

AVIS DE L'ÉTAT

I. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet de PLU, arrêté par le conseil municipal le 19 mars 2018, s'inscrit dans un contexte réglementaire qui, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), a fortement évolué suite à l'adoption des lois Grenelle en 2009 et 2010, de la loi ALUR le 24 mars 2014, de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et enfin de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 7 août 2015.

Au niveau local, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Montbéliard a été approuvé le 22 mai 2006 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard, document de référence autour duquel s'articule l'ensemble des politiques d'habitat de l'agglomération, a été approuvé le 7 février 2014 pour une durée de 6 ans. Enfin, le plan de déplacements urbains (PDU) a été approuvé en 2009. Le PLU doit être compatible avec ces trois documents supra-communaux.

Au titre de la réglementation relative à la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme et en application des dispositions prévues aux articles L.104-1 à L.104-6, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le territoire communal étant impacté par le site Natura 2000 « Côte de Champvermol », le projet de PLU contient donc une évaluation environnementale. Cette dernière fera l'objet d'un avis de la part de l'autorité environnementale.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a modifié la codification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Cette ordonnance étant d'application immédiate, toutes les références législatives du PLU arrêté doivent être mises à jour. Par ailleurs, le PLU ayant été prescrit avant la promulgation du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le conseil municipal a confirmé, dans sa délibération du 19 mars 2018, que le présent PLU continue à être régi par la partie réglementaire en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016, à savoir les articles R.123-1 à 14 du code de l'urbanisme.

Enfin, le 5 juillet dernier, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dont la saisine est obligatoire au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) créés en zone naturelle ainsi que des extensions et annexes permises autour de l'habitat isolé en zone agricole ou naturelle, a émis un avis. Ce dernier est favorable, sous conditions, pour la définition des règles relatives aux extensions et annexes. Concernant les six STECAL, l'avis est favorable pour l'un d'entre eux, favorable pour trois autres sous réserve de réduire leur surface et enfin défavorable pour les deux derniers qui doivent donc être supprimés (cf. III.1).

En outre, à la demande de la chambre interdépartementale d'agriculture du Doubs et du Territoire de Belfort, la CDPENAF a examiné le PLU de Mandeuire au titre de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La saisine de la CDPENAF sur ce volet n'a aucun caractère obligatoire, la commune de Mandeuire étant couverte par un SCOT applicable. L'avis de la CDPENAF sur cette thématique est favorable sous réserve de justifier la rétention foncière ou de mobiliser davantage le potentiel foncier au sein du bâti, d'être plus ambitieux en termes de résorption de la vacance, de prévoir un échelonnement de l'urbanisation dans la zone d'extension de la Louvière et enfin de rechercher une compensation à la perte de terrains agricoles engendrée par le projet de PLU.

II. APPRECIATION GENERALE DU PROJET DE PLU

II.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT et le PLH

Le projet de PLU doit inscrire son action dans un cadre de compatibilité avec les orientations définies dans le SCOT du Pays de Montbéliard.

Le projet décliné dans le PADD est soucieux de garantir un développement urbain maîtrisé, puisque le foncier mobilisable situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante permettra de construire près de 40 % du nombre de logements programmés.

Mandeure s'organise autour de trois villages anciens distincts le long du Doubs où, progressivement, le tissu urbain plus résidentiel et diffus est venu s'intercaler pour ne former qu'une seule entité. L'ambition générale est de redonner à la ville une cohérence urbaine en consolidant ses atouts majeurs de développement. Le projet doit composer avec de nombreux enjeux tels que la présence de zones de risques majeurs (inondation), une situation géographique et topographique compliquée entre le Doubs et le plateau agricole, la présence de sites patrimoniaux (théâtre antique) et naturels (Site Natura 2000 de la Côte de Champvermol, ZNIEFF, APPB, espaces aquatiques en bordure du Doubs), la prise en compte de l'activité économique faisant apparaître Mandeure comme un pôle d'emploi.

