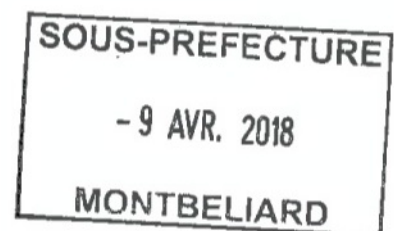


MANDEURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé
à la délibération en date du : 19 mars 2018
Le Maire,



Jean Pierre HOCQUET

> Sabrina
PHILIPPS

> Thomas
LELEU



Réalisation

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste

Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds

67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION	4
1. ORIENTATION 1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE MANDEURE, RELIER LES ENTITES URBAINES	5
1.1. AMENAGER LA TRAVERSE DE MANDEURE	5
1.2. RELIER PHYSIQUEMENT MANDEURE ET BEAULIEU	6
1.3. RENFORCER ET CLARIFIER LES CENTRALITES PAR UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC	6
1.4. EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES 3 ENTITES URBAINES PRINCIPALES	6
2. ORIENTATION 2 : PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DES MANDUBIENS	7
2.1. PRESERVER LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET URBAINE DES ENTITES, RESPECTER LEURS HETEROGENEITES	7
2.2. MAINTENIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENT ELEVE	7
2.3. PRESERVER LE PAYSAGE DE MANDEURE	7
2.4. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES	8
2.5. RENFORCER LES LIENS ENTRE LA POPULATION ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL PROCHE	8
2.6. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	9
2.7. ENCOURAGER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES	9
3. ORIENTATION 3 : CONFORTER MANDEURE DANS SON ROLE DE BOURG A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION DE MONTBELIARD	10
3.1. RENOUER AVEC UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE PLUS FORT	10
3.2. RESTER UN POLE D'EMPLOI ET MAINTENIR L'IDENTITE DE LA VILLE INDUSTRIELLE	11
3.3. RENFORCER LES CENTRALITES DE PROXIMITE	11
3.4. RENFORCER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE PAR LA MISE EN VALEUR DU THEATRE ANTIQUE	11
4. ORIENTATION 4 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE MANDEURE DANS UNE DEMARCHE DURABLE	12
4.1. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN	12
4.2. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE EN EXTENSION	13
4.3. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR UNE APPLICATION STRICTE DE DENSITES AMBITIEUSES	13

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement de Mandeuve, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1
AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE MANDEURE, RELIER LES ENTITES URBAINES

ORIENTATION 2
PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DES MANDUBIENS

ORIENTATION 3
CONFORTER MANDEURE DANS SON ROLE DE BOURG A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION DE MONTBELIARD

ORIENTATION 4
INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE MANDEURE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Pour une lecture illustrée du PADD, veuillez vous reporter au chapitre des justifications du rapport de présentation.

1. ORIENTATION 1 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE MANDEURE, RELIER LES ENTITES URBAINES

Mandeure souhaite améliorer son fonctionnement urbain pour relier ses 2 centralités historiques : Mandeure et Beaulieu.

Les objectifs de cette orientation concernent les centralités, le réseau de circulation et la recherche d'un équilibre urbain.

1.1. AMENAGER LA TRAVERSE DE MANDEURE

La RD 437 joue un rôle primordial dans le fonctionnement urbain de Mandeure. Son amélioration sera déterminante tant dans la définition des nouveaux usages que dans la perception de la Ville.

