

# COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

Fiche de présentation d'un document d'urbanisme  
soumis à l'avis de la commission, sur demande de  
la CIA 25-90

**COMMUNE DE MANDEURE**

TERRES d'**a**VENIR

**a**GRICULTURES  
& TERRITOIRES  
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE  
D'AGRICULTURE  
DOUBS - TERRITOIRE DE BELFORT

**Mai 2018**

**Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs - Territoire de Belfort**

Siège Social : 130 Bis Rue de Belfort – BP 939 – 25021 Besançon Cedex

Antenne Belfortaine : Jonxion 1 – La Tour – 1 Avenue de la Gare TGV – 90400 Meroux

## **Mandeure :**

- ☞ **Superficie totale de la commune : 1 510 ha**
- ☞ **Nombre d'habitants en 2013 : 4 852 habitants**

## **1. CONTEXTE GLOBAL**

### **1.1. Contexte communal**

Mandeure fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard. Elle est située à une dizaine de kilomètres au sud de Montbéliard et en bordure du Doubs. Elle est à ce titre concernée par le PPRI.

Au sud de la ville s'étend d'abord une zone de piémont à vocation agricole puis un vaste plateau forestier, percé de petites combes et clairières agricoles, et limité à l'ouest par la côte de Champvermol.

La présence du théâtre antique entraîne un fort rayonnement touristique.

Depuis le 1er janvier 2017, Pays de Montbéliard Agglomération regroupe 72 communes et compte près de 142 000 habitants (INSEE 2013). Le poids démographique de Mandeure la place au 7ème rang des communes les plus peuplées de la Communauté d'agglomération et 10ème commune du Département. Mandeure représente près de 4,2 % de la population totale de la Communauté d'Agglomération.

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de Pays de Montbéliard Agglomération, approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard le 22 mai 2006.

La commune est incluse dans le périmètre du SCOT Nord Doubs, arrêté par arrêté préfectoral du 25 octobre 2013. Le syndicat mixte dudit SCOT a prescrit son élaboration par délibération du 14 janvier 2014.

La commune est traversée par la RD 437.

## 1.2. Enjeux environnementaux

### Les sites d'intérêt

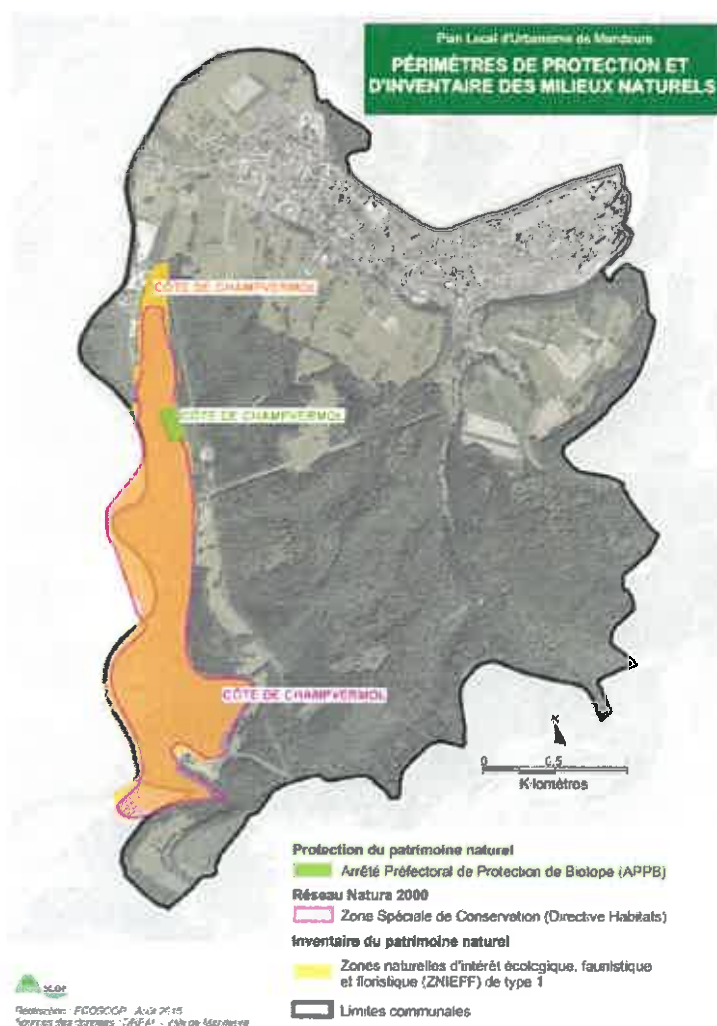
Le développement urbain de Mandeuve est contraint par sa situation géographique et sa topographie, entre Doubs et plateau, dans un site remarquable lié à la côte de Champvermol et aux zones humides de la vallée du Doubs.

