



MANDEURE
PLAN LOCAL D'URBANISME

MEMOIRE EN REPONSE

> Sabrina
PHILIPPS

> Thomas
LELEU

1. AVIS FORMULES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1. PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION - AVIS FAVORABLE

Remarques	Proposition de réponse
1. La nécessité de recourir à l'extension urbaine pourrait donc être conditionnée à l'avancement de la production de logements en renouvellement urbain.	Les opérations de renouvellement urbain seront favorisées sur le site de Sainte-Thérèse et le site des Ateliers municipaux car la maîtrise foncière communale est totale. Ce qui n'est pas le cas de la zone AU de la Louvière. Au regard de la situation foncière, il n'est pas nécessaire de conditionner l'urbanisation en extension à la réalisation des opérations en renouvellement urbain. Toutefois, un phasage d'ouverture à l'urbanisation sera mis en place sur le site d'extension.
2. Restauration de l'EBC correspondant à la forêt alluviale	L'EBC avait été supprimé dans le cadre d'une modification du POS pour permettre la réalisation d'une passe à poisson qu'empêchait l'EBC. L'EBC sera restauré sauf sur l'emprise de la passe à poisson.
3. Suppression de la zone NP	La zone NP sera maintenue suite à la demande de la Papeterie.

1.2. INAO - AVIS FAVORABLE

Remarques	Proposition de réponse
4. AVIS FAVORABLE	

1.3. REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE - AVIS FAVORABLE

Remarques	Proposition de réponse
5. AVIS FAVORABLE	

1.4. CDEPNAF - AVIS FAVORABLE

Remarques	Proposition de réponse
<p>6. La CDEPNAF émet un avis favorable à la demande de dérogation sous réserve que soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- réduire le secteur NC de 0,5 ha- exclure la partie sud de la zone NT- réduire la zone NL aux activités existantes.	<p>Suite favorable à la modification des zones NC et NL.</p> <p>La zone NP sera maintenue suite à la demande de l'industriel.</p> <p>Le PDA a démontré l'impact visuel direct du théâtre dans son environnement proche et lointain, qui dépasse largement l'emprise des zones UT et NT. La zone NT au Nord correspond au cône de vue depuis la RD 437. L'ensemble de la zone NT doit être maintenue pour satisfaire tout projet de mise en valeur du théâtre antique. La zone NT est bien inférieure à l'emprise réelle du site antique. Il a été validé par l'Architecte de Bâtiments de France. PMA porte actuellement un projet de création d'un bâtiment d'accueil.</p>

1.5. DEPARTEMENT - AVIS FAVORABLE

Remarques	Proposition de réponse
<p>Politique d'infrastructures :</p> <p>7. L'emplacement réservé n°8 du Shunt de Mathay doit être supprimé,</p> <p>8. Les données de comptages de trafic ne sont pas à jour.</p>	<p>L'emplacement réservé n°8 sera supprimé.</p> <p>Les données de comptage seront mises à jour.</p>
<p>Politique de l'habitat :</p> <p>9. Mentionner le Plan Départemental de l'Habitat.</p>	<p>Le rapport de présentation fera mention du PDH.</p>
<p>Politique des déchets :</p> <p>10. Rappeler l'existence d'anciennes décharges communales.</p> <p>11. Introduire des recommandations pour les aires de compostage collectif de biodéchets (règlement ou OAP)</p>	<p>Ce point pourra être complété.</p> <p>Le PLU ne possède aucune disposition réglementaire pouvant agir sur la gestion de déchets.</p>
<p>Politique de l'eau et de l'assainissement :</p> <p>12. Prendre en compte l'inventaire des milieux humides de l'EPTB Saône Doubs et identifier les zones humides au plan de zonage et dans le règlement.</p> <p>13. Supprimer le STECAL NP</p>	<p>Un inventaire complémentaire a été mené par le bureau d'études et aucun conflit potentiel n'a été identifié.</p> <p>La zone NP sera maintenue pour répondre à la demande de la papeterie.</p>
<p>Politique de loisirs et du tourisme :</p> <p>14. mentionner la présence des réseaux de randonnées pédestre et VTT.</p>	<p>Ces éléments pourront être ajoutés au rapport 1.1 dans le chapitre sur le tourisme.</p>