- **ATTENUER LE CARACTERE ROUTIER DE LA TRAVERSE EN LA TRANSFORMANT EN BOULEVARD URBAIN**

Il s'agira d'appliquer les principes d'aménagement suivants :

- > Réduire la vitesse ;
- > Mettre en place un revêtement pour réduire le bruit ;
- > Réaliser des aménagements paysagers ;
- > Partager la voirie entre les modes de déplacements sur les tronçons les plus larges ;
- > Anticiper la réalisation du THNS ;

- **ATTENUER L' "EFFET TUNNEL" DE L'AXE PRINCIPAL**

- > En développant les connexions transversales vers les centralités ;
- > En développant les liaisons piétonnes et cyclables selon un axe Nord-Sud ;
- > Concevoir l'aménagement de la traverse comme le point de départ de l'amélioration de toutes les connexions ;
- > En prolongeant la piste cyclable vers Valentigney ;
- > En prolongeant la liaison cyclable entre le théâtre et Bourguignon ;

1.2. RELIER PHYSIQUEMENT MANDEURE ET BEAULIEU

- **AMENAGER DES ITINERAIRES SECURISES POUR LES RIVERAINS, A L'ARRIERE DE LA TRAVERSE POUR RENFORCER LES LIAISONS ENTRE LES QUARTIERS**
- **UTILISER LE DOUBS COMME TRAIT D'UNION ENTRE MANDEURE ET BEAULIEU**

1.3. RENFORCER ET CLARIFIER LES CENTRALITES PAR UNE STRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC

- **CENTRE DE COURCELLES : DIVERSIFIER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS POUR PERMETTRE UNE ANIMATION MOINS PONCTUELLE EN Y INSTALLANT DES COMMERCES ET SERVICES**
- **HIERARCHISER LES AXES DE CIRCULATION POUR CLARIFIER LA LISIBILITE DES CENTRALITES**
- **SECURISER LES RUES DE MANDEURE CENTRE PAR L'AMENAGEMENT DIFFERENCIE (TRAITEMENT AU SOL).**

1.4. EQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LES 3 ENTITES URBAINES PRINCIPALES

- **VALORISER LES ENSEMBLES DE PARCELLES LIBRES DE TOUTES CONSTRUCTIONS POUVANT PARTICIPER A LA RESTRUCTURATION DES CENTRALITES DE MANDEURE**
 - > Reconvertir le site des anciens ateliers municipaux en secteur mixte à vocation d'habitat et d'équipements de proximité.
 - > Reconvertir le site de l'église Sainte-Thérèse et de ses abords en éco-quartier.
 - > Permettre la valorisation de 2 sites potentiels à Courcelles pour renforcer son attractivité.

2. ORIENTATION 2 : PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE DES MANDUBIENS

Mandeure présente un cadre de vie diversifié. Son caractère urbain et industriel affirmé s'inscrit dans un cadre naturel privilégié : la plaine alluviale du Doubs, le plateau agricole et le massif forestier recouvrent une grande partie du ban communal. Cette configuration permet à ses habitants de profiter à la fois des commodités de la Ville, tout en profitant des espaces naturels à proximité.

2.1. PRESERVER LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET URBAINE DES ENTITES, RESPECTER LEURS HETEROGENEITES

- **ENCADRER LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE DES CITES OUVRIERES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ET DE L'IDENTITE INDUSTRIELLE DE MANDEURE.**
- **PRESERVER LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CENTRES ANCIENS DE MANDEURE ET DE COURCELLES TMOIGNANT D'UN PASSE RURAL.**

2.2. MAINTENIR UN NIVEAU D'EQUIPEMENT ELEVE

- **MAINTENIR LES EQUIPEMENTS ET LEURS LOCALISATIONS**
- **SATISFAIRE LES BESOINS DE LA VIE ASSOCIATIVE LOCALE PAR UNE OFFRE EN LOCAUX ADAPTEE**
- **VALORISER LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS LIES A LA DECOUVERTE DE L'ENVIRONNEMENT**

2.3. PRESERVER LE PAYSAGE DE MANDEURE

- **VALORISER LE CADRE DE VIE ENTRE LE TISSU BATI ET LE PIEMONT : LIMITER LE PHENOMENE D'ENFRICHEMENT SUR LE REBORD DU PLATEAU**
- **PRESERVER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES ELEMENTS D'IDENTITE PAYSAGERE (PATRIMOINE BATI, PATRIMOINE ARBORE)**
- **PRESERVER LES PERSPECTIVES REMARQUABLES ET LES VUES DEPUIS LE PIEMONT AGRICOLE**
- **RESORBER LES POINTS NOIRS PAYSAGERS**
- **VALORISER LES ENTrees DE VILLE**

