constructions à usages d'habitation ou de services ».

**En l'état, le projet n'est pas compatible avec le PLU en vigueur.**

Les élus souhaitent donc faire évoluer le zonage UEp en UBe des parcelles AL 148, 165, 166, 181, 182 et 183 afin de libérer l'obligation d'établissements d'hébergement liés aux équipements pour personnes âgées.

Le règlement du PLU en vigueur stipule que (cf. extrait rappelé ci-dessous de la p. 13 du règlement) :

- « **La zone UB** est constituée d'un tissu urbain moins dense, d'habitat individuel pavillonnaire, constitué plus récemment par succession de lotissements homogènes ».

**Dans le cadre de la présente modification, il est donc proposé de :**

- **créer un sous-secteur UBe correspondant à un « secteur à dominante d'habitat avec une forme urbaine mixte de moyenne densité » pour permettre la réalisation du projet,**
- **définir des règles d'urbanisme adaptées à ce sous-secteur.**

Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU est également actualisé afin notamment de mettre à jour la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Pour rappel, deux réseaux HTA aériens surplombent le projet et seront également à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement.

Pour finir, considérant l'ancienneté du document (PLU de 2008), la commune a pris l'initiative de missionner le Bureau d'Études Collaud qui a réalisé, en mars dernier, une expertise des zones humides des parcelles n°165, 166 et 181 impactées par le projet (cf. document joint au présent dossier).

A noter que la présente modification est l'occasion de rappeler que **le PLU d'Exincourt a fait l'objet d'évolutions successives en vue de réaliser un programme résidentiel pour accueillir les personnes âgées** dans le secteur AU1ah « Le Haut Village ».

- La construction d'une résidence seniors à Exincourt a ainsi été programmée dans un autre secteur que le secteur UEp, réservé à l'accueil des personnes âgées, à savoir dans le secteur AU1ah « Le Haut Village », pour lequel les dispositions du règlement du PLU ont fait l'objet d'évolutions en vue de réaliser ce programme résidentiel et en particulier pour accueillir les personnes âgées.

Néolia a ainsi pu déposer un permis de construire qui a été autorisé en avril 2022. Ce nouveau concept de résidence seniors baptisé « VillaGénération » prendra place rue des Serrigots, sur un foncier de 6 500 m<sup>2</sup>. **La future résidence sera constituée d'une vingtaine de maisons de plain-pied. L'ouverture est programmée pour le dernier trimestre 2024.**

Ainsi, il n'est donc pas nécessaire de programmer une seconde résidence seniors dans le secteur UEp, réservé à cet effet, et dont l'emplacement semble moins adapté aux personnes âgées (situé loin des commerces, etc.).

- La commune privilégie plutôt **un programme adapté en réponse à ses besoins en termes d'habitat, avec :**
  - **des logements sociaux et,**
  - **différentes typologies architecturales.**

**La réalisation par Néolia de ce programme de logements sociaux, de maisons jumelées, de logements en accession groupée et de maisons individuelles sur la commune d'Exincourt répond effectivement à ces objectifs.**

En effet, Exincourt est proche du seuil démographique des 3 500 habitants au sein de Pays de Montbéliard Agglomération, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), elle doit tendre à atteindre le taux de 20% du parc de logements en logement social. 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.

De plus, l'analyse de la compatibilité du PLU d'Exincourt avec le SCoT du Pays de Montbéliard, réalisée par l'ADU en septembre 2022, a permis de souligner l'absence de disposition sur les formes d'habitat dans le PLU en vigueur qui ne permet pas à la commune de participer à la diversification du parc recherchée par le SCoT.

- Le projet de 46 logements de Néolia dépasserait le nombre de logements autorisés sur la commune dans le cadre du PLH (41 logements neufs autorisés entre 2021-2026), mais **il est important de préciser que :**
  - **peu de constructions ont été réalisées durant la période passée (15 constructions autorisées entre 2015-2020),**
  - **des efforts en termes de densification et de diversification ont été engagés par la commune répondant ainsi aux objectifs du PLH.**
- Le secteur UBe constitue ainsi **un site propice à la densification**. Ce secteur est un terrain enherbé qui fait actuellement l'objet de support pour l'affichage de panneaux publicitaires. Et 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 - jointe au présent dossier*).

## 7.2 Les modifications apportées au zonage en vigueur :

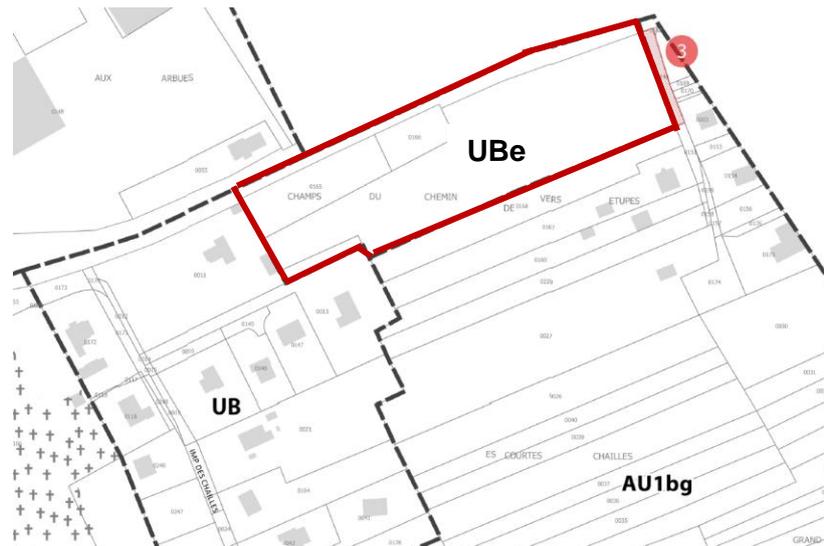
Extrait du zonage du PLU en vigueur (cf. Plan de zonage Nord-Est au 1/2000°) :



Extrait du zonage du PLU après modification :

- Évolution du zonage UEp en UBe ;
- Actualisation de la légende comme suit :

**UBe - Secteur à dominante d'habitat avec une forme urbaine mixte de moyenne densité**



### 7.3 La définition des règles d'urbanisme adaptées au secteur UBe

Règlement en vigueur (pages 17 à 23)	Règlement modifié
<b>Art. UA/UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>Art. UA/UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<p><b>Règle générale</b></p> <p>. Dans le secteur UB :</p> <p>Le recul minimum est de 4 m. Toutefois les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> peuvent être implantées librement si le(s) mur(s) parallèle(s) à la (aux) limite(s) ne comporte(nt) pas d'ouvertures.</p> <p>L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Règle générale</b></p> <p>. Dans le secteur UB :</p> <p>Le recul minimum est de 4 m. Toutefois les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> peuvent être implantées librement si le(s) mur(s) parallèle(s) à la (aux) limite(s) ne comporte(nt) pas d'ouvertures.</p> <p>L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.</p> <p><b>. Dans le secteur UBe :</b></p> <p>L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.</p> <p>En cas de recul, un recul minimum de 2 mètres devra être respecté.</p> <p>L'implantation des piscines doit s'effectuer avec un recul minimum de 2 mètres.</p> <p>[...]</p>
<b>Art. UA/UB 9 : Emprise au sol des constructions</b>	<b>Art. UA/UB 9 : Emprise au sol des constructions</b>
<p>. Dans le secteur UB :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40%.</p> <p>. Dans les secteurs UA<sub>h</sub>, UA<sub>c</sub> :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.</p>	<p>. Dans le secteur UB :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 40%.</p> <p><b>. Dans le secteur UBe :</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p>. Dans les secteurs UA<sub>h</sub>, UA<sub>c</sub> :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.</p>
<b>Art. UA/UB 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b>Art. UA/UB 10 : Hauteur maximale des constructions</b>
<p><b>Règle générale</b></p> <p>. Dans le secteur UB :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-delà</p>	<p><b>Règle générale</b></p> <p>. Dans le secteur UB :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Au-delà</p>