<p>Politique de l'énergie 15. être plus ambitieux au regard des enjeux en matière de transition énergétique.</p>	
<p>Politique de gestion économe de l'espace : 16. Nécessité de la zone d'extension ?</p>	<p>Le projet de PLU est compatible avec le SCOT. 50 % des logements à produire se feront en renouvellement urbain. La consommation foncière sera divisée par 2.</p>

1.6. ETAT – AVIS FAVORABLE

Remarque	Proposition de réponse
<p>L'habitat et SCOT :</p> <p>17. Le projet de PLU est compatible avec les exigences du SCOT et du PLH en ce qui concerne les objectifs de production de logements et la production de logements sociaux.</p>	<p>Rappel : le projet de développement s'appuie sur un rythme de production observé à Mandeure.</p>
<p>Espaces naturels et continuités écologiques</p> <p>18. Le projet de PLU préserve de façon générale l'ensemble de espaces naturels. Il répond aux préconisations du SCOT en la matière.</p> <p>Regret : pas de mise en place de protection au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme sur le piémont.</p>	<p>La commune a mis en place la protection de l'EBC sur les boisements le plus remarquables, ce dispositif est suffisant.</p> <p>Les EBC mis en place protègent suffisamment et de manière plus forte les éléments arborés les plus structurants : bords de plateau et ripisylves du Doubs.</p>
<p>Risques</p> <p>19. Rappeler les principes règlementaires du PPR mouvement de terrain dans le règlement.</p> <p>20. Justifier de la bonne prise en compte des risques.</p> <p>21. ajouter le risque de transport de matière dangereuse lié à la présence d'une canalisation de gaz sur la planche 6 et détailler les prescriptions dans le rapport de présentation</p>	<p>Les principes règlementaires du PPRMT seront transcrites dans les zones concernées (UC, A et N).</p> <p>Les zones constructibles A et UC ne sont concernées que par l'aléa faible.</p> <p>Les 2 pièces seront complétées.</p>
<p>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>22. Compléter l'analyse des incidences Natura 2000.</p> <p>23. Etoffer les mesures de protections des éléments paysagers.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>Les EBC mis en place protègent suffisamment et de manière plus forte les éléments arborés les plus structurants : bords de plateau et ripisylves du Doubs.</p>

<p>Zones humides</p> <p>24. Confirmer ou infirmer la présence de zone humide par le critère végétation.</p>	<p>Les sondages pédologique sont non concluant en raison de la présence d'alluvion.</p>
<p>Dispositions du règlement</p> <p>25. mettre en place une densité minimale sur le site des ateliers municipaux pour être compatible avec le SCOT ;</p> <p>26. Le STECAL NA doit être reclassé en zone UX.</p> <p>27. Le STECAL NC doit être réduit à l'emprise actuelle du camping.</p> <p>28. Le STECAL NP doit être supprimé.</p> <p>29. Revoir les limites du STECAL NT.</p>	<p>L'article L151-26 du code de l'urbanisme dit que le règlement « peut [...] imposer une densité minimale de constructions » et non pas « doit imposer ». Le PLU a mis en place sur une base volontariste 3 OAP pour encadrer le renouvellement urbain sur les sites dont la commune n'a pas la maîtrise foncière (Sainte-Thérèse, Murgers, Cimetière). Sur le site des ateliers municipaux, la commune dispose d'une maîtrise foncière totale. De plus, dans l'hypothèse de création de logements en renouvellement urbain, le site des ateliers a la vocation d'accueillir 30 logements.</p> <p>Le site d'activité isolé sera classé en zone UX.</p> <p>Les 2 parcelles agricoles seront exclues de la zone NC.</p> <p>La zone NP sera maintenue pour répondre à la demande de la papeterie.</p> <p>Le PDA a démontré l'impact visuel direct du théâtre dans son environnement proche et lointain, qui dépasse largement l'emprise des zones UT et NT. La zone NT au Nord correspond au cône de vue depuis la RD 437. L'ensemble de la zone NT doit être maintenue pour satisfaire tout projet de mise en valeur du théâtre antique. La zone NT est bien inférieure à l'emprise réelle du site</p>

30. Réduire le STECAL NL	antique. Il a été validé par l'Architecte de Bâtiments de France. PMA porte actuellement un projet de création d'un bâtiment d'accueil. OK
PADD 31. Ajouter les sites des Murgers et du cimetière dans le calcul de la consommation foncière même s'il s'agit de site de renouvellement urbain.	Les superficies seront ajoutées à ce calcul.