2.4. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES

- **PRESERVER LA BIODIVERSITE REMARQUABLE ET LES ESPACES SPECIFIQUES LIES A LA COTE DE CHAMPVERMOL ET AUX ZONES HUMIDES DE LA VALLEE DU DOUBS**
- **PRESERVER LES ESPACES OUVERTS (PRAIRIES, VERGERS) ET LE RESEAU DE BOSQUETS, HAIES, ARBRES ISOLES**
- **PRESERVER ET REMETTRE EN BON ETAT LES CORRIDORS ECOLOGIQUES. ACCOMPAGNER LES PROJETS DE RESORPTION DES OBSTACLES A L'ECOULEMENT SUR LE DOUBS.**
- **METTRE EN PLACE UNE GESTION DES ZONES BOISEES SUR LE REBORD DE PLATEAU ENTRE TISSU URBAIN ET ESPACES AGRICOLES, DANS UN OBJECTIF DE VALORISATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (CORRIDORS ECOLOGIQUES LOCAUX, IMPORTANCE DES ZONES TAMPONS).**
- **PRESERVER ET RENFORCER LES ALIGNEMENTS D'ARBRES LE LONG DES VOIRIES.**
- **PRESERVER LA QUALITE DES COURS D'EAU, INTEGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES PROGRAMMATIONS FUTURES.**
- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT.**
- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE.**
- **PRESERVER LES TERRES AGRICOLES DE BONNE QUALITE AGRONOMIQUE DE TOUTE URBANISATION**

2.5. RENFORCER LES LIENS ENTRE LA POPULATION ET SON ENVIRONNEMENT NATUREL PROCHE

- **METTRE EN RESEAU LES ESPACES VERTS PUBLICS EN RENFORCANT LES CHEMINEMENTS DOUX, GARANTS D'UNE TRAME VERTE EN MILIEU URBANISE**
- **RENFORCER LES LIAISONS URBAINES DOUCES VERS LE DOUBS POUR EN FAIRE UNE COMPOSANTE DU PAYSAGE URBAIN**
- **METTRE EN VALEUR DES BERGES DU DOUBS EN CONTACT AVEC LE TISSU URBAIN PAR UN TRAITEMENT PAYSAGER**
- **COMPLETER LE RESEAU CYCLABLE PAR LE PROLONGEMENT DE LA PISTE CYCLABLE POUR REJOINDRE LA PISTE EXISTANTE ENTRE BOURGUIGNON ET PONT-DE-ROIDE**
- **METTRE EN VALEUR LE SITE DE LA FERME CHASSAGNE**

2.6. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- **PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE CES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

> Prévenir les risques naturels liés aux inondations, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant les constructions dans les secteurs exempts.

> Protéger de toute nouvelle urbanisation, construction, comblement ou remblaiement les secteurs identifiés et exposés au risque d'effondrement sur l'ensemble du ban communal.

> Tenir compte du risque modéré lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.

> Informer la population des risques présents sur la commune.

- **PREVENIR L'EXPOSITION A DES RISQUES EVENTUELS LIES A UNE POLLUTION ANCIENNE DES SOLS MAINTENIR UNE VEILLE ET UNE VIGILANCE PERMANENTE**

- **MENAGER LES ZONES SENSIBLES AU BRUIT : LE LONG DE LA TRAVERSE RD 437 ET A PROXIMITE DES USINES**

> Prévenir l'exposition aux nuisances sonores le long de la RD 437 par son réaménagement et en rappelant les obligations en matière d'isolation acoustique

> Aménager des espaces tampons dans les zones de bruits.