<p>de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article UA/UB11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).</p> <p>Le nombre de niveaux est limité à R+1+1 niveau de combles ou d'attique.</p> <p>[...]</p>	<p>de cette hauteur, est autorisé un étage sous combles ou, dans les cas où les toitures-terrasses sont autorisées par l'article UA/UB11, un étage dit « en attique », c'est-à-dire en retrait du nu de la façade principale (retrait minimum de 2 m).</p> <p>Le nombre de niveaux est limité à R+1+1 niveau de combles ou d'attique.</p> <p><b>. Dans le secteur UBe :</b></p> <p>Le nombre de niveaux est limité à R+2.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>[...]</p>
<p><b>Art. UA/UB 11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p>	<p><b>Art. UA/UB 11 :</b> <b>Aspect extérieur des constructions</b></p>
<p>Règlement modifié (cf. Point 3.2 du présent dossier).</p>	<p>Définition de règles adaptées au secteur UBe.</p>
<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p>	<p><b>Principes généraux</b></p> <p>Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;</li> <li>- des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.</li> </ul> <p>En ce qui concerne les constructions principales, les architectures pastiches étrangères à la région (par exemple maison parisienne, chalet..) sont interdites. De même, les fausses pierres apparentes décoratives sont interdites.</p> <p><b>Les matériaux</b></p> <p>L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. En revanche, l'utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction non prévues pour être transparentes, moellon...) est interdite.</p>

<p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés.</p> <p>Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc.</p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses ou les toits plats</b></p> <p>Elles sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs ;</li> <li>- pour les constructions accolées à la construction principale.</li> </ul> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p>	<p><b>Les couleurs</b></p> <p>Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;</li> <li>- les couleurs criardes et saturées, le blanc pur sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les toitures :</b></p> <p>✓ <b>Toitures à pans</b></p> <p>Les toitures des volumes principaux d'une construction doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise entre 25 et 45 degrés.</p> <p>Les toitures pour les constructions annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> sont libres. Exemples d'annexes : abri de jardin, carport, serre, etc.</p> <p>✓ <b>Les Toitures terrasses ou les toits plats</b></p> <p>Elles sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions de logements en collectifs ;</li> <li>- pour les constructions accolées à la construction principale.</li> </ul> <p><b>. Dans le secteur UBe :</b></p> <p>Elles sont également autorisées pour les constructions de logements individuels.</p> <p>✓ <b>Autres types de toitures</b></p> <p>Ils peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Les matériaux de couverture employés ne devront pas être noirs. Les toitures en tôle brute ou galvanisée sont interdites.</p>
---	---

<p><b>Les clôtures</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p><b>Pour les limites avec la voie publique :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p>Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.</p> <p>Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.</p>	<p><b>Les clôtures</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p>Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires.</p> <p><b>Pour les limites avec la voie publique :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie ou espaces publics est limitée à 1,50 mètres par rapport à l'altitude du domaine public.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en bordure de voie :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 1,80 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p>Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.</p> <p>Dans tous les cas, pour raison de sécurité, au-delà d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, les compositions paysagères ou de claustras ne sont pas autorisées sur une longueur de 5 mètres de part et d'autre d'un angle de rue.</p>
--	--

<p><b>Pour les limites séparatives :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Les murs :</b></p> <p>Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p>	<p><b>Pour les limites séparatives :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 mètres de hauteur par rapport au sol naturel.</p> <p><b>La qualité des clôtures implantées en limites séparatives :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres,</li> <li>- soit d'un dispositif rigide, par exemple : lame, PVC ou aluminium, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètres,</li> <li>- soit de claustras d'une hauteur maximum de 1,80 mètres,</li> <li>- soit d'une composition paysagère d'une hauteur maximum de 2 mètres composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage.</li> </ul> <p><b>Les murs :</b></p> <p>Les murs de type aggloméré ou béton d'une hauteur supérieure à 0,50 mètres sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement doivent s'harmoniser avec la construction principale.</p> <p>Les murs de soutènement des nouveaux remblais ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de haut par rapport au terrain naturel lorsqu'ils sont implantés en limite séparative.</p> <p><b>Les protections particulières</b></p> <p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.</p>
---	---

<p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>	<p>Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur localisation, leur dimension et leur volume ;</li> <li>- leur teinte ;</li> <li>- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;</li> <li>- leurs contraintes techniques.</li> </ul>
<p><b>Art. UA/UB 12 : Stationnement</b></p>	<p><b>Art. UA/UB 12 : Stationnement</b></p>
<p><b>Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles</b></p> <p>Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.</p> <p>Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.</p> <p>Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement correspondra aux besoins générés.</p>	<p><b>Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles</b></p> <p>Il est exigé deux places de stationnement par logement (y compris garage) dont une accessible en permanence.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble (collectifs ou individuels) de plus de 5 logements, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 5 logements.</p> <p>Pour les constructions de résidences, foyers de personnes âgées, il est exigé deux places de stationnement pour 5 lits.</p> <p>Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement correspondra aux besoins générés.</p> <p><b>. Dans le secteur Ube :</b></p> <p><u>Conditions de stationnement</u> Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</p> <p><u>Pour les constructions à destination d'habitation</u> Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maison individuelle</b> : minimum 1 place de stationnement par logement ;</li> <li>▪ <b>Immeuble collectif</b> : minimum 1 place de stationnement par logement.</li> </ul>

<p><b>Règles relatives au stationnement des deux roues</b></p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations.</p> <p><b>Modalités de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.</p> <p>Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 6 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.</p> <p><b>Impossibilité de réalisation des aires de stationnement</b></p> <p>En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre</p>	<p>Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.</p> <p><b>Règles relatives au stationnement des deux roues</b></p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation en collectif, de bureau et d'équipement recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par logement et selon les besoins pour les autres affectations.</p> <p><b>Modalités de réalisation</b></p> <p>Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.</p> <p>Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranches de 6 places de stationnement, réparti de façon homogène. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin, sous réserve que les normes en matières de stationnement et de coefficient d'espaces verts soient respectées.</p> <p><b>Impossibilité de réalisation des aires de stationnement</b></p> <p>En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), d'ordre architectural ou urbanistique, d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre</p>
---	--

<p>d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p> <p>[...]</p>	<p>d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut, dans les conditions fixées par l'article L.421-du Code de l'urbanisme, être tenu quitte de ses obligations : en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.</p> <p>[...]</p>
---	---

#### **7.4 L'actualisation du plan des Servitudes d'Utilité Publique qui a évolué depuis l'approbation du PLU en 2008**

Dans le cadre de la présente modification, les élus souhaitent actualiser le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Plan au 1/4000° non relié au carnet d'annexes) qui a évolué depuis l'approbation du PLU en 2008 et notamment les servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale de distribution).

Pour rappel, deux réseaux HTA aériens surplombent le projet de lotissement de Néolia et seront à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement.

## 8 Les mises à jour du PLU : information

### 8.1 L'actualisation de l'annexe 5 dans le dossier d'annexes et du règlement graphique du PLU

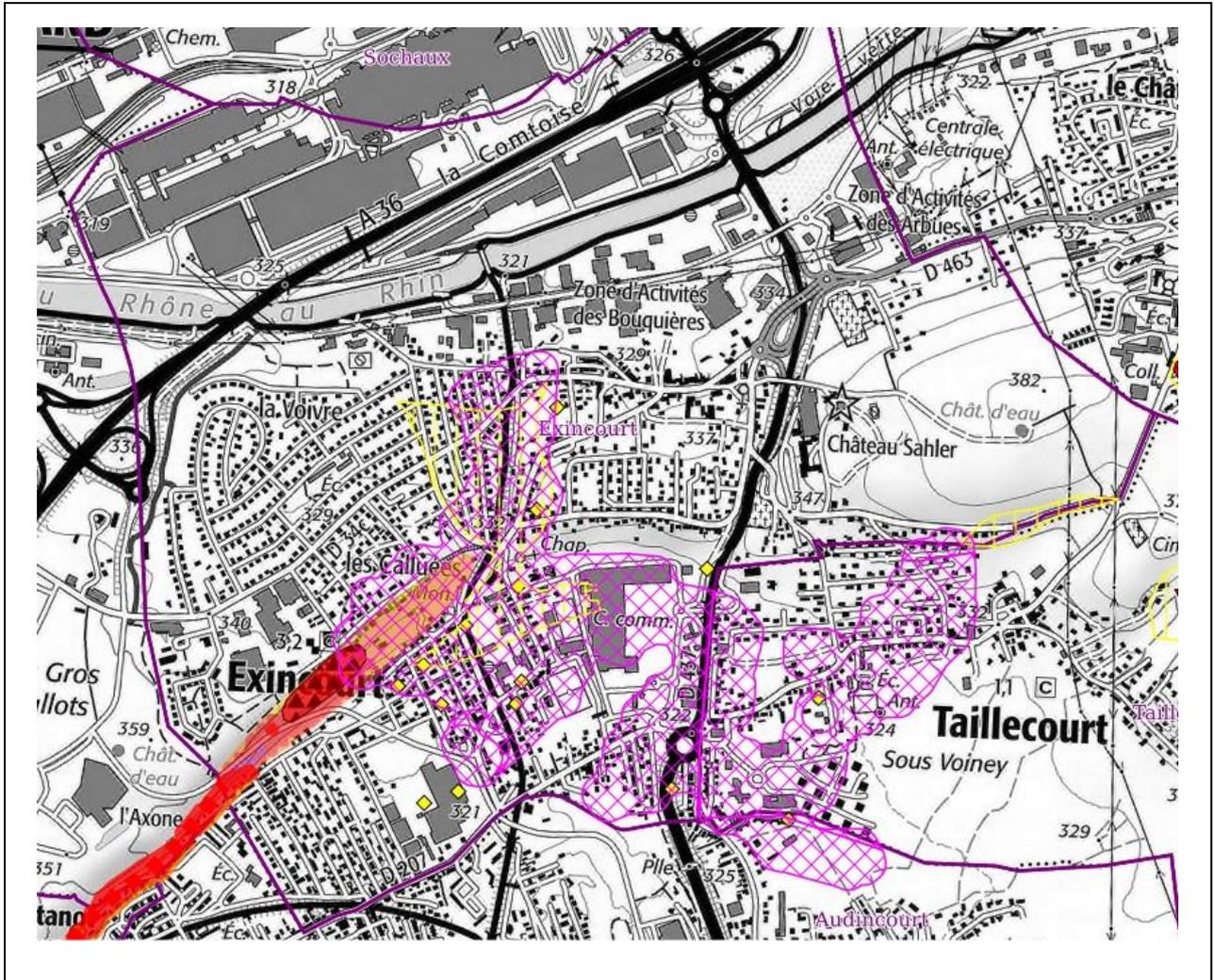
Dans le dossier d'Annexes (pièce n°5 du PLU en vigueur), il est convenu d'actualiser les données relatives aux risques de mouvements de terrain, à savoir :