Les orientations stratégiques ont pour principaux objectifs l'amélioration du fonctionnement urbain de Mandeure autour de l'aménagement de la RD 438, de la structuration de l'espace public et d'un renforcement des liaisons entre quartiers, la maîtrise de l'accueil de population, la pérennisation des activités existantes, ainsi que la valorisation du cadre de vie autour de la présence de l'eau (rivière du Doubs) et d'un patrimoine important (cités ouvrières, théâtre antique,...).

La prise en compte du risque naturel, notamment le phénomène d'inondation, trouve sa traduction concrète dans les différentes pièces du PLU. Elle allie protection des espaces et valorisation à caractère touristique ou de sports / loisirs.

Le parti d'aménagement intègre également la question de la mobilité pour les espaces à urbaniser intra-muros globalement positionnés autour des équipements publics de la commune et desservis par le réseau de transports collectifs de l'agglomération.

II.1.1. L'habitat

Le PLH définit pour le secteur de la vallée du Doubs Amont un objectif annuel « indicatif » de production de 90 logements pendant sa durée d'application (6 ans). Mandeure représente 28 % de la population de ce secteur. Par conséquent, la ville doit viser un objectif annuel de l'ordre de 20 à 25 logements.

Le PADD prévoit un rythme annuel de construction de 17 logements d'ici quinze ans, soit 260 logements à l'échéance du PLU. Cet objectif prend en compte les besoins liés au desserrement des ménages estimés à 115 logements, sur la base d'un taux d'occupation des logements en 2033 de 2,05 personnes (2,15 en 2014). Les espaces intra-urbains seront mobilisés pour construire 115 logements, l'unique zone d'extension permettra la réalisation de 130 logements sur 6,5 ha. Enfin, le projet prévoit la résorption de la vacance à hauteur de 15 logements. Sur la base Insee de 4870 habitants en 2014 appliquée au projet de PLU, Mandeure devrait compter près de 5100 habitants en 2033.

Les prévisions de croissance de la commune semblent optimistes au regard de la baisse démographique constatée sur les dernières années (évolution en outre cohérente avec le déclin démographique constaté sur une grande partie de l'EPCI) et de la production moyenne de logements par an depuis 10 ans. D'ailleurs, dans le cadre de la révision du PLH en cours, l'État rappelle, dans son porter à connaissance, la nécessité de revoir à la baisse de façon générale les objectifs de production de logements.

Concrètement, à courte échéance, seuls trois espaces sont susceptibles d'être urbanisés. Il s'agit de la zone d'extension 1AU pour 130 logements et du comblement de deux dents creuses pour 25 logements. Ces 155 logements représenteront une dizaine de logements à construire par an, plus en phase avec le rythme constaté ces dernières années (6 logements commencés par an pendant la période 2006 à 2015 d'après les données SITADEL).

Par ailleurs, les chiffres font état d'une vacance en augmentation (8 % du parc en 2014). Le projet de PLU prévoit la remise en service de 15 logements vacants afin de contenir ce phénomène. Il conviendrait sur ce point de préciser les outils que la commune envisage d'actionner pour atteindre cet objectif, au demeurant tout à fait pertinent au regard du contexte local et qui pourrait limiter la construction neuve.

Le SCOT impose à Mandeure de respecter d'autres obligations en matière de logement, notamment en termes de production de logements sociaux (maintien du nombre de logements sociaux). Vu que le parc immobilier compte plus de 30 % de logements sociaux, seules quelques opérations ciblées devraient permettre de maintenir la proportion de logements sociaux dans le parc total de logements. Cependant, le projet de PLU ne prend pas de dispositions particulières en faveur du logement social.

Enfin, la commune doit respecter un objectif minimal de densité nette de 40 logements à l'hectare au centre et de 20 logements à l'hectare en périphérie, hors voirie et espaces publics. Le projet de PLU prévoit la réalisation de 260 logements sur les 12,5 ha mobilisables dans le tissu urbain ou en périphérie, soit une densité nette moyenne de 23 logements/ha (secteurs de densification du cimetière et de la rue des Murgers : 23 lgts/ha – quartier de renouvellement de Sainte Thérèse : 50 lgts/ha – zone d'extension : 25 lgts/ha). Hormis les anciens ateliers municipaux, les orientations d'aménagement et de programmation contiennent des dispositions réglementaires en ce sens. Néanmoins, pour renforcer le respect des densités conformément au SCOT, il convient de les traduire réglementairement (cf. III.1).