La commune est concernée par :

- 1 arrêté préfectoral de protection de Biotope : corniches calcaires du Doubs, sur les falaises de la côte de Champvermol
- Un site Natura 2000, désigné au titre de la directive Habitats-Faune-Flore. Le site Natura 2000 de la côte de Champvermol présente un ensemble de forêts de pente, de milieux rocheux dominant la plaine alluviale du Doubs. 3 communes sont concernées par ce site. 88 % de sa surface est sur Mandeuve.
- 1 zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1

Ces périmètres occupent 11.5% du territoire communal soit 175.4 ha.

Un projet de de création d'Espace Naturel Sensible est en discussion.



### **Les zones humides**

Selon la cartographie des zones humides de la DREAL (zones de plus de 1 ha), 24.7 ha sont considérés comme humides, soit 1.6 % du territoire communal. Il s'agit en majorité de forêt et des rives de cours d'eau.

### **Le risque inondation**

Mandeure est concernée par le PPRI du Doubs Allan.

Les zones inondables couvrent 190 ha à Mandeure, soit 12.5% du Territoire communal. Certaines d'entre elles sont déjà urbanisées.

Tableau n°25 : Zones réglementaires du PPRI à Mandeure

Zones réglementaires du PPRI à Mandeure	Superficie (ha)	Part du territoire communal
Rouge : zone Inconstructible	98,0	6,5%
Bleu foncé : zone inconstructible sauf extension des constructions existantes	35,1	2,3%
Bleu clair : zone constructible sous conditions	50,9	3,4%
Règlement spécifique	5,8	0,4%
<b>Zones inondables</b>	<b>189,8</b>	<b>12,5%</b>

### **Le risque mouvements de terrain**

L'urbanisation n'est pas concernée par ce risque.

### **Le risque sismique**

Le territoire de la commune est situé en zone d'aléa moyen.

### **Le retrait-gonflement des sols argileux**

Les parties urbanisées sont partiellement incluses dans un secteur d'aléa faible. Pour conclure, la commune est contrainte pour l'urbanisation, du fait de la présence de zones inondables.

### 1.3. Caractéristiques agricoles du territoire

La Surface Agricole Utile (SAU) déclarée à la PAC en 2014 est de 305 ha. 10 exploitants interviennent sur le territoire communal. Cinq exploitations possèdent leur siège à Mandeuve, dont une installation classée (élevage laitier). Une exploitation est en cours de transmission à un jeune exploitant. Une exploitation est récente. Il s'agit d'une activité de maraichage en agriculture biologique.

Environ 20 ha ne sont pas déclarés à la PAC. La surface agricole totale est de 325 ha, soit 21.6 % du territoire.

#### Les bâtiments agricoles

Les bâtiments identifiés par la commune sont situés sur la carte ci-dessous.



Figure 28 : Localisation des bâtiments d'exploitation à Mandeuve.

Les exploitations sont relativement proches des zones urbanisées :

- Une exploitation avicole ;
- Une exploitation céréalière ;
- Deux exploitations laitières ;
- Une exploitation maraichère.