2.7. ENCOURAGER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

- **ENCOURAGER LES AMELIORATIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE DANS LE BATI ANCIEN EN ENCADRANT L'INSTALLATION DE TELS DISPOSITIFS EN FONCTION DU CARACTERE ANCIEN OU PATRIMONIAL DE LA CONSTRUCTION.**

- **PERMETTRE LA MISE EN PLACE DE DISPOSITIFS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE.**

- **ALLER DANS LE SENS DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS ET DE LEURS ABORDS.**

3. ORIENTATION 3 : CONFORTER MANDEURE DANS SON ROLE DE BOURG A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION DE MONTBELIARD

Mandeure est un bourg structurant pour le sud du territoire de l'agglomération. À la fois pôle d'emploi et de proximité, le maintien, voire le renforcement, de l'attractivité de Mandeure est essentiel pour la Ville et son territoire.

Ainsi, le développement urbain projeté cherche à renforcer l'attractivité résidentielle, économique, commerciale et touristique.

3.1. RENOUER AVEC UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE PLUS FORT

La commune affiche l'ambition d'atteindre les **5100 habitants** sur les quinze ans du PLU, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen **de 0,31%.*¹**

- **REPENDRE AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DE L'ACTUEL PLH**

> Il s'agira d'offrir les conditions réglementaires permettant la production moyenne de 17 logements par an.

- **PRIVILEGIER UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS MIXTE ET VARIEE POUR RETROUVER DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**

- **ADAPTER LES LOGEMENTS AUX CHANGEMENTS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES**

> Répondre aux évolutions de la population par le développement de typologie de logements alternatifs à la maison individuelle et d'une offre qualitative et accessible pour retrouver de l'attractivité résidentielle.

La commune souhaite ainsi permettre le développement de logements plus petits en privilégiant les petits collectifs et l'habitat intermédiaire dans les opérations d'ensemble.

> Il s'agira de promouvoir la qualité architecturale, de favoriser l'intégration du bâti dans le site et à proximité de toutes commodités, de prévoir des configurations de logements variés adaptés à tous les parcours résidentiels, ...)

> L'adaptation sera également permise au niveau du tissu pavillonnaire, perçu comme un réservoir de logement par un règlement plus souple. Il permettra à la maison individuelle d'évoluer et d'optimiser l'usage de ses parcelles.

¹ Application du taux de croissance annuel moyen de 0,31% pour une population estimée en 2018 à 4870 habitants (insee 2014) jusqu'en 2033.

3.2. RESTER UN POLE D'EMPLOI ET MAINTENIR L'IDENTITE DE LA VILLE INDUSTRIELLE

- **OFFRIR UN CADRE REGLEMENTAIRE PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER FAVORABLEMENT**
- **PRESERVER L'IDENTITE DE VILLE INDUSTRIELLE EN EVITANT LE DEVELOPPEMENT DE ZONES D'ACTIVITES SPECIFIQUES**
- **DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

> Maintenir et améliorer l'attractivité de la commune par le développement de l'accès aux technologies numériques, en s'appuyant sur les politiques départementales et notamment en cohérence avec le schéma départemental d'aménagement numérique.
> Prévoir la desserte des futures zones d'extensions en très haut débit

3.3. RENFORCER LES CENTRALITES DE PROXIMITE

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LE MAINTIEN DES COMMERCES DE PROXIMITE DANS LES SECTEURS ET LINEAIRES DEDIES**
- **DEVELOPPER DES OPERATIONS MIXTES DANS LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT CENTRAUX EN Y RESERVANT DES LOCAUX POUR LE COMMERCE DE PROXIMITE**
- **SOUTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITE PAR UN NOUVEAU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE**
- **PROTEGER LES FONDS DE COMMERCE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DANS LES ZONES CENTRALES SUR LES LINEAIRES COMMERCIAUX CLES**