<p>OAP</p> <p>32. Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP doivent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>33. Concevoir une desserte en bouclage et prévoir un autre accès sur le site de la Louvière et protéger les éléments naturels liés à la trame verte et bleue.</p> <p>34. OAP du cimetière : création d'un accès parallèle à la rue des Lilas ;</p>	<p>L'article L151-7 du code de l'urbanisme stipule que :</p> <p>I. « - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :</p> <p>3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »</p> <p>Il ne s'agit pas d'une exigence mais d'une possibilité. Toutefois, la commune souhaite instaurer un phasage d'ouverture à l'urbanisation au sein même de l'OAP.</p> <p>La commune n'a pas souhaité encadrer davantage l'organisation viaire du site. Les éléments naturels identifiés dans le cadre du diagnostic ont été supprimés (coupe et abbatage).</p> <p>La rue des Lilas est voirie privée non mobilisable.</p>
<p>RAPPORT DE PRESENTATION</p>	
<p>35. Avis de la CDEPNAF : sans justification sur la rétention foncière, il convient de réduire les surfaces en extension.</p>	<p>Une étude fine et exhaustive de l'ensemble des dents creuses a été réalisée dans un souci de transparence.</p> <p>Initialement, le potentiel identifié totalisait ainsi, théoriquement, 15 hectares de dents creuses. Dans un second temps, le bureau d'études et l'équipe municipale ont sélectionnées, au cas par cas, les dents creuses offrant un potentiel réel pour le développement de la Ville, en écartant celles qui présentaient des difficultés et blocages ne pouvant être raisonnablement</p>

36. Une partie de la zone AU du cimetière et située hors du zonage d'assainissement collectif.

surmontés. Un potentiel oscillant entre **3,7 et 6 hectares** a ainsi été retenu. Ce potentiel représente entre **25 et 40 %** des parcelles libres identifiées pouvant être mobilisés sur les 15 ans du PLU. Cette **part est très importante** dans l'absolu et, plus encore, dans un contexte où le périmètre de prévention archéologique reste un frein important pour les projets des particuliers et autres investisseurs privés ou publics. De nombreux projets de construction ont en effet déjà été abandonnées.

Afin de mobiliser ces dents creuses stratégiques avec cohérence, la collectivité a choisi de déclasser des zones urbaines en zones à urbaniser. Ce reclassement est **un acte fort en faveur du renouvellement urbain**. De plus, 3 OAP ont été définies sur les sites de renouvellement urbain. La mobilisation de 2 friches permettra la valorisation d'1,72 ha de terrains en intra-muros.

Dans son projet, la commune vise la création de 260 logements. La moitié est fléchée en renouvellement urbain et permet ainsi de réduire drastiquement la consommation foncière en extension.

Si l'on exclut les 2 sites de renouvellement urbain de la consommation foncière permise par le PLU, la consommation foncière annuelle serait de 0,5 ha/an contre les 1,1 ha/an observés durant les 15 années précédant l'élaboration du PLU. **La consommation foncière est divisée par deux**. Rappelons ici que nous sommes en présence d'une commune de 5000 habitants, de l'agglomération de Montbéliard, et surtout d'une commune pôle d'emploi.

Le zonage d'assainissement collectif sera mis à jour.

<p>REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</p> <p>37. Remarques sur certaines prescriptions.</p>	<p>Les remarques seront prises en compte.</p>
--	---