*Avis CIA 25-90 : l'étude agricole du rapport de présentation est très succincte.*

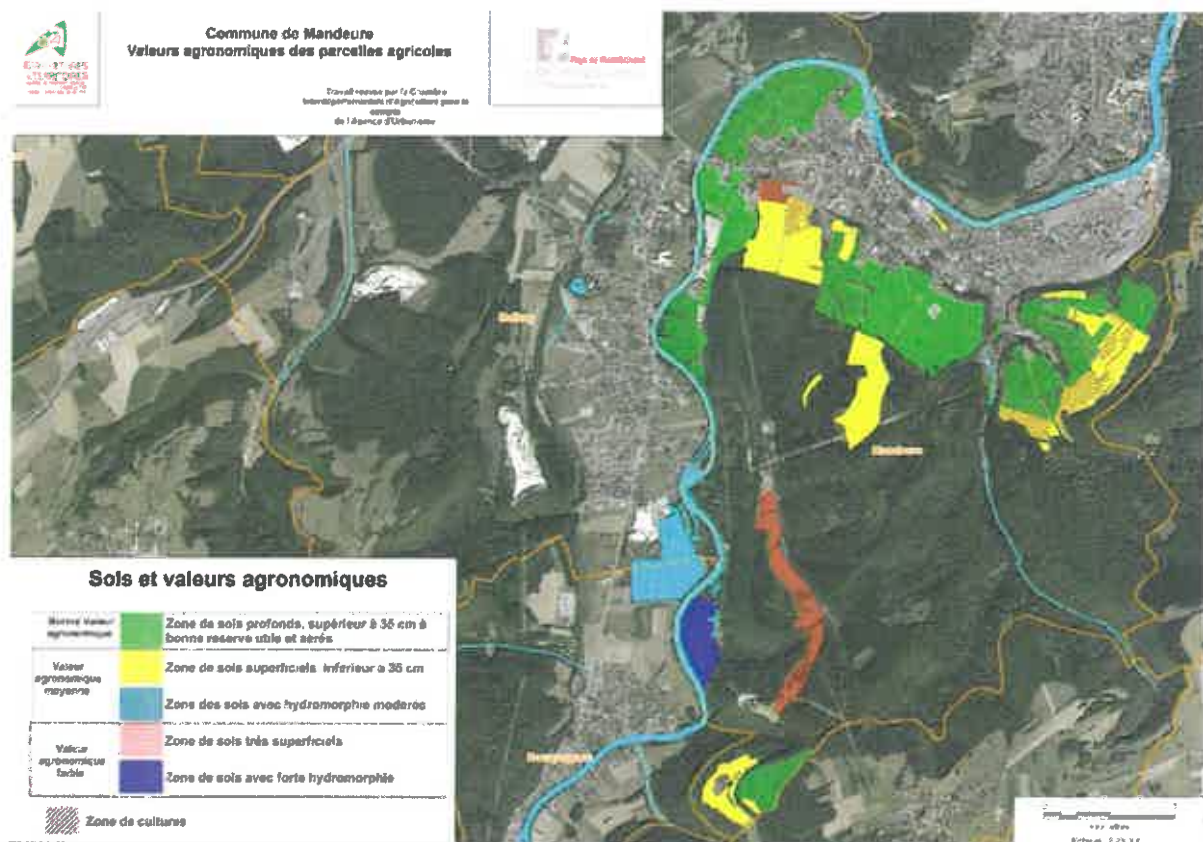


## La qualité agronomique des sols :

La majeure partie des sols correspond à des terres relativement profondes permettant la culture de céréales. La répartition en 2014, sur les 305 ha déclarés, est de :

- 141 ha de prairies permanentes ;
- 164 ha de cultures dont 60 ha de prairies temporaires.