- les cartes des risques de mouvements de terrain sur la commune d'Exincourt,
- ainsi que le guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de PPR Mvt\* (*\*Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain*) mis en place par les services de l'État dans le Doubs (et son annexe).

La liste des annexes est complétée en ce sens.

**Annexe n°5 : Prévention du risque « mouvement de terrain » dans le Département du Doubs.**

Extrait « Cartélie », risques de mouvements de terrain sur la commune d'Exincourt :



25 avril 2023

**Exincourt**  
**Mouvements de terrain**

Agence de Développement  
et d'Urbanisme



- Légende**
- Aleas mouvement et glissement de terrain**
- 1 - Faible
  - 2 - Moyen
  - 4 - Fort
  - 4 - Fort (Glissement actif et / ou récent)
  - 4 - Fort (Glissement ancien)
  - 6 - Très fort

- Aléa risque minier**
- Effondrement localisé faible
  - Effondrement localisé moyen
  - Effondrement localisé fort
  - Effondrement généralisé moyen
  - Tassement faible
  - Tassement moyen
  - Eboulement faible
  - Eboulement moyen



Source: Atlas des secteurs à risque de mouvements de terrains du Doubs (2012);  
Fond cartographique: Cadastre 2022  
Traitement: Sir. d'N.I.

**Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain mis en place par les services de l'État dans le Doubs (et son annexe).**



**Direction Départementale des Territoires  
du Doubs**

# Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de PPR Mvt\*

(\*Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain)





## 8.2 La mise à jour de l'annexe 6 dans le dossier d'annexes et du règlement graphique du PLU

L'Annexe 6 correspond à la localisation des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (extrait de l'ancien rapport du BRGM/DDE de 2003) cf. également plan au 1/5000° intitulé « Annexes 6 et 7 » non relié au carnet d'Annexes + cartographie des aléas (A3 couleur).

La présente modification est l'occasion de mettre à jour les annexes et le règlement graphique du PLU. Il convient, en effet, d'intégrer au PLU les évolutions relatives à la doctrine DREAL/DDT de prise en compte des aléas miniers Bourgogne Franche-Comté du 25 mars 2021 sur le périmètre communal (arrêté préfectoral du 2 novembre 2021 transmis à la commune courant novembre 2021).

Remarque : A ce titre, **les parcelles non aedificandi ne sont plus concernées par l'aléa minier de tassement de niveau faible**. Cependant, ces parcelles sont toujours impactées par des risques de mouvement de terrain faible à moyen et **font surtout l'objet d'un enjeu écologique fort en raison de la présence de pelouse dite « aux orchidées »** (cf. Chapitre 2 du Rapport de Présentation du PLU en vigueur – P. 52 et suivantes – Analyse de l'État Initial de l'Environnement).

Pour rappel, le PLU d'Exincourt étant relativement ancien (2008), la commune a pris l'initiative de missionner le Bureau d'Études Collaud qui a réalisé, en mars-avril derniers, un examen écologique du site du Coteau Champagne (cf. examen joint au présent dossier).

Les parcelles non aedificandi de la commune, concernées par cette mesure, seront, à ce titre, réexaminées.

EXINCOURT – 25400

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification n°42

approuvée par le conseil municipal

le ~~23 septembre 2016~~ 5 décembre 2023

**Liste des annexes**

- Annexe 1 : Liste des servitudes d'utilité publique + plan au ~~1/5000°~~ 1/4000°.
- Annexe 2 : PPRI Doubs Allan : Le plan de prévention des risques approuvé vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au plan local d'urbanisme conformément à l'article ~~L. 126-1~~ L. 151-43 du Code de l'Urbanisme.
- Annexe 3 : Liste des servitudes dites « d'urbanisme ».
- Annexe 4 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article ~~L. 123-1,8°~~ L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Annexe 5 : Prévention du risque « mouvement de terrain » dans le Département du Doubs :  
Cartes des risques de mouvements de terrain sur la commune d'Exincourt.  
Guide de recommandations pour l'instruction du droit des sols et la planification du territoire en l'absence de Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain mis en place par les services de l'État dans le Doubs (et son annexe).  
~~Atlas des risques « mouvement de terrain » dans le Département du Doubs – Préfecture du Doubs Janvier 2001 + courrier du 13 mars 2007 de la DDE avec la cartographie modifiée de l'aléa glissement sur le coteau Champagne.~~
- Annexe 6 : Localisation des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer (intégration des évolutions relatives à la doctrine DREAL/DDT de prise en compte des aléas miniers Bourgogne-Franche-Comté du 25 mars 2021 – Arrêté préfectoral du 2 novembre 2021 + plan ~~1/5000°~~ 1/4000° intitulé « Annexes 6 et 7 ». ~~(extrait de l'ancien rapport du BRGM/DDE de 2003) + cartographie des aléas (A3 couleur), extrait de la dernière étude (2006).~~
- Annexe 7 : Référence de l'arrêté préfectoral désignant les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre affectés par le bruit (~~R. 123-14-5° du CU~~) + plan ~~1/5000°~~ 1/4000° intitulé « Annexes 6 et 7 ».
- Annexe 8 : Périmètre de la ZAN d'Exincourt (lieu-dit les Bouquières).
- Annexe 9 : Collecte et traitement des déchets ménagers.
- Annexe 10 : Annexes sanitaires : en eau potable – Assainissement eaux usées / eaux pluviales et plans.

### 8.3 L'évolution du règlement de la zone UB afin d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne

Pour rappel, la prise en compte des aléas miniers (aléa de tassement) entraîne de fait la suppression de la zone non aedificandi présente sur le site du Coteau Champagne, situé entre les rues Lucien Quelet et d'Echelotte.

L'instauration de cette servitude d'urbanisme était justifiée jusqu'alors en raison de l'existence d'un cumul de l'aléa minier et de l'aléa glissement de terrain.

Malgré cette suppression, les élus souhaitent préserver la qualité environnementale de ce site qui regroupe un ensemble de fonds de jardins plus ou moins boisés qui forme une coulée verte le long du coteau. Cette volonté communale nécessitait de réaliser une étude environnementale complémentaire à l'État Initial de l'Environnement du PLU en vigueur qui a permis d'évaluer la qualité environnementale du site.