3.4. RENFORCER LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE PAR LA MISE EN VALEUR DU THEATRE ANTIQUE

- **METTRE EN SCENE LE THEATRE ANTIQUE ET VALORISER LES VUES PROCHES ET LOINTAINES**
- **CREER UN SECTEUR SPECIFIQUE PERMETTANT LES INSTALLATIONS ET LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES A LA MISE EN VALEUR, Y EXCLURE LES HABITATIONS. CE SECTEUR PRENDRA EN COMPTE L'ENSEMBLE DES GISEMENTS FONCIERS A PROXIMITE**

4. ORIENTATION 4 : INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE MANDEURE DANS UNE DEMARCHE DURABLE

La commune souhaite renouer avec un dynamisme démographique fort et anticiper le développement urbain à long terme.

En raison de la présence du périmètre de prévention archéologique, qui freine fortement la dynamique de production de logements, mais aussi de la maîtrise foncière partielle sur les sites de développement identifiés, le PLU offre les conditions favorables à la création de 260 logements. Une marge de 10 logements supplémentaires a été définie pour assurer l'atteinte de l'ambition démographique pour gérer l'incertitude.

La consommation spatiale sera modérée par rapport aux 15 dernières années grâce à une mobilisation significative des sites potentiels en renouvellement urbain, et ce malgré un objectif démographique ambitieux.

Le projet de développement prévoit une consommation spatiale répartie ainsi :

> 1,02 ha en dents creuses,

> 6,5 ha seront ouverts à l'urbanisation en extension.

Par ailleurs, 2 opérations de renouvellement urbain permettront de valoriser 1,72 ha de friches urbaines.

Ces chiffres permettent d'afficher une baisse de la consommation foncière effective en passant d'une consommation de 1,1 ha/an à 0,5 ha/an, en renouvellement urbain et en extension.

4.1. PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **PERMETTRE LA CREATION DE 130 LOGEMENTS EN INTRA-MUROS**

> Favoriser les aménagements d'ensemble sur 2 sites présentant un potentiel de création de **25 logements** au minimum en densification.

> Les 2 sites de renouvellement urbain ne génèrent pas de consommation foncière nouvelle : la mobilisation du site Sainte Thérèse et du site des anciens ateliers municipaux permettent de valoriser 1,72 ha de friches urbaines. Ces 2 sites pourront accueillir **75 logements** à minima.

- **CONSIDERER QUE 15 LOGEMENTS VACANTS SERONT MOBILISES SUR LA DUREE DU PLU POUR S'ALIGNER SUR LA MOYENNE DEPARTEMENTALE**

- **ESTIMER LA PRODUCTION DE 15 LOGEMENTS NOUVEAUX ISSUS D'OPERATIONS PRIVES.**

4.2. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE EN EXTENSION

25% de zone NA ont été classées en zone à urbaniser.

- **CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN EXTENSION SUR UN SEUL SITE .
L'URBANISATION SERA FAITE PROGRESSIVEMENT. LA SUPERFICIE GLOBALE EN EXTENSION SERA DE 6,5 HA POUR
POUVOIR ACCUEILLIR 130 LOGEMENTS AU MINIMUM**
- **DEPLOYER DE NOUVELLES ACTIVITES DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES**
> Aucune nouvelle zone d'activités n'est projetée.

4.3. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR UNE APPLICATION STRICTE DE DENSITES AMBITIEUSES

- **LA DENSITE DE LOGEMENTS MINIMALE APPLIQUEE EN RENOUVELLEMENT URBAIN EXIGEE VARIE ENTRE 35
LOGEMENTS/HA ET 45 LOGEMENTS/HA**
- **LA DENSITE DE LOGEMENTS MINIMALE APPLIQUEE EN EXTENSION EST DE 20 LOGEMENTS/HA**
- **DEVELOPPER UN QUARTIER EXEMPLAIRE EN TERME DE DENSITE**
> L'opération menée sur le site Sainte-Thérèse sera ambitieuse avec une densité minimale exigée de 50 logements/ha.