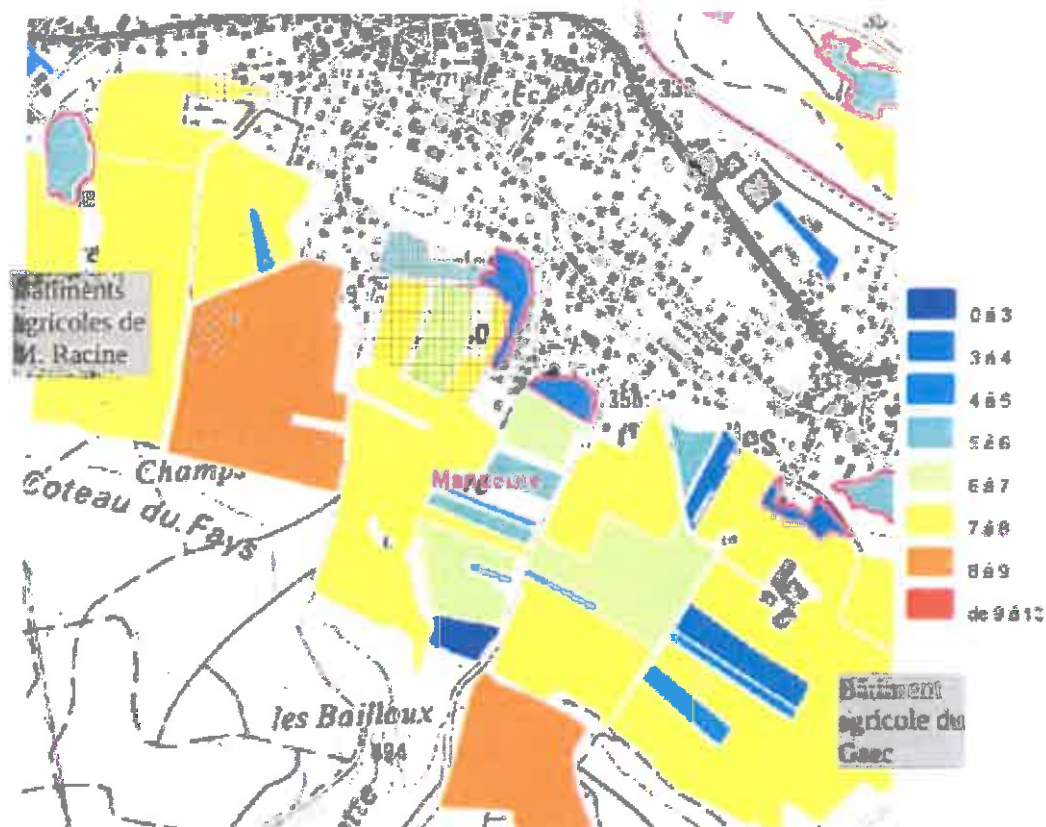
La carte ci-dessous présente les valeurs agronomiques.



A Mandeuve, les parcelles agricoles de bonne valeur agronomique se situent sur les terrains plats de fonds de vallée du Doubs, au nord-est et à l'est de la commune. Ils se situent également sur le plateau terrasse au sud du tissu urbanisé de Courcelles. On trouve également des parcelles de valeur agronomique moyenne en amont du théâtre antique et dans le secteur des grands communaux, au Sud.

#### 1.4. « Valeur » des espaces agricoles (selon l'atlas de la valeur des terres agricoles dans le Doubs)

La carte ci-dessous est la carte de synthèse des valeurs.



\* Ce schéma ne reprend que les secteurs IAU et la localisation des bâtiments agricoles existants

Les valeurs des terrains sont élevées, du fait de la proximité des parcelles par rapport aux bâtiments (indice structure parcellaire). Les parcelles prévues à l'urbanisation (voir partie 2-4) sont exploitées par trois sociétés agricoles dont deux de la commune :

- Le gaec de la Fontenotte (polyculture-élevage)
- L'exploitation de Jean-Marie Racine (en cours de transmission à un jeune agriculteur).

*Avis CIA 25-90 : Les parcelles concernées sont de bonne valeur agronomique et de bonne valeur au regard de la proximité par rapport aux bâtiments et de la taille parcellaire. Certaines parcelles sont des pâtures de vaches laitières, essentielles au fonctionnement quotidien des exploitants.*

## 2. CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### 2.1. Habitat

La Ville est passée de 5550 habitants en 1968 à 4852 habitants en 2013. Il s'agit d'une diminution globale de population de 12,6 %.