A ce titre, les élus souhaitent faire évoluer le règlement littéral du PLU en vigueur correspondant à la zone UB (p. 13) comme suit :

Règlement en vigueur (page 13)	Règlement modifié
<b>Zones UAH, UAC, UB</b>	<b>Zones UAH, UAC, UB</b>
<p>Les zones urbaines, conformément à l'article R 123-5, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p><b>Les zones UA<sub>h</sub>, UA<sub>c</sub>, UB</b>, sont des zones où prédomine l'habitat. Elles accueillent aussi les compléments naturels de l'habitat : équipements, activités de services, petit artisanat, commerces.</p> <p><b>Les zones UA</b> sont constituées d'un tissu urbain relativement dense :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le secteur UA<sub>h</sub></b> correspond au tissu ancien du village rural historique, caractérisé par des constructions mitoyennes et d'implantations diverses par rapport à la rue ;</li> <li>- <b>le secteur UA<sub>c</sub></b> correspond au quartier de la Champagne, qui s'est développé en lien avec les filatures Japy ; les formes urbaines sont variées : cités ouvrières en bande, cités de maisons bi-familiales, lotissements pavillonnaires et secteurs plus « spontanés », mais caractérisés par des implantations mitoyennes ou proches des limites, et proches</li> </ul>	<p>Les zones urbaines, conformément à l'article R 123-5, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p><b>Les zones UA<sub>h</sub>, UA<sub>c</sub>, UB</b>, sont des zones où prédomine l'habitat. Elles accueillent aussi les compléments naturels de l'habitat : équipements, activités de services, petit artisanat, commerces.</p> <p><b>Les zones UA</b> sont constituées d'un tissu urbain relativement dense :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le secteur UA<sub>h</sub></b> correspond au tissu ancien du village rural historique, caractérisé par des constructions mitoyennes et d'implantations diverses par rapport à la rue ;</li> <li>- <b>le secteur UA<sub>c</sub></b> correspond au quartier de la Champagne, qui s'est développé en lien avec les filatures Japy ; les formes urbaines sont variées : cités ouvrières en bande, cités de maisons bi-familiales, lotissements pavillonnaires et secteurs plus « spontanés », mais caractérisés par des implantations mitoyennes ou proches des limites, et proches</li> </ul>

<p>des voies.</p> <p><b>La zone UB</b> est constituée d'un tissu urbain moins dense, d'habitat individuel pavillonnaire, constitué plus récemment par succession de lotissements homogènes.</p> <p>[...]</p>	<p>des voies.</p> <p><b>La zone UB</b> est constituée d'un tissu urbain moins dense, d'habitat individuel pavillonnaire, constitué plus récemment par succession de lotissements homogènes.</p> <p>Des mesures sont proposées afin d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne situé en zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Envisager une réouverture sélective dans ce secteur, particulièrement à proximité de la voie piétonne (en escalier) traversant le coteau ;</li> <li>. Maintenir la haie arborescente cartographiée au nord-est du coteau (voir examen écologique du site et cartes en annexes du Règlement écrit du PLU (BE Collaud – mars-avril 2023)).</li> </ul> <p>[...]</p>
--	--

## 9 Incidences globales sur l'environnement des modifications du PLU

Le site NATURA 2000 des étangs et vallées du Territoire de Belfort se situe au Nord-Est du Pays de Montbéliard et particulièrement d'Exincourt.

Il apparaît que la présente modification n'aura aucune incidence directe sur le site NATURA 2000 des Étangs et vallées du territoire de Belfort étant donné qu'elle n'engendre aucun aménagement ou urbanisation directe à l'intérieur du site.

Pour autant, dans le cadre de la présente modification, les élus ont souhaité solliciter un bureau d'études environnement afin de réaliser une évaluation environnementale simplifiée sur les deux sites impactés par le projet (cf. documents joints au présent dossier) :

- dans le cadre d'un projet de lotissement à usage d'habitations collectives et individuelles, programmé sur la commune par Néolia (cf. point 7 du présent dossier),
- suite à la prise en compte des aléas miniers (aléa de tassement) qui entraîne de fait la suppression de la zone non aedificandi présente sur le site du Coteau Champagne, situé entre les rues Lucien Quelet et d'Echelotte.  
L'instauration de cette servitude d'urbanisme était justifiée jusqu'alors en raison de l'existence d'un cumul de l'aléa minier et de l'aléa glissement de terrain.  
Malgré cette suppression, les élus souhaitent préserver la qualité environnementale de ce site qui regroupe un ensemble de fonds de jardins plus ou moins boisés qui forme une coulée verte le long du coteau. Cette volonté communale nécessitait de réaliser une étude environnementale complémentaire à l'État Initial de l'Environnement du PLU en vigueur qui a permis d'évaluer la qualité environnementale du site (cf. point 8 du présent document).

A ce titre, les élus souhaitent faire évoluer le règlement littéral du PLU en vigueur correspondant à la zone UB (p. 13) en énonçant les mesures proposées par le Bureau d'Études Collaud afin d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne et rappelées ci-dessous :

- Envisager une réouverture sélective dans ce secteur, particulièrement à proximité de la voie piétonne (en escalier) traversant le coteau ;
- Maintenir la haie arborescente cartographiée au nord-est du site (voir carte en annexes du PLU).

Au vu des conclusions des deux expertises du Bureau d'Études Collaud, réalisées en mars-avril 2023, et jointes au présent dossier, il apparaît que les évolutions apportées au PLU n'affectent pas de zones humides, de continuités écologiques, ni de réservoirs de biodiversité faune-flore identifiés sur la commune.

Et quelques mesures sont même suggérées par le Bureau d'Études Collaud pour permettre à la municipalité d'améliorer l'état de conservation du site du Coteau Champagne.

Ces évolutions ne modifient donc pas l'analyse des incidences globales sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur (p. 52 et suivantes – Analyse de l'État Initial de l'Environnement + Carte de synthèse en p. 6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD): Incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000)).

## 10 Pièces du PLU impactées par la modification

### 10.1 Le rapport de présentation (Pièce n°1 du PLU en vigueur) :

- Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose l'objet de la présente modification (pièce n°1 C).

### 10.2 Le règlement littéral (Pièce n°4.a du PLU en vigueur) :

- Le règlement littéral intègre les modifications du règlement présentées ci-dessus (points 2 à 9).

### 10.3 Le règlement graphique (Pièce n°4.b du PLU en vigueur) :

- Le règlement graphique est mis à jour comme illustré ci-dessus (points 7 à 8). Les plans de zonage impactés sont les suivants :
  - Commune entière au 1/5000°,
  - Partie Nord-Est au 1/2000°,
  - Partie Nord-Ouest au 1/2000°,
  - Partie Sud au 1/2000°.

### 10.4 Les annexes (Pièce n°5 du PLU en vigueur) :

- Les Annexes (*carnet mis à jour*)
  - Annexe 1 : La liste des Servitudes d'Utilité Publique est actualisée comme illustré ci-dessus (point 7.4) (*cf. plan 1/4000° non relié au carnet d'annexes*).
  - Annexe 5 : L'atlas des risques « mouvement de terrain » dans le département du Doubs est actualisé comme stipulé ci-dessus (point 8.1).
  - Annexe 6 : La localisation des risques liés à l'existence d'anciennes mines de fer intègre les évolutions relatives à la doctrine DREAL/DDT de prise en compte des aléas miniers Bourgogne Franche-Comté du 25 mars 2021 – Arrêté préfectoral du 2 novembre 2021.