En conclusion, le PLU est compatible avec les exigences du SCOT et du PLH pour ce qui concerne les objectifs de production de logements et la production de logements sociaux. Il est compatible avec les exigences du SCOT en matière de densités minimales requises. Toutefois, il convient de traduire réglementairement ces objectifs de densité (cf. III.1).

II.1.2. Les espaces naturels / les continuités écologiques

La commune préserve de toute urbanisation, par un classement en zone naturelle, les espaces naturels remarquables d'intérêt majeur de « la boucle du Doubs de Valentigney à Mandeure » et le site de « Champvermol » en lien avec le site Natura 2000 du même nom répertoriés dans le document d'orientations générales (DOG) du SCOT, comme pouvant faire l'objet d'une valorisation touristique ou de loisirs.

Par ailleurs, le projet de PLU classe également en zone naturelle les espaces en lien avec la rivière du Doubs où l'on recense quelques zones humides inconstructibles car intégrées au zonage réglementaire du PPRi. Par ailleurs, à l'instar de la ripisylve du Doubs, les franges boisées, situées à l'interface entre le bâti et le piémont agricole, sont protégées de façon stricte par un classement en espaces boisés qui participe au maintien du corridor écologique d'intérêt local repéré dans le SRCE (cf. EIE – p 45).

Enfin, le piémont agricole, qui assure la transition entre la ville au nord et la forêt au sud, comprend de nombreux éléments de paysage (haies, vergers, franges boisées) qui contribuent au maintien des continuités écologiques et paysagères. On peut regretter que le PLU ne prévoit pas de dispositions réglementaires afin de les préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (cf II.3.1).

Le projet de PLU préserve de façon générale l'ensemble des espaces naturels. En conclusion, il répond globalement aux préconisations du SCOT en la matière.

II.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

II.2.1. Le risque mouvement de terrain

La présence des risques est bien traitée dans le rapport de présentation (diagnostic 3 – état initial de l'environnement). En revanche, leur bonne prise en compte doit être justifiée dans le chapitre relatif aux explications des choix retenus.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires du PLU prévoient l'interdiction d'infiltrer dans les zones soumises au risque d'affaissement/effondrement et de glissement de terrain. Il est nécessaire de compléter le dispositif pour interdire la construction pour les risques de glissement de terrain et d'éboulement/falaises dans les zones soumises à un aléa fort et au-delà.

A ce sujet, il convient d'appliquer les principes suivants : constructibilité en aléa faible et moyen, inconstructibilité en aléa fort (sauf pour petits projets) et très fort. Ils devront être traduits réglementairement.

Des compléments devront donc être apportés dans le rapport de présentation afin d'expliquer et de justifier ces modifications. Sur le plan formel, des précisions et mises à jour sont à effectuer (cf. V). Enfin, les dispositions du règlement devront être complétées pour une meilleure prise en compte du risque.

II.2.2. Le risque inondation

La ville est impactée par le risque inondation (PPRI du Doubs et de l'Allan, rupture barrage du Châtelot). Le rapport de présentation traite ce risque dans le chapitre relatif aux risques naturels et technologiques (p 102 à 103 et p 110 à 111). La traduction réglementaire est présente dans le règlement du PLU (Titre I – dispositions générales – p 7 – article 8). De plus, pour assurer une application aisée en termes d'instruction des autorisations d'urbanisme, la référence au PPRi est également présente dans le préambule du règlement des zones concernées. Seules quelques corrections de forme doivent être apportées au rapport de présentation (cf. V) et au plan de zonage (cf. IV.2).

II.2.3. Le risque lié au transport de gaz

La canalisation de transport de gaz n'impacte que les zones agricoles et naturelles. Toutefois, à des fins de meilleure information de l'utilisateur, le plan de zonage « risques » devra être complété pour faire apparaître les zones de danger. Les prescriptions rattachées à ce risque devront être incluses dans le rapport de présentation (cf. fiche jointe).