En 2013, la commune de Mandeur comptait 2470 logements dont **199 logements vacants**.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	1854	2142	2276	2213	2248	2435	2470
Résidences principales	1175	2054	2107	2049	2143	2272	2253
Résidences secondaires	21	16	17	26	29	22	18
Logements vacants	68	72	52	138	76	141	199

Figure 17 : Evolution de la structure du parc de logement entre 1968 et 2013, détails des effectifs.  
Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2008 et RP 2013 Exploitation principale – Etat civil.

La dynamique de construction est de 10.2 logements / an entre 2004 et 2013.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES A MANDEUR ENTRE 2004-2013 *												
Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL	Moyenne annuelle
INDIVIDUEL	8	6	4	5	4	14	7	8	4	8	63	6,3
INDIVIDUEL GROUPE	0	0	0	0	0	0	2	12	0	0	14	1,4
COLLECTIF	0	0	0	6	0	2	5	4	0	0	25	2,5
<b>ENSEMBLE</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>102</b>	<b>10,2</b>

### 2.2. Consommation foncière due à l'urbanisation entre 2000 et 2015

**La consommation foncière totale entre 2000 et 2015 a été de 16,74 ha**

Soit une consommation foncière de **1,11 ha / an**.

9,05 ha (54%) ont été consommés en extension.

7,58 ha (46%) ont été consommés en densification.

La consommation foncière liée à l'habitat est de **11.25 ha sur 15 ans**.



*Avis CIA 25-90 : Ainsi, le rapport ne précise pas l'artificialisation sur les 10 années précédant l'approbation du PLU mais sur 15 ans.*

### **2.3. Estimation des espaces disponibles dans l'emprise urbaine**

Le rapport de présentation estime le potentiel disponible dans l'emprise urbaine à 15 ha, après retrait des surfaces inconstructibles dans le respect du PPRI.

Le projet distingue les surfaces :

- d'agrément : 6.75 ha
- libres : 6ha
- agricoles : 0.56 ha
- de parkings et espaces publics : 1.6 ha

Les surfaces agricoles (proches du théâtre antique identifiées en stecal), parkings et espaces publics sont logiquement retirés des surfaces disponibles.

Il reste donc un potentiel de 12.75 ha.

Le projet retire les surfaces d'agrément du potentiel disponible et retient **6 ha de surfaces dites « libres »**.

*Avis CIA 25-90 : Nous nous interrogeons sur cette analyse des espaces disponibles, notamment la non prise en compte de certaines surfaces dites « d'agrément ». Il nous semble que certaines surfaces d'agrément devraient être intégrées au potentiel mobilisable, quitte à intégrer un pourcentage de rétention foncière pour justifier leur non prise en compte.*

## 2.4. Le projet communal

### 2-4-1 – L’habitat et les besoins fonciers

Le Programme Local de l’Habitat a été approuvé début 2014. Des objectifs annuels de création de logements ont été définis pour le secteur de la Vallée du Doubs (Mathay, Mandeuve et Valentigney). Cet objectif s’élève à 90 logements par an, soit 25 par an pour Mandeuve. Cet objectif est supérieur au rythme de construction de logements connu sur les 3 communes, puisque le rythme de production était alors de 51 logements par an entre 1999 et 2011. A Mandeuve, il était alors de 10,2 logements par an entre 2004 et 2013.

Si la tendance de diminution de taille des ménages des 20 dernières années se poursuit, même de manière ralentie, **116 logements** seront nécessaires pour le simple maintien de la population en 2032 au niveau actuel (2013).

Par ailleurs, la commune affiche une ambition d’un niveau de population à environ 5100 habitants à l’horizon 2033 (+250 habitants).

Cela nécessite de créer au total **260 logements soit 17/an**.