## 11 Suites de l'Enquête Publique et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

### 11.1 La modification de l'ER n°1 du PLU en vigueur

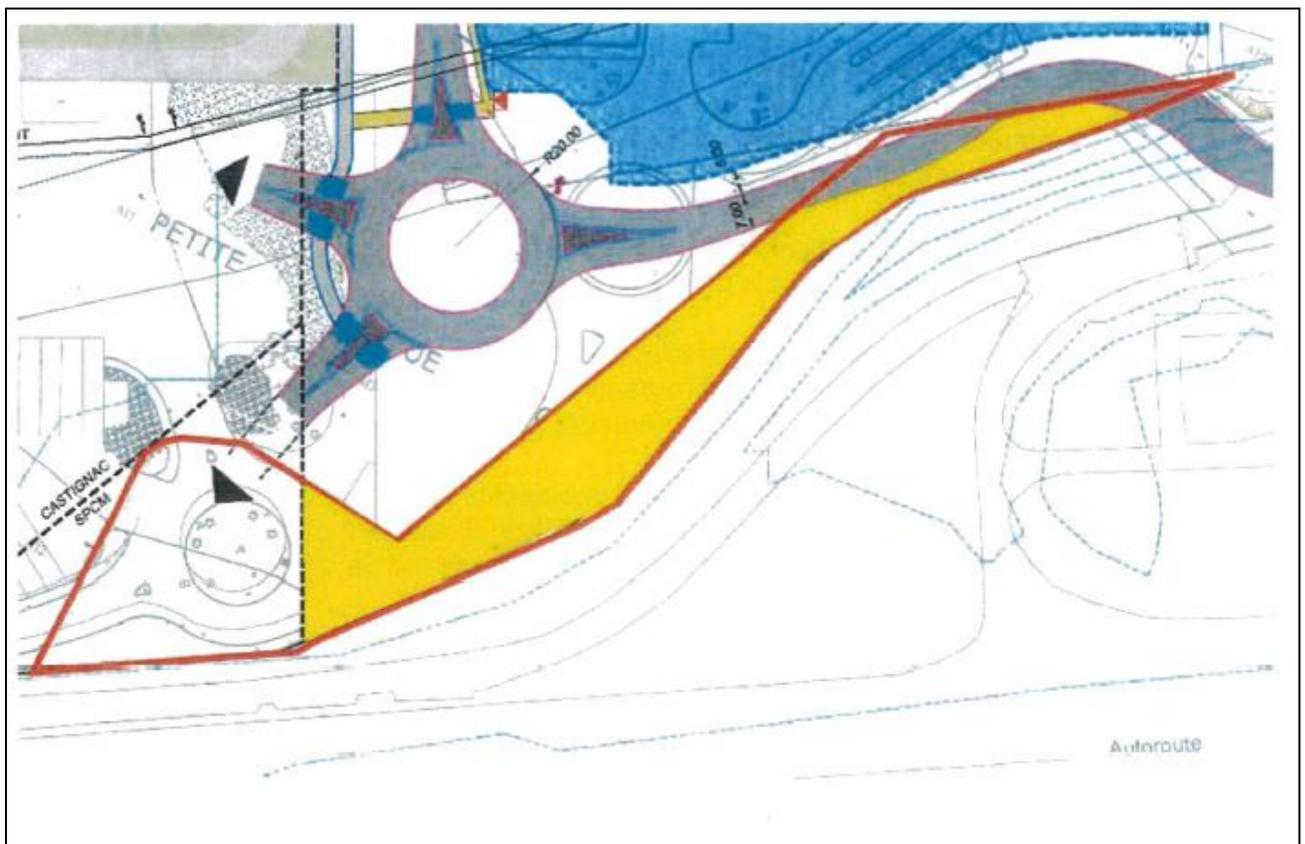
Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) a déposé une observation manuscrite sur le registre d'enquête en mairie afin de faire évoluer l'Emplacement Réservé (ER) n°1 du PLU d'Exincourt (avec annexes de 6 pages + avis PMA).

Pour rappel, l'ER n°1 correspond à la mise à 2x3 voies de l'A36 – réaménagement des bretelles du diffuseur de Sochaux-Exincourt (Bénéficiaire = État).

PMA a racheté, en décembre 2022, 42 ha à Stellantis afin de réaménager les emprises délaissées par le groupe automobile. Le projet sur ce secteur constitue un projet d'envergure qui permettra de reconstituer rapidement une offre foncière économique adaptée et de nombreux emplois.

PMA a consulté les services d'APRR qui confirment l'inutilité d'une partie de l'ER n°1.

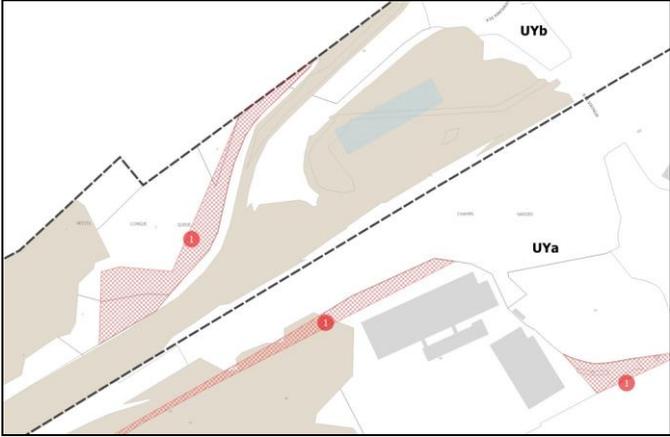
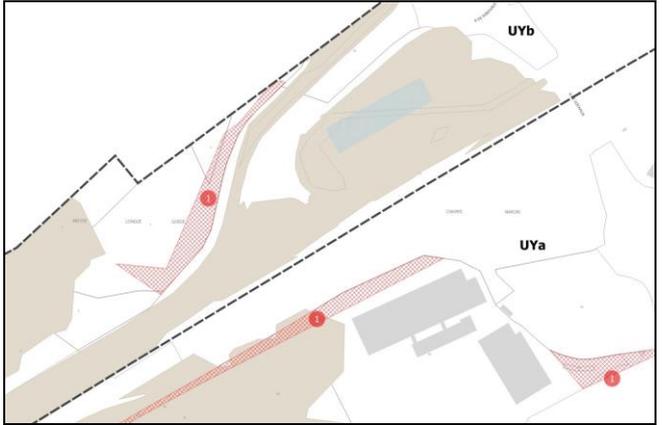
PMA a donc proposé à la commune de réduire cet ER pour permettre les aménagements nécessaires au développement de la zone. Le périmètre actuel de l'ER dont le contour sur le plan est en rouge serait ainsi remplacé par le périmètre en couleur jaune sur le plan ci-après.



Reconversion du site « Sochaux PSA Sud » - Proposition de modification de l'ER n°1 - Commune d'Exincourt - (Source : PMA).

**Suite à l'enquête publique, la proposition de modification de l'ER n°1 est retenue.**

- . L'ER n°1 actuel représente une surface de **4181 m<sup>2</sup>**.
- . Après modification, l'ER n°1 est réduit pour correspondre à une surface de **2303 m<sup>2</sup>**.

<p><b>Avant enquête publique</b></p> <p><b>Extrait du zonage du PLU en vigueur</b> (cf. Plan de zonage – Commune entière au 1/5000°) :</p>	<p><b>Après enquête publique</b></p> <p><b>Extrait du zonage du PLU après modification</b> (cf. Plan de zonage – Commune entière au 1/5000°) :</p>
	

## 11.2 La création d'une OAP « Impasse des Écureuils »

La création d'un sous-secteur UBe à destination d'un projet de lotissement d'environ 46 logements à usage d'habitations collectives et individuelles programmé sur la commune par Néolia (cf. point 7 du présent document) a fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont été sollicitées sur le projet de modification n°2 du PLU. Ces avis ont été consignés dans le rapport du Commissaire Enquêteur (Avis de la Préfecture de la Région BFC et de PMA).

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.

Il apparaissait souhaitable, selon les PPA, qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Impasse des Écureuils » soit créée.

Cet aménagement devrait donc s'opérer au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée (phases 1, 2 et 3). Dans un premier temps, la priorité serait donnée à la construction de logements collectifs de type locatif social (phase 1).

Toutefois, la réalisation des 3 phases pourrait être envisagée dans la même temporalité (cf. OAP « Impasse des Écureuils » exposée ci-après).

Suite à l'enquête publique, la proposition de créer l'OAP « Impasse des Écureuils » a été retenue (Nouvelle pièce du PLU modifié – Pièce n°3 bis : OAP).

**OAP - Impasse des Écureuils**



-  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





### **11.3 La prise en compte de plusieurs recommandations de la DRAC sur les modifications proposées**

Les élus ont décidé de suivre plusieurs recommandations de la DRAC sur le dossier tout en rappelant, comme mentionné par PMA, que le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Exincourt doit être mis en compatibilité avec le SCoT du Pays de Montbéliard, exécutoire depuis le 21 février 2022, dans un délai de 3 ans, soit au plus tard le 21 février 2025.



# Expertise zones humides à Exincourt (25)

parcelles n°165, 166, 181



Mars 2023



**Référence du document :**

COLLAUD R., 2023. *Expertise zones humides à Exincourt (25) : parcelles n°165, 166, 181*. Collaud expertises écologiques, 4 p. + annexes

## Présentation de la zone d'étude

Le terrain à expertiser représente une surface totale de 1,07 hectares, située impasse des écureuils à Exincourt. Il s'agit des parcelles n°165, 166 et 181. Cette dernière occupe l'essentiel de la surface (0,8 ha).

L'occupation des sols est dominée par une friche herbacée issue de l'abandon récent d'une prairie permanente (0,8 ha, voir carte en annexe). La zone n'était déjà plus recensée dans le RPG en 2020. La pente est légère mais nettement perceptible (inférieure à 5°). On retrouve secondairement, en bas de pente, une partie rudéralisée (0,2 ha), au sol artificialisé depuis plusieurs décennies. Enfin, une haie de surface réduite (0,06 ha) se trouve à l'extrême sud-ouest. Elle est majoritairement implantée hors du périmètre, en parcelle n°184, et empiète légèrement en parcelle 181 (voir carte en annexe).

L'ensemble repose sur des dépôts alluvionnaires anciens, en bordure du plateau plio-quadernaire. Le potentiel de présence de zone humide est faible à l'exception du bas de pente, qu'il s'agit de contrôler prioritairement.