II.3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

II.3.1. Evaluation environnementale / incidences Natura 2000

En application des dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le dossier comprend l'évaluation environnementale du projet d'évolution du document d'urbanisme avec, entre autres, l'analyse des incidences sur le site NATURA 2000. Cette dernière ne satisfait pas aux obligations prévues par l'article R 414-23 du code de l'environnement, étant donné qu'elle se cantonne aux incidences du projet de PLU exclusivement sur le site Natura 2000 sis sur le territoire communal. Elle devra également être complétée sur la thématique relative à la gestion de l'eau (alimentation en eau potable, effets sur les eaux usées et les eaux pluviales au sein du bassin versant). Enfin, l'évaluation environnementale ne traite pas des impacts potentiels sur la totalité des espèces d'intérêt européen (triton crêté).

Le projet de PLU prévoit la suppression de nombreux espaces forestiers protégés au titre des espaces boisés classés dans le précédent document d'urbanisme. Les boisements de plus de 4 ha restent protégés par la réglementation relative au défrichement. Des surfaces du site Natura 2000 restent maintenues en tant qu'espace boisé classé, notamment à proximité du hameau de Chassagne. Les enjeux de conservation du site Natura 2000 dans ce secteur ne justifient pas un tel classement. Ce dernier interdit toute possibilité de ré-ouvrir certains milieux de déprise agricole devenus forestiers. Il s'oppose donc aux logiques de conservation dans l'emprise du site Natura 2000.

Les éléments structurants du paysage participent à la qualité des paysages, du fonctionnement écologique et des milieux naturels. L'absence de tout recours à la mise en œuvre des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, protégeant d'une manière souple les éléments de haies, vergers et bosquets, affaiblit la prise en compte des incidences du projet au vu de la présence dans ce territoire, et dans le site Natura 2000 le plus proche, de chiroptères, dont le Petit Rhinolophe. Cette espèce est très dépendante de ces structures dans son utilisation de l'espace (alimentation, transit entre sites et échange entre population).

Elle se reproduit très fréquemment en contexte urbanisé (combles) et exploite des espaces bocagers, naturels et forestiers, situés en périphérie, en circulant de manière privilégiée le long d'éléments linéaires protecteurs comme les haies et les alignements de vergers. La protection de ce réseau d'éléments, qui pénètre et vient au contact de la zone urbanisée depuis les coteaux et le plateau agricole au sud du territoire, semble indispensable.

L'évaluation environnementale fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui devra être joint au dossier d'enquête publique.

Sur le plan formel, le dossier d'évaluation environnementale du PLU est conforme à la réglementation en termes de contenu. Néanmoins, il convient d'élargir la portée de l'analyse des incidences Natura 2000. Cette dernière doit être complétée sur certains aspects. Le classement en espace boisé classé devra être revu selon les secteurs. Enfin, les mesures de protection des éléments paysagers méritent d'être étoffées.

II.3.2. Les milieux aquatiques

L'impact du PLU sur les zones humides est limité par un classement en zone naturelle, toutefois constructible sous conditions. Afin de garantir l'objectif de leur non dégradation, les dispositions réglementaires devront prescrire l'inconstructibilité stricte des secteurs concernés identifiés sur le plan de zonage notamment le secteur NP (cf. IV.2).

En termes de compléments, il conviendra d'intégrer le cas échéant l'inventaire des milieux humides (cf. EIE p.40) en faisant référence à la base de données régionales (<http://www.sigogne.org>). Il est nécessaire de joindre les éléments d'expertise des secteurs sondés dans le rapport de présentation.

Pour les sondages pédologiques non concluants, il faudra confirmer ou infirmer la présence de zones humides en appliquant la méthode d'examen du critère végétation (Annexe II/2.1.1 Méthode de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié).