1.7. CHAMBRE D'AGRICULTURE – AVIS RESERVE

Remarque	Proposition de réponse
<p>Potentiel de création de logements au sein du tissu urbain :</p> <p>38. Reprendre les estimations de surfaces disponibles dans le tissu urbanisé et évaluation des possibilités de réduction de la vacance. Nous souhaitons que cet examen conduise à la réduction des surfaces urbanisables à la Louvière ou à minima, à l'inscription d'une partie des surfaces en zone 2 AU.</p>	<p>Une étude fine et exhaustive de l'ensemble des dents creuses a été réalisée dans un souci de transparence.</p> <p>Initialement, le potentiel identifié totalisait ainsi, théoriquement, 15 hectares de dents creuses. Dans un second temps, le bureau d'études et l'équipe municipale ont sélectionnées, au cas par cas, les dents creuses offrant un potentiel réel pour le développement de la Ville, en écartant celles qui présentaient des difficultés et blocages ne pouvant être raisonnablement surmontés. Un potentiel oscillant entre 3,7 et 6 hectares a ainsi été retenu. Ce potentiel représente entre 25 et 40 % des parcelles libres identifiées pouvant être mobilisés sur les 15 ans du PLU. Cette part est très importante dans l'absolu et, plus encore, dans un contexte où le périmètre de prévention archéologique reste un frein important pour les projets des particuliers et autres investisseurs privés ou publics. De nombreux projets de construction ont en effet déjà été abandonnés.</p> <p>Afin de mobiliser ces dents creuses stratégiques avec cohérence, la collectivité a choisi de déclasser des zones urbaines en zones à urbaniser. Ce reclassement est un acte fort en faveur du renouvellement urbain. De plus, 3 OAP ont été définies sur les sites de renouvellement urbain. La mobilisation de 2 friches permettra la valorisation d'1,72 ha de terrains en intra-muros.</p> <p>Dans son projet, la commune vise la création de 260 logements. La moitié est fléchée en renouvellement urbain et permet ainsi de réduire drastiquement</p>

	<p>la consommation foncière en extension.</p> <p>Si l'on exclut les 2 sites de renouvellement urbain de la consommation foncière permise par le PLU, la consommation foncière annuelle serait de 0,5 ha/an contre les 1,1 ha/an observés durant les 15 années précédant l'élaboration du PLU. La consommation foncière est divisée par deux. Rappelons ici que nous sommes en présence d'une commune de 5000 habitants, de l'agglomération de Montbéliard, et surtout d'une commune pôle d'emploi.</p> <p>Vous avez fait passé le projet de PLU en CDEPNF au titre de la consommation foncière, alors que tous les efforts ont été consentis par la Municipalité pour réduire sa consommation foncière de moitié et favoriser l'urbanisation cohérente des ensembles de dents creuses stratégiques identifiées.</p>
<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation :</p> <p>39. Mettre en place un phasage d'ouverture à l'urbanisation sur le site de la Louvière.</p>	<p>Un phasage d'ouverture à l'urbanisation sera prévu dans l'OAP.</p>
<p>Espace boisé classé :</p> <p>40. Revoir le classement des espaces boisés classés à proximité de la ferme Brand.</p>	<p>L'espace bois classé à proximité de la ferme Brand est positionné sur un talus. Ce boisement permet de limiter les risques de glissement de terrain, à proximité d'une zone d'aléa faible du PPRMT. De plus, le boisement constitué un écran végétal permettant d'assurer une transition douce entre les abords de l'exploitation et les habitations situées rue de Fremuge.</p>

2. OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE	Remarques	Proposition de réponse
<p>Observation n°1 Monsieur Stéphane BREG 2 rue de la Tuilerie Mandeure</p>	<p>Demande de rattachement des parcelles ZM 34/33/32 « champs sous les vignes de Mathay » en zone NA ou zone naturelle urbaine à vocation d'activité ; ayant l'intention de créer une entreprise, je suis propriétaire de la parcelle ZM 33 sur laquelle j'ai obtenu un permis de construire ; je suis en négociation d'achat de la parcelle ZM32. La parcelle ZM 34 est occupée par une scierie. Ce secteur ne possède pas de borne incendie proche, prévoir un complément incendie dans l'élargissement voirie prévue (emplacement réservé n°16).</p>	<p>Les parcelles ZM34/33/32 seront rattachées à la zone UX de la rue du théâtre.</p>
<p>Observation n°2 Monsieur Patrice ROUILLIER 18 rue Monteval Mandeure</p>	<ul style="list-style-type: none"> - il est prévu la démolition du mini stade de l'école des Estelles. - regrette que les espaces verts soient disséminés - absence de piste cyclable - le modes de déplacements des écoliers ont-ils été étudiés, suffisamment sécurisés ? - les terrains communaux sont débroussaillés, les arbres fruitiers longues tiges abattus - tenir compte des zones humides - tenir compte du SCOT Nord Doubs 	<p>Les équipements sportifs de la ville sont suffisants pour l'ensemble des usages associatifs et scolaires.</p> <p>Des emplacements réservés ont été mise en place pour pouvoir élargir certaines rues, plus particulièrement en parallèle de la RD, et sécuriser les modes doux.</p> <p>Des EBC ont été instaurés sur les talus afin de préserver les boisements associés.</p> <p>La DDT a estimé que le projet de PLU est compatible avec le SCOT Nord Doubs.</p> <p>Des sondages pédologiques ont été effectués sur les sites de développement.</p>
<p>Observation n°3 Mesdames BEAUMONT et BOEHNLEN</p>	<p>La zone AU au lieu-dit de la LOUVIERE est ambitieuse.</p>	<p>Le site d'extension de la Louvière fera l'objet d'un échéancier.</p>