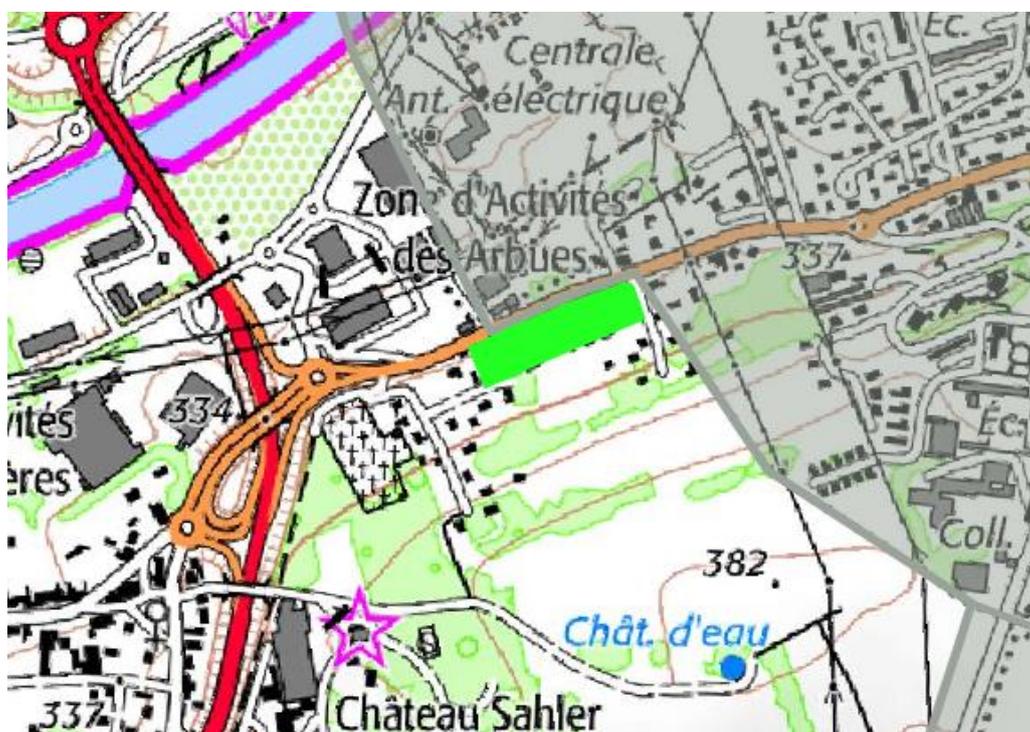


Figure n°1 : Localisation de la parcelle à examiner à Exincourt  
(source IGN-SCAN 25°, 1/10000e)



Figure n°2 : Aperçu de la physionomie de la friche herbacée dominant la parcelle n°181 (février 2023)



Figure n°3 : Roncier dense colonisant l'ouest du périmètre (février 2023)

## **Méthode**

La caractérisation des sols de zones humides (L. 211-1 CE) est régie par l'Arrêté du 1/10/2009 modifiant l'Arrêté du 24 juin 2008. Il précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

L'annexe 1 de l'Arrêté du 1/10/2009 définit les types de sols éligibles (classes GEPPA) et pose les grands principes méthodologiques de l'approche pédologique. Nous en avons respecté les recommandations, en terme de pression d'échantillonnage, de profondeur de sondage et de règles de décision. Les sondages ont été réalisés à l'aide d'une tarière manuelle Edelman et ont été géoréférencés au GPS Garmin 66 SR.

En cas de doute concernant l'identification ou la délimitation d'une zone humide (il s'agit généralement de sols présentant des traits d'hydromorphie proche du seuil d'éligibilité), un examen floristique complémentaire est souhaitable. La méthode d'examen de la végétation est également cadrée par l'Arrêté du 1/10/2009, où figure également également une liste des syntaxons et d'espèces éligibles.

L'examen de terrain a été réalisé le 3 février 2023, en condition favorable pour l'observation de la morphologie du sol, mais avant le développement optimal de la végétation.

## Résultats de l'examen pédologique

Le tableau n°1 présente les résultats des sondages pédologiques. La localisation de ces points de sondages est présentée en annexe.

L'homogénéité de parcelle, observé dans la physionomie de la végétation, se confirme dans l'analyse du sol. Les terrains sont argilo-limoneux. Ils présentent des traits rédoxiques à partir de 50-60cm de profondeur et qui s'intensifient au delà. Néanmoins aucune hydromorphie n'est détectée entre 25 et 50cm.

En sondage n°1.1, l'horizon 80-90cm était particulièrement humide, juste au dessus d'une couverture riche en cailloux centimétriques, impénétrable à la tarière. En sondages n°2.1 et 2.2, les traces d'oxydation s'intensifient à partir de 70-80cm de profondeur et des nodules ferro-manganiques sont observés. Le toit de nappe n'est toutefois pas atteint à 110-120cm. En sondages n°3.1 et 3.2 enfin, à l'approche de la zone rudéralisée, le sol est insondable dès 50cm, du fait de la présence d'un horizon très caillouteux.

Selon la typologie GEPPA (1981), les sols de l'ensemble parcellaire relèvent de classe IIIb. En application de la police de l'eau, il ne rentre pas dans la définition réglementaire d'une zone humide.

Tabl.1 : Synthèse des sondages pédologiques (Exincourt, mars 2023)

id parcelle	id sondage	Compartiment	Classe GEPPA	détection nappe	Profondeur sondage	Détection zone humide	Rq	Critère	Date examen
181	s1.1	friche herbacée (prairie ourlifiée)	IIIb	—	90	NON	>50cm, +70	sol	3/2/23
181	s1.2	friche herbacée (prairie ourlifiée)	IIIb	—	90	NON	50cm, ++70	sol	3/2/23
181	s2.1	friche herbacée (prairie ourlifiée)	IIIb	—	120	NON	>50cm, +70	sol	3/2/23
181	s2.2	friche herbacée (prairie ourlifiée)	IIIb	—	120	NON	>50cm, +70	sol	3/2/23
165	s3.1	friche herbacée (prairie ourlifiée)	hc*	—	50	NON	refus de tarière	sol	3/2/23
165	s3.2	friche herbacée (prairie ourlifiée)	hc*	—	50	NON	refus de tarière	sol	3/2/23

\*hc : hors typologie GEPPA : ne relève pas d'une zone humide par définition

## Observations sur la flore

Les caractéristiques du sol ne laissent aucun doute sur l'absence de zone humide, au sens de la Loi sur l'eau. Dans ce contexte la réalisation d'un examen floristique printanier supplémentaire n'apparaît pas nécessaire. Par ailleurs, conformément à la recommandation de la Note technique du 26 juin 2017 (MTES/DEB 2017), la zone rudéralisée ne peut être caractérisée que par le seul critère pédologique, du fait de l'absence de végétation dite spontanée.

Au niveau de la friche herbacée, on peut reconnaître un fond prairial mésophile dominé par des espèces généralistes des *Arrhenatheretea* : *Holcus lanatus*, *Schedonurus arundinaceus*, *Dactylis glomerata*, *Agrostis capillaris*, *Trifolium repens*, *Galium album*, *Poterium sanguisorba*, *Rumex obtusifolius*...

Le faciès est tantôt graminéen, dominé par les hautes herbes (*Calamagrostis epigejos*, *Schedonurus arundinaceus*) ou les basses graminées, tantôt dominé par le roncier.

Seules deux espèces hygrophiles ont été observées : *Rumex crispus* et *Juncus effusus*. Elles ne sont présentes que de façon sporadique dans le site, et de ce fait, ne sont pas révélatrices de zone humide.

### **Conclusion de l'expertise**

La périmètre étudié ne présente aucune des caractéristiques pédologiques d'une zone humide au sens de la Loi sur l'eau (Arrêté 1/10/2009, Arrêté 2/06/2008, Loi du 27 juillet 2019).

Le milieu ne présente pas de sensibilité écologique particulière et correspond à une friche rudéralisée, issue pour partie de l'abandon d'une prairie mésophile.

Le projet d'aménagement de la parcelle est compatible avec le SAGE Allan en termes de préservation de la fonctionnalité des zones humides et de la ressource en eau.