III. ANALYSE DU CONTENU REGLEMENTAIRE

III.1. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

L'article L.151-26 dispose que *« le règlement peut imposer, dans les secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions »*. Si l'OAP « Sainte-Thérèse » prévoit la réalisation de 45 logements selon une densité de l'ordre de 50 logements/ha, le secteur de renouvellement des anciens ateliers municipaux est également à proximité des lignes du réseau urbain de l'agglomération du Pays de Montbéliard. Or, il ne comprend pas de dispositions réglementaires en termes de densité.

Pour répondre aux exigences du SCOT et en application de l'article sus-visé, une traduction réglementaire devra être introduite à l'article 2 des zones urbaines à vocation d'habitat afin d'imposer une densité minimale (cf. II.1.1).

Par ailleurs, le règlement identifie six STECAL (NA, NC, NV, NT, NL, NP), dont cinq font l'objet des observations suivantes :

Le STECAL NA est un secteur urbanisé à vocation d'activités desservi par le réseau d'eau potable. Il est également fortement impacté par le PPRi, il reste donc peu d'espaces encore constructibles. Cet usage ne s'inscrit pas dans la définition d'une zone naturelle mais dans celle d'une zone urbaine au titre de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme à savoir des secteurs déjà urbanisés ou des secteurs bénéficiant d'équipements publics existants ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions déjà implantées ou à construire. Ce secteur doit donc être intégré à la zone urbaine.

Dès lors, le STECAL NA doit être supprimé et classé en zone urbaine à vocation d'activités.

Le STECAL NC de 3,7 ha est créé pour tenir compte des activités du camping municipal existant. Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il répond à la notion de caractère exceptionnel. Par contre, sa surface englobe deux parcelles vierges de propriété foncière privée situées au nord-est alors que son évolution est fortement contrainte par le PPRI qui n'autorise que l'aménagement du camping, y compris les démolitions et les reconstructions, à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil. Compte tenu des contraintes d'inondation qui bloquent toute évolution du camping et du caractère agricole desdites parcelles, il n'est pas souhaitable de maintenir ces parcelles dans l'emprise du STECAL, sa surface sera donc réduite. Enfin, si les conditions de hauteur et d'implantation ont été définies, il convient de noter qu'aucune condition de densité n'a pu être déterminée puisque les possibilités d'évolution sont très limitées, les emplacements sont déjà définis et la capacité d'accueil ne peut plus augmenter.

Pour conclure, les parcelles sus-visées doivent être exclues de la surface du STECAL NC.

Le STECAL NP est prévu pour accueillir de futurs systèmes d'assainissement liés à l'évolution des activités de la papeterie. Ce secteur ne s'inscrit pas dans la notion de « caractère exceptionnel » en application des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. En effet, il constitue une réserve foncière pour permettre l'implantation de nouveaux systèmes d'assainissement dès lors que l'évolution de l'activité le nécessitera. Lorsqu'il sera nécessaire de réaliser de nouveaux équipements, il conviendra de faire évoluer le cas échéant le PLU pour créer un STECAL à cet effet. De plus, ce secteur est une forêt humide répertoriée comme milieu humide dans l'évaluation environnementale du PLU.

Par conséquent, le STECAL NP doit être supprimé et reclassé en zone naturelle.

Le STECAL NT entend favoriser la valorisation touristique autour du théâtre antique ainsi que les constructions et aménagements nécessaires à la reconstruction des bâtiments antiques. Bien que faisant l'objet de diverses protections au titre du patrimoine et appartenant à l'agglomération du Pays de Montbéliard, il reste difficile d'apprécier l'ampleur des travaux. Pour cette raison, un classement en STECAL semble approprié en s'inscrivant dans la notion de caractère exceptionnel. Il paraît de même difficile de définir des règles de hauteur, de densité ou d'implantation des futures reconstructions et des aménagements connexes. Par ailleurs, ce STECAL comprend deux secteurs. Le secteur situé à l'ouest de la rue du théâtre est fortement impacté par le PPRI (zone bleue) et par l'emplacement réservé n°9, destiné à créer un nouvel accès au théâtre depuis la RD 437 en provenance de Mathay. En raison de ces contraintes, il convient de s'interroger sur le maintien de ce secteur. L'autre secteur, à l'est de la même rue, est également très impacté par le PPRI (zone rouge) au-delà des limites du théâtre, d'où une limitation des possibilités de construire. Il convient de réfléchir à la réduction de sa surface agricole minima au sud du théâtre. Ces évolutions permettraient de répondre davantage à la notion de « taille limitée », ce STECAL couvrant 5,4 ha.