Ainsi le projet doit permettre la création de :

#### 130 logements dans l’emprise urbaine

- Le projet considère que 15 logements vacants (sur 199 logements vacants) seront mobilisés à l’horizon 2033 pour s’aligner sur la moyenne départementale
- Le projet estime la production de 15 logements nouveaux issus d’opérations privées à l’horizon 2033, sur les dents creuses.
- Le projet présente un potentiel de dents creuses mobilisables pour l’habitat de 2.8 ha (dont 1.6 ha en renouvellement urbain) sur 4 sites stratégiques (ils sont considérés comme stratégiques en raison de leur localisation, de leur taille ou de leurs contributions possibles à l’amélioration du fonctionnement urbain), dont 3 font l’objet d’une OAP :

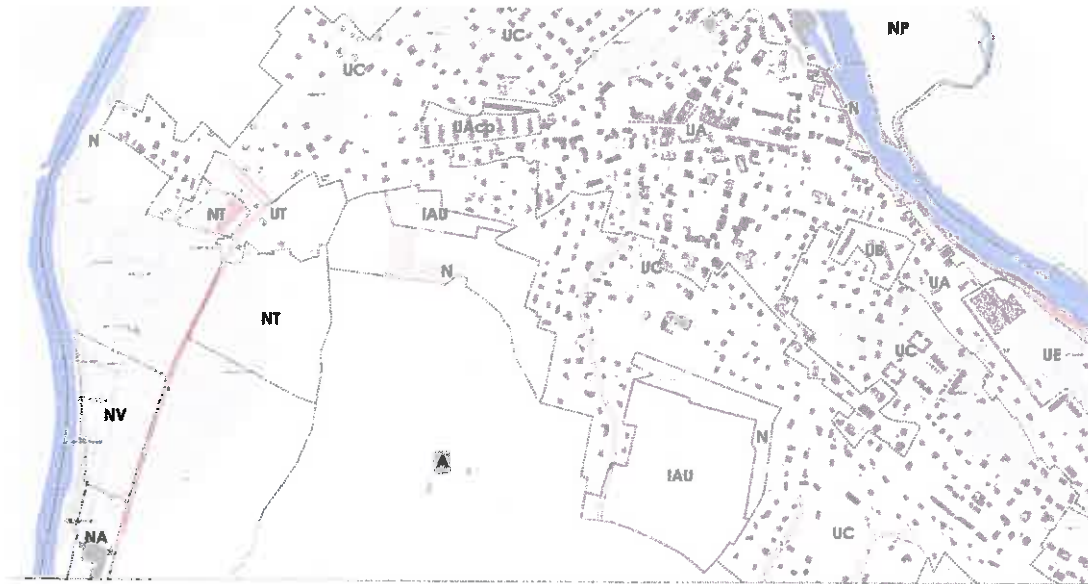
- deux sites sur 1.2 ha nécessitant un aménagement d'ensemble pour un potentiel d'environ 25 logements (Rue des Murgers, rue du Cimetière) ;
  - deux sites de renouvellement urbain sur 1.6 ha pour un potentiel d'environ 75 logements (à l'emplacement des anciens ateliers municipaux et autour du site de Sainte Thérèse).
- **130 logements sur des espaces en extension**, avec une densité de 20 logements/ha.

Avis CIA 25-90 :

- *Les objectifs de réduction de la vacance pourraient être plus ambitieux. Le SCOT en cours de définition estime que la vacance structurelle doit être réduite de moitié.*
- *Dans une commune largement contrainte par le risque d'inondation, le site sur la Louvière apparaît comme la dernière grande zone d'extension possible de Mandeure MAIS il s'agit d'un secteur de bonne valeur agronomique et d'importance stratégique pour les exploitations agricoles du secteur.*
- *L'objectif de population est atteint en prenant en compte les densités minimales affichées par le SCOT (20 logements / ha sur les secteurs en extension).*
- *Le projet prévoit la construction de 100 logements sur 2.8 ha de dents creuses stratégiques et 15 logements pour des opérations privées sur le reste des dents creuses (3.2 ha). Nous nous interrogeons sur la rétention foncière appliquée par la commune, sachant que la commune identifie 3.7 ha de foncier communal dans les dents creuses.*

La localisation des zones 1AU destinées à l'habitat est la suivante (total de 7.2 ha en extension) :

- 1.45 ha rue du cimetière dont 0.75 ha considérés en densification soit **0.7 ha en extension**
- **6.5 ha en extension** sur le site de la louvière



Pour information, la commune n'identifie pas de zone 2 AU.