Rémi Collaud

Le 08/03/2023

COLLAUD  
EXPERTISES  
ÉCOLOGIQUES



## Annexe : Localisation des sondages pédologiques

### Expertise zones humides parcelles 165,166 et 181 à Exincourt (25)



0 25 50 m



#### Légende carte :

- localisation des sondages pédologiques
- ▭ friche herbacée mésophile (ancienne prairie)
- ▨ haie arbustive mésophile
- ▨ friche herbacée rudéralisée (sol artificialisé)

Réalisation : Rémi Collaud  
Date : 08/03/2023  
Fond : ©IGN-BDORTHOHR2020

**COLLAUD**  
**EXPERTISES**  
**ÉCOLOGIQUES**





# Examen écologique préliminaire du **Coteau Champagne** à Exincourt (25)



Deuxième version - Avril 2023



**Photo de couverture**

Jardin en pente de la parcelle n°464, correspondant à la seule partie à proximité de la parcelle 168 abritant plusieurs espèces d'orchidées.

**Référence du document :**

COLLAUD R., 2023. *Examen écologique préliminaire du coteau Champagne à Exincourt (25)*. Collaud expertises écologiques, 4 p. + annexes

## **Contexte de l'étude**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Exincourt a été approuvé le 27 juin 2008. En 2022, la municipalité a engagé la modification de son document d'urbanisme portant notamment sur la prise en compte des aléas miniers dans le coteau Champagne. Elle souhaite préserver la qualité environnementale de ce site qui regroupe un ensemble de jardins et forme une coulée verte le long du coteau. Cette volonté communale nécessite de réaliser une étude environnementale qui servira dans un premier temps à déterminer la qualité environnementale du site, ainsi que les éléments paysagers à protéger, puis dans un second temps à définir le ou les outils réglementaires les plus adaptés pour assurer leur protection.

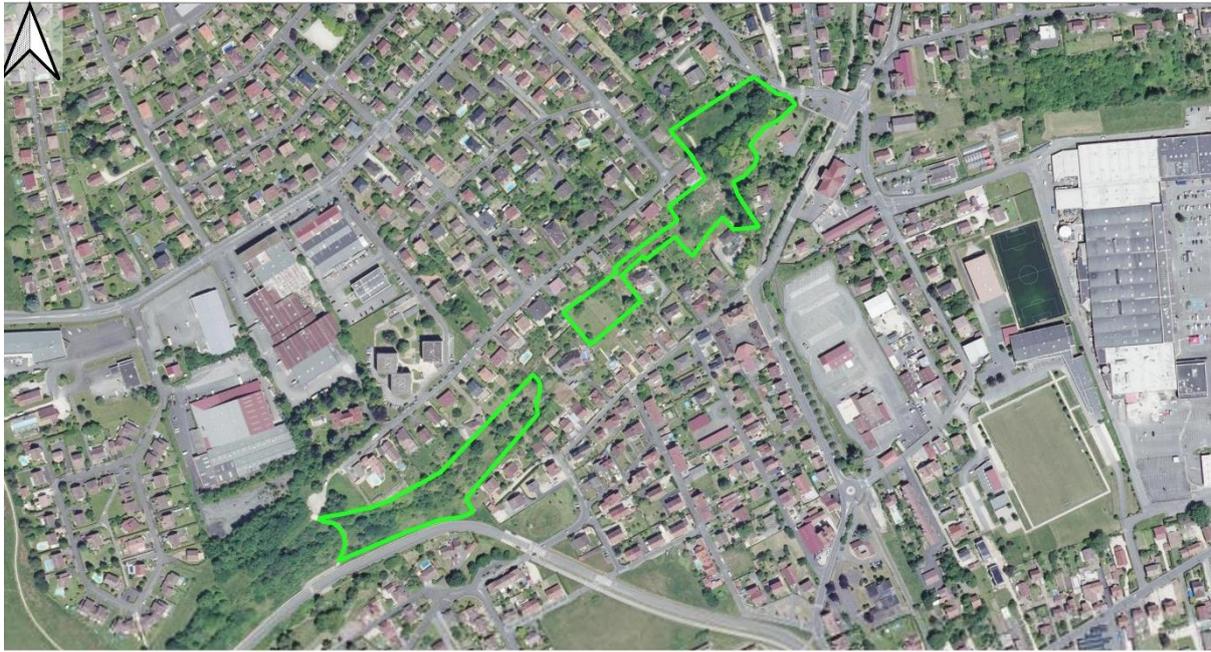
C'est dans ce cadre qu'intervient la présente étude, dont l'objectif est de fournir un premier examen écologique de l'ensemble parcellaire actuellement non urbanisé, situé sur le coteau Champagne. Il s'agit d'identifier les potentiels enjeux écologiques et paysagers présents sur le site, avant de lancer éventuellement une étude plus approfondie des éléments de biodiversité.

La parcelle n°862, concernée par un projet d'aménagement, a été plus particulièrement examinée, afin de lever les doutes sur la présence d'espèces protégées réglementairement ou d'éléments paysagers d'intérêt local.

Une « pelouse à orchidée » est mentionnée au coteau Champagne, sans plus de précision sur la localisation, les auteurs de la donnée, ni sur l'identification des orchidées en question. Certaines espèces d'orchidées autochtones étant protégées, le doute quant à leur présence potentielle est à lever. Plus largement il s'agit de détecter les éventuelles stations de pelouse d'intérêt européen éventuellement présentes dans ce site.

## **Présentation de la zone d'étude**

Le coteau Champagne est un coteau marneux exposé au Sud-Est, surplombant la terrasse alluviale du Doubs. Il est intégralement situé sur la commune d'Exincourt. Le périmètre d'étude est constitué d'un ensemble non urbanisé encore présent dans ce coteau. La surface totale étudiée est d'environ 3 ha. La parcelle n°168, à examiner plus particulièrement, mesure près de 0,4 ha. L'occupation des sols est dominée par des jardins entretenus par la tonte, pictés de fourrés arbustifs et de boisements secondaires à robiniers (voir carte de localisation page suivante et carte des végétations en annexe).



COLLAUD  
EXPERTISES  
ÉCOLOGIQUES

0 100 200 300 400 m

Collaud EE  
17/11/2022  
Fond : ©IGN-BDORTHOHR2020

Figure n°1 : Localisation du site d'étude à Exincourt



Figure n°2 : Localisation de la parcelle AO168 (source : PLU de Exincourt)

## Méthode

Une consultation de la base de données floristiques régionale (taxa cbnfc-sbfc) et de la plateforme SIGogne (région B-F-C) a été effectuée en amont de la phase de terrain. Aucune espèce (faune et flore) n'est géolocalisée précisément dans le périmètre étudié.

La phase de terrain a consisté en :

- l'inventaire des formations végétales présentes et leur correspondance avec les référentiels européen en vigueur (Corine biotope, EUR28/cahiers habitats) ;
- la cartographie de ces unités, identifiées par observation directe en prospectant l'ensemble du périmètre ;
- La recherche de milieux potentiellement favorables à la présence d'espèces remarquables.

### Remarque :

L'examen de terrain a été réalisé le 3 février 2023, avant le développement optimal des végétations, afin de fournir un premier avis sur le potentiel intérêt du site en matière de biodiversité. La reconnaissance des formations végétales est possible à cette saison, mais l'identification fine des associations végétales n'est faisable qu'à partir du printemps, notamment en milieux ouverts. Il en est de même pour l'inventaire des espèces (faune et flore).

L'étude approfondie des éléments de biodiversité et de leur état de conservation peut être réalisée ultérieurement si la commune le souhaite.

## Résultats de l'examen préliminaire

### 1. Occupation des sols

Le tableau n°1 (page suivante) présente l'inventaire des habitats semi-naturels ou anthropisés (zones végétalisées seulement) présents dans le périmètre étudié. Un code correspondant au référentiel Corine Biotopes est attribué à toutes les unités. Aucune ne relève de la Directive 92/43/CEE.

On distingue sept unités. Leur cartographie est fournie en annexe cartographique.

Les formations végétales anthropisées sont dominantes. Parmi les milieux ouverts, une distinction a été faite entre les « pelouses » en langage courant : c'est-à-dire les jardins engazonnés entretenus par la tonte, des pelouses telles que définies en biologie : c'est-à-dire les formations végétales spontanées, de faible hauteur, présentes dans des biotopes contraignants, peu profonds ou pauvres en nutriments. Ces dernières sont souvent d'intérêt écologique et patrimonial très élevé. Les pelouses de jardin ont généralement un intérêt écologique très faible.

Une exception se trouve en parcelle n°464, où une partie du jardin présente encore une flore spontanée. Les tontes fréquentes génèrent une flore appauvrie, qui relève plus du gazon que de la pelouse, mais où sont encore présentes quelques plantes autochtones d'intérêt patrimonial modéré. Les propriétaires, rencontrés lors des prospections, indiquent éviter scrupuleusement la tonte des orchidées.