En conclusion, il est nécessaire d'apporter des justifications quant au maintien du secteur ouest et, tel que demandé par la CDPENAF, de réduire la surface du secteur est.

Enfin, le STECAL NL s'organise autour du belvédère de Mandeuve. Il comprend un terrain de cross clôturé à usage privé au sud et un terrain de bi-cross d'accès libre au public au nord. Le reste du secteur est majoritairement boisé. Le terrain de cross à usage privé s'inscrit bien dans la notion de « caractère exceptionnel » en application des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Il peut donc faire l'objet d'une délimitation en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. En revanche, ni le circuit de bi-cross à usage public ni les autres espaces naturels ne s'inscrivent dans cette notion puisqu'ils sont autorisés de fait en zone naturelle. De plus, son emprise de plus de 33 ha ne satisfait pas à la notion de « taille limitée » de l'article sus-visé. Par ailleurs, la possibilité de réaliser un parcours acrobatique en hauteur n'est plus à l'ordre du jour. Par conséquent, ce STECAL ne s'inscrit pas dans la notion de « caractère exceptionnel » et de « taille limitée » en application des dispositions de l'article sus-visé. Seul le terrain de cross peut faire l'objet d'une délimitation en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Il convient donc de revoir le périmètre du STECAL NL et diminuer considérablement sa surface afin d'encadrer le terrain de cross à usage privé. Enfin, compte tenu de l'activité existante, il ne peut être défini des règles précises de densité et d'implantation.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-4, le dossier de PLU explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

L'ensemble des évolutions demandées nécessitera de modifier les dispositions réglementaires (règlement, zonage) et de compléter ou de faire évoluer le dossier de PLU (diagnostic, justifications du projet, incidence sur les sites Natura 2000, récapitulatif des surfaces en jeu...).

III.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

De 2000 à 2015, l'urbanisation a engendré une consommation foncière de 16,63 ha soit 1,1 ha/an, dont 9,05 ha en extension (54 %) et 7,58 ha au sein du bâti.

Le PADD, dans sa quatrième orientation, souhaite inscrire le développement de Mandeure dans une démarche durable. Cela se traduit par une application des densités du SCOT en vigueur pour l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'OAP. A ce titre, il convient de noter l'effort particulier consenti sur le secteur de renouvellement du quartier « Sainte-Thérèse » avec une densité de 50 logements par hectare.

En revanche, contrairement à ce qui est mentionné page 13, il n'est pas prévu d'urbanisation progressive du site d'extension de la Louvière (cf. III.3). De plus, le secteur du cimetière est aussi à considérer partiellement en extension. Enfin, le site de renouvellement des anciens ateliers municipaux ne fait l'objet d'aucune règle de densité et n'est soumis à aucun principe d'aménagement.

Par ailleurs, le bilan de la consommation foncière, prévue dans le projet de PLU, pose question. En effet, seuls sont comptabilisés 6,5 ha en extension et 1,02 ha de dents creuses. A minima, les zones de la Louvière (6,5 ha), du cimetière (1,4 ha) et des Murgers (0,4 ha) génèrent de la consommation d'espace à laquelle il convient d'ajouter les dents creuses résiduelles qui permettront la construction d'une quinzaine de logements au gré des opportunités privées. Par conséquent, a minima, le bilan de consommation foncière du projet de PLU est de l'ordre de 9 à 10 ha en excluant les secteurs de renouvellement urbain qui investiront des surfaces déjà artificialisées.

Le PADD doit être corrigé sur ces points, sans pour autant remettre en cause les orientations générales, le projet de PLU satisfaisant au principe de modération de la consommation d'espace selon un rythme compris entre 0,6 et 0,7 ha/an ces quinze prochaines années.