Observation n°4 Monsieur JEANNEROT Claude 1 chemin des pâturages Mandeure	Demande de classement de la parcelle ZH48 dans la zone UC.	La parcelle ZH48 sera intégrée en zone urbaine car équipée en réseau d'eau.
--	--	---

<p>Questionnements du commissaire enquêteur</p>	<p>1. Liste emplacement réservé 11 apparaît mais pas sur le zonage.</p>	<p>Il s'agit d'un défaut de mise à jour. L'emplacement réservé 11 à l'origine avait été imaginé pour créer un accès à la zone 1AU du cimetière. Les services de l'Etat ont préféré un classement en zone AU.</p>
	<p>2. Projet abandonné par le Département, comment sera classé l'espace correspondant ?</p>	<p>Le Département avait souhaité que l'emplacement réservé soit maintenu lors de la réunion des PPA. L'avis de consultation dit le contraire. L'ER sera donc supprimé.</p>
	<p>3. Une partie de la zone AU du cimetière est située hors du zonage d'assainissement collectif. Une révision est nécessaire pour rendre la zone AU constructible.</p> <p>Ne faudrait-il pas garantir l'accès par un ER ? L'évaluation environnementale en fait mention.</p>	<p>Même réponse que pour la première question. Une mise à jour du zonage d'assainissement devra être réalisée. Toutefois, les annexes sanitaires réalisées par l'agglomération ont confirmé les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p>
	<p>4. Logements libres</p>	<p>Page 13 du rapport de présentation 5-5 : « Par ailleurs, 15 logements vacants devraient pouvoir être mobilisés à l'horizon 2033. L'hypothèse est donc la suivante : un logement vacant sera transformé chaque année sur les 15 ans du PLU. Cette hypothèse minimale permet de tenir compte du réservoir de logement au sein du parc existant, mais va à l'encontre des tendances statistiques qui montrent que le nombre de logements vacants continue d'augmenter. » On estime que le taux de vacance ne pourra être inférieur à la moyenne départementale. De plus, aucune politique d'amélioration de l'habitat n'est prévue</p>

		(OPAH)
	5. Politique ou dynamique du logement	<p>La dynamique de production de logement permise dans le cadre du PLU, 17 logements par an, est supérieure à celle observée entre 2003 et 2014 qui était alors de 10,2 par an. Cet objectif de production annuelle reste néanmoins largement inférieur aux ambitions du PLH de 2014 qui vise la réalisation de 25 logements /an.</p> <p>Mandeure est un pôle d'emploi. Certes, il n'y a pas de zones de développement dédié à l'activité, mais les règles d'implantation ont été assouplies afin de favoriser le développement des entreprises sur leurs sites propres.</p> <p>Page 12 du rapport de présentation 5-5 : « Le règlement permet au bâti industriel d'évoluer au sein de ses propres sites de production. L'ensemble des sites industriels au sein de l'enveloppe bâtie a fait l'objet d'un classement en zone urbaine spécifique, la zone UX, plus permissive en termes de développement que les zones urbaines à vocation résidentielle. »</p>
	6. Surfaces agricoles : Zone AU de la Louvière	<p>La surface agricole perdue par l'agriculteur en cas d'urbanisation du site de la Louvière pourra être compenser sur le ban communal. Actuellement, un agriculteur implanté sur le plateau, cherche un repreneur.</p>
	7. STECAL NV	<p>La zone NV correspond à l'aire de grand passage existante définie par le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Le choix du site ne peut être remis en cause dans le</p>

		<p>cadre du PLU. Le STECAL permet de réaliser des opérations pour conforter cette aire d'accueil. Le classement de zone NV n'est pas incompatible avec l'EBC en frange Ouest.</p> <p>Seule l'évolution du schéma départemental permettra de déplacer cette zone.</p>
--	--	--