## 2-4-2 – Activité

Mandeuve se situe dans la zone d'emploi de Belfort-Montbéliard-Héricourt caractérisée par son économie tertiaire et industrielle.

Aucune nouvelle zone commerciale ou zone d'activité n'est définie.

0.8 ha de dents creuses sont mobilisables pour de l'activité commerciale.

## 2.5. Analyse de la consommation d'espaces

Différents éléments sont pris en compte par la commune pour définir et qualifier les zones d'urbanisation dont voici un résumé :

- Un projet de croissance démographique qui implique la construction de 260 logements soit 17 logements / an contre 10,2/an entre 2004 et 2013, en cohérence avec le PLH ;

- La prise en compte de différentes contraintes naturelles dans les choix d'urbanisation et principalement les zones inondables ;
- Une estimation de 100 logements à créer sur 1.2 ha de dents creuses + 1.6 ha de renouvellement urbain ;
- Une estimation de 15 logements à créer sur les dents creuses (3.2 ha de surfaces libres) ;
- La non prise en compte de 6.75 ha de dents creuses dites « d'agrément » ;
- Une résorption de la vacance de 15 logements sur 199 ;
- Une densité de logements/ha importante sur les sites de renouvellement
- Le respect des densités minimales imposées par le SCOT sur les secteurs en extension ;
- La définition de deux zones d'extension sur 7.2 ha, à court terme (en 1 AU) et l'absence de phasage dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le rapport énonce une superficie consommée en extension de 6,5 ha et une consommation de 1,02 ha en comblement de dents creuses soit une consommation moyenne annuelle de 0,5 ha, et ainsi une réduction de la consommation de moitié par rapport à celle observée entre 2000 et 2015, ce qui permettrait au présent PLU d'anticiper la compatibilité avec le futur SCOT Nord Doubs.

Avis CIA 25-90 :

- *Nous remettons en cause cette analyse de la consommation foncière (voir partie 3). La surface consommée doit tenir compte des dents creuses et des surfaces en extension soit à minima 11.6 ha :*
  - o *6 ha – 1.6 ha (renouvellement urbain) = 4.4 ha de dents creuses (rappel, chiffre qui paraît sous-estimé)*
  - o *6.5 ha de surfaces en extension sur la louvière*
  - o *0.7 ha en extension rue du cimetière.*
- *Rappel : la consommation foncière sur les 15 ans passés a été de 16.74 ha dont 11.25 ha pour l'habitat*
- *La commune affiche l'ambition de préserver les terres de bonne valeur agronomique. Le secteur d'extension est identifié sur des terres de bonnes*



*valeurs, sans mesurer l'impact sur les exploitations et sans proposer de compensation.*

### **3. DEMANDES A LA COMMISSION EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELLES**

Le PLU, étant couvert par un SCOT, n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la consommation d'espace.

Nous souhaitons néanmoins recueillir l'avis de la CDPENAF sur la consommation foncière, que nous estimons conséquente sur un espace agricole de bonne valeur agronomique, importante pour le fonctionnement des exploitations concernées.

Nous estimons que la consommation d'espace liée à l'habitat dans le projet de PLU est identique à la consommation passée (11.25 ha sur 15 ans contre 11.6 ha), consommation qui ne tiendrait pas compte de toutes les dents creuses car 6.75 ha de surfaces « d'agrément » sont retirées du potentiel disponible sans que cela soit suffisamment justifié.

Nous envisageons de transmettre **un avis réservé** à la commune au titre de l'avis des personnes publiques associées au projet de PLU. Nous ne remettons pas en cause la localisation de la zone qui apparaît comme le dernier secteur d'extension de la commune mais nous demandons :

- Une meilleure estimation du potentiel disponible dans l'emprise urbaine (dents creuses et vacance), de manière à réduire les besoins fonciers en extension, s'agissant de terres de bonne valeur. En ce sens, l'absence de phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de la louvière nous paraît dommageable.
- Une meilleure prise en compte de l'activité agricole dans le document.