III.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Quatre secteurs font l'objet d'OAP destinées à accueillir principalement de l'habitat, à savoir le secteur en renouvellement « Sainte-Thérèse », les zones de densification des « Murgers » et du « Cimetière » et enfin la zone d'extension de la « Louvière ».

Elles s'inscrivent dans le cadre législatif des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Ce dernier précise, entre autres, qu'elles doivent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements correspondants. Ces exigences ne sont pas respectées, notamment pour le secteur d'extension de la Louvière. En effet, vu sa surface de 6,5 ha, son urbanisation doit se faire progressivement pour à la fois permettre la réalisation des équipements (voirie, borne incendie) et ne pas s'opposer à la mise en œuvre du secteur en renouvellement de Sainte-Thérèse.

A ce titre, l'OAP ne prévoit qu'un seul accès en impasse depuis la rue de la Tuilerie. Il est nécessaire de concevoir une desserte en bouclage sur la rue de Monteval au sud-est, d'autant plus que l'emplacement réservé n°3 est mis en place pour recalibrer ladite rue. Un autre accès paraît envisageable au nord-est moyennant la mise en place d'outils adéquats (emplacement réservé, déclassement de l'espace boisé classé) depuis la rue des rossignols.

Cela vaut également pour les secteurs des Murgers et du cimetière où, pour ce dernier, l'accès se fera depuis la rue du cimetière par une voie en impasse parallèle à la voie privée des lilas adjacente.

Par ailleurs, si l'OAP de la Louvière identifie les éléments d'enjeu environnemental liés à la trame verte et bleue, aucun outil n'est concrètement mis en place pour assurer leur préservation (cf. II.3.1). Ces secteurs sont à proximité du réseau séparatif d'assainissement de la commune. Il serait préférable d'ajouter une légende afin de distinguer les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Par conséquent, le dossier de PLU doit être complété pour prendre en compte les observations ci-dessus.

IV. OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

IV.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

▪ En termes de foncier (cf. analyse urbaine p.50), le bilan du potentiel foncier disponible fait ressortir 15 ha, dont seulement 6,5 ha mobilisables. Les 8,5 ha restants sont exclus car ils recouvrent de l'espace public, du stationnement mais surtout des jardins d'agrément. Ces derniers représentent 6,7 ha. Conformément à l'avis de la CDPENAF, en l'absence de justifications détaillées relatives à la rétention foncière importante, il conviendra de mobiliser davantage le potentiel foncier mobilisable au sein du bâti avec, pour conséquence, une réduction des surfaces ouvertes à l'urbansation en extension.

▪ Le rapport de présentation décrit précisément l'organisation de l'alimentation en eau potable à l'échelle de l'agglomération et de la commune (cf. EIE p 70 et 71). La marge de production suffit à alimenter l'ensemble de l'agglomération à long terme. En effet, le volume prélevé atteint plus de 9 M m³ pour environ 120 000 habitants de PMA et tout ou partie des communautés limitrophes, dont principalement la communauté d'agglomération de Belfort (CAB). A titre de comparaison, la capacité maximale de la ressource peut atteindre 75 000 m³/jour soit plus de 27 M m³ par an.

Il expose également la vulnérabilité de cet unique point de captage tout en soulignant les travaux engagés par PMA et relatifs à la protection du point de captage. De plus, la vente d'eau a fortement diminué en raison des travaux réalisés par la CAB pour améliorer le rendement des réseaux et optimiser l'utilisation de ses propres ressources.

▪ Sur le volet assainissement (cf. EIE p.74 à 76), la description détaille les compétences en assainissement qui relèvent de la communauté d'agglomération. Mandeuire est raccordée à la station d'épuration (STEP) d'Arbouans dont la capacité de traitement est de plus de 71 300 EH. Par ailleurs, pour pouvoir juger de l'adéquation entre le projet de développement du PLU et la capacité de traitement, il convient de comparer la marge de traitement de la station avec la pollution engendrée par l'augmentation de la population de l'ensemble des communes raccordées (Arbouans, Audincourt, Bondeval, Dasle, Exincourt, Glay, Hérimoncourt, Mandeuire, Mathay, Meslières, Montbélaird partiellement, Seloncourt, Taillecourt, Valentigney, Vandoncourt, Voujeaucourt pour partie). En 2015, le bilan de l'autosurveillance indique une charge maximale en entrée de 52 000 EH. La STEP d'Arbouans a donc une marge de traitement suffisante pour accepter un gain de population de l'ensemble des communes raccordées à échéance du PLU.