Tabl.1 : Synthèse des formations végétales recensées (Exincourt, février 2023)

Unité de végétation	Corine biotope	code Natura 2000	intérêt patrimonial	surface (ha)	surface %
jardins	85.3			0,69	30%
fruticée, haie arbustive	31.811		local	0,63	27%
ronciers	31.831			0,26	11%
prairie mésophile	38.22		local	0,23	10%
boisement de robiniers	83.324			0,22	10%
haie arborescente	84		local	0,21	9%
ourlet mésophile	34.42		régional	0,08	3%
<b>total général</b>				<b>2,32</b>	<b>18%</b>

## 2. Habitats d'intérêt patrimonial

Aucune végétation recensée ne relève d'un habitat mentionné dans la Directive 92/43/CEE. On notera la présence d'un ourlet herbacé mésophile (CC. 34.42) au sud-ouest du site. Cette végétation est issue de l'évolution d'une pelouse, suite à l'abandon de l'exploitation agropastorale. La fruticée (formation arbustive mixte) qui se développe à son contact est également issue de cet abandon des pratiques. Elle présente la fonctionnalité d'une haie et peut-être conservée ainsi, ou bien gérée paysagèrement, en mosaïque avec l'ourlet herbacé.

La partie identifiée par défaut comme une prairie, correspond à un terrain actuellement non exploité (parcelle 153), mais néanmoins entretenu ouvert, sans export. L'accumulation de litière végétale et de déjections (le lieu est très fréquenté par les promeneurs avec chiens) a progressivement provoqué la dérive la végétation, d'une pelouse à une prairie banalisée.

Ainsi, les formations herbacées recensées – de type prairies, ourlets et pelouses des jardins (distincts des gazons) – sont considérées comme dégradées, soit par l'abandon des pratiques, soit causée par des pratiques défavorables à la biodiversité, telle que la tonte fréquente. Cette dégradation se manifeste par la banalisation des cortèges.

Les formations arbustives du secteur sud-ouest, actuellement non exploitées, présentent la fonctionnalité d'une haie, mais des coupes sélectives (avec export des rémanents) sont envisageables pour permettre l'accroissement de la surface des végétations herbacées. Néanmoins cette piste d'intervention n'est souhaitable que dans le cadre d'un projet d'entretien pérenne de cet espace.

La parcelle n°862 est occupée majoritairement par un roncier issu de la coupe récente du boisement. Ce boisement est encore en partie présent. Il correspond à une formation secondaire dominée par le robinier faux-accacia. L'ensemble est d'intérêt écologique médiocre.

## 3. Espèces d'intérêt patrimonial

Ce premier examen hivernal ne permet pas de détecter la présence d'espèces d'intérêt patrimonial, protégées ou menacées, éventuellement présentes dans le coteau Champagne. Toutefois il est possible à ce stade d'éliminer les secteurs trop dégradés ou trop banalisés pour le permettre. Ainsi nous pouvons considérer que l'occupation des sols des parcelles n°861 et 862 ne présente aucun potentiel de présence d'espèces patrimoniales. Il en est de même pour la parcelle n°153, bien que la haie arborescente à son contact mérite d'être préservée (voir carte des habitats en annexe).

On notera que des rosettes d'orchidées ont été détectées dans le jardin de la propriété située en parcelle n°464. Elles correspondent a priori à des espèces courantes, d'intérêt local mais non protégées réglementairement : *Himantoglossum hircinum*, *Ophrys cf. fuciflora*, *Orchis cf. militaris*, *Orchis cf. mascula*. Un passage printanier au moment de la floraison permettrait d'en confirmer l'identification.

Signalons ici l'existence d'une donnée de *Anacamptis morio*, signalée en 2017, au lieu-dit « Champagne », par la Société d'Histoire Naturelle du Pays de Montbéliard. Il s'agit d'une espèce d'intérêt patrimonial, non protégée mais mentionnée en liste rouge régionale. Cette plante est susceptible d'être présente en partie sud-ouest du site, au niveau des zones d'ourlets en cours de fermeture, ou même dans la côte exposée au Sud, sous la rue des Vignes. Une recherche spécifique au printemps permettrait de confirmer la présence de l'espèce et de préciser la localisation et l'abondance de la population.



Station d'Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), une espèce commune en région B-F-C (parcelle 464, février 2023)



Rosettes basales appartenant probablement à l'ophrys bourdon (*Ophrys fuciflora*), une espèce commune et non protégée en région B-F-C (parcelle 464,). L'identification serait à confirmer au printemps.

### **Hiérarchisation des enjeux : carte des valeurs écologiques**

Une carte des valeurs écologiques est proposée en annexe. Elle synthétise les éléments précédemment relevés, en mettant en évidence de façon simplifiée l'intérêt et la qualité écologique intrinsèque des entités cartographiées. Elle peut ainsi être considérée comme un support de hiérarchisation des enjeux. Dans le but d'harmoniser cette évaluation du coteau Champagne avec l'étude effectuée par *Espace environnement* à l'échelle de la commune d'Exincourt, nous retenons ici les mêmes classes : de 1 (valeur écologique très faible) à 5 (valeur écologique exceptionnelle). Les éléments non représentés correspondent aux zones très anthropisées et non végétalisées.

Le coteau Champagne présente seulement les catégories 2 à 3. Un inventaire naturaliste plus poussé en période printanière permettrait d'affiner la catégorie 3 (valeur écologique intrinsèque moyenne).

## **Conclusion de l'examen écologique préliminaire**

Le périmètre concerné par un projet d'aménagement, en parcelle n°862 et en périphérie immédiate, ne présente aucun habitat naturel et semi-naturel susceptible d'accueillir une espèce animale ou végétale protégée réglementairement. Dans ce contexte, aucune investigation supplémentaire n'apparaît pas nécessaire.

Abordé dans son ensemble, le coteau Champagne ne présente pas totalement les caractéristiques fonctionnelles d'une trame verte. Nous suggérons ici quelques mesures afin d'améliorer l'état de conservation du site :

- Restaurer les milieux herbacés dans la partie sud-ouest du coteau (parcelles 834 et 836 surtout) en entretenant ponctuellement à la débroussailleuse les surfaces ouvertes ;
- Envisager une réouverture sélective dans ce même secteur, particulièrement à proximité de la voie piétonne (en escalier) traversant le coteau ;
- Mettre en place une signalétique ou des bornes de propreté, pour lutter contre l'excès de déjections canines dans ces espaces verts ;
- Informer et sensibiliser les riverains sur l'intérêt de maintenir des bandes non tondues ou tondues tardivement en été, afin de favoriser la biodiversité ;
- Maintenir la haie arborescente cartographiée au nord-est du périmètre étudié (voir carte en annexe) ;

Une étude approfondie des éléments de biodiversité et de leur état de conservation peut être réalisée ultérieurement si la commune le souhaite<sup>1</sup>. Il est possible de généraliser cet état des lieux sur l'ensemble des zones N définies dans le PLU, afin de définir le potentiel de valorisation.

---

<sup>1</sup> voir proposition optionnelle du devis n°202211001.



*Jardin potager et fruitier en parcelle n°861*



*Parcelle 834 : ourlet herbacé relictuel*



*Parcelle 862 : roncier et friche herbacée, consécutifs à la coupe des bois.*



*Secteur très enfriché en partie sud-ouest du coteau Champagne (parcelle 391).*



*parcelle 862 : petit boisement de robiniers.*



*Les abords de la voie piétonne traversant le coteau mériteraient une valorisation écologique et paysagère (parcelles 836, 840, 834...)*

# Examen écologique du coteau Champagne à Exincourt (25)

## Typologie des habitats naturels et semi-naturels

### Légende

- localisation du "secteur à orchidées"  
(*Himantoglossum hircinum*, *Orchis cf. militaris*, *Ophrys cf. fuciflora*)
- ▭ parcelle n°862
- ▭ jardins [CC : 85.3]
- ▭ ourlet mésophile [CC : 34.42]
- ▭ prairie mésophile [CC : 38.22]
- ▭ fruticée, haie arbustive [CC: 31.811]
- ▭ haie mixte arborescente [CC : 84]
- ▭ boisement de robinier [CC :83.324]
- ▭ roncier [CC : 31.831]



# Examen écologique du coteau Champagne à Exincourt (25)

## Valeurs écologiques

### Légende

-  valeur écologique intrinsèque très faible
-  valeur écologique intrinsèque faible
-  valeur écologique intrinsèque moyenne
-  bonne valeur écologique
-  valeur écologique exceptionnelle



Réalisation : R.Collaud 26/04/23  
Fonds : ©IGN-BDORTHOHR2020