Le zonage d'assainissement (ZA) est inclus en annexe du PLU. Il permet de vérifier l'adéquation dudit zonage et des zones ouvertes à l'urbanisation. Il s'avère que la zone IAU dite « du cimetière » n'est que partiellement incluse dans la partie collective du ZA alors que le règlement prévoit un raccordement au réseau public d'assainissement.

La modification du zonage d'assainissement, le cas échéant, doit être effectuée parallèlement au PLU avec la réalisation d'une enquête publique unique. Dans ce cas, le zonage d'assainissement devra être soumis à un examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale en vue de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Ces éléments devront intégrer a minima l'évaluation environnementale et permettre de justifier que les incidences du PLU sur les sites Natura les plus proches ne sont pas significatives.

IV.2. LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Le règlement écrit :

▪ Dispositions générales (p 5 à 8)

Ce chapitre doit faire l'objet d'une mise à jour réglementaire conformément aux articles R.123-1 à 14 du code de l'urbanisme (R.151-51, R.161-8 à l'article 2, R.151-17 à 26 à l'article 3,...).

L'article 3 (p 6) liste cinq STECAL. Il sera modifié en fonction des observations émises par la CDPENAF le 5 juillet dernier (cf. III.1). La zone UX n'est pas mentionnée.

Pour assurer une bonne prise en compte des risques de glissement de terrain et d'éboulement/falaises, l'article 8 sera complété (cf. II.2.1) pour les zones concernées. Il convient de nommer le PPRi (Doubs/Allan) page 7.

L'instauration du permis de démolir (voir R.421-27) et du droit de préemption devra être entérinée par une délibération du conseil municipal. Le conseil municipal pourra délibérer pour les instaurer le jour de l'approbation du PLU.

▪ Zone UA :

Les activités de service ne font pas partie des destinations permises au titre de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ce libellé sera corrigé à l'article 2UA (idem en zone UB, UC).

Conformément à l'article L.151-26 du code de l'urbanisme, le règlement intégrera les conditions minimales de densité exigées par le SCOT en vigueur en zone urbaine (idem pour les autres zones urbaines et la zone AU du cimetière, cf. III.1).

La règle « *La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction* » risque de poser des difficultés d'application. La règle pourra être simplifiée ou illustrée à l'article 10UA.

Dans les secteurs UAcm, UAcp, UAcx et Uacr, « *La hauteur des bâtiments principaux doit être égale à la hauteur des bâtiments principaux voisins* ». Il convient de s'assurer que le respect de cette règle stricte ne posera pas de difficultés d'application. A défaut, il conviendra de privilégier une formulation telle que « en harmonie avec... » notamment à la périphérie des secteurs. Enfin, il convient de noter qu'aucune règle relative à l'aspect extérieur n'est prévue pour ce patrimoine.

Selon l'article 13UA, « 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre » sauf pour les parcelles ou unités foncières dont l'emprise bâtie occupe plus de 90 % du terrain ». Il convient peut-être de remplacer le terme « bâtie » par « artificialisée ou imperméabilisée » .

▪ **Zone UB :**

« Les constructions et les extensions des bâtiments existants peuvent s'implanter sur les limites séparatives en respectant les conditions suivantes :... » à l'article 7UB. Il est nécessaire de préciser si ces conditions sont maximales ou d'application stricte (idem en zone UC).

L'alinéa 12 de l'article 12UB doit renvoyer à l'alinéa 4 et non à l'alinéa 2 de ce même article (idem en zone UC, 1AU).

▪ **Zone UC :**

Une erreur est à corriger dans le préambule, il s'agit de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

L'article 7UC stipule que « Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives dans les cas de la réalisation d'une opération d'ensemble ». Pour information, ce libellé implique que la règle s'applique aux limites séparatives de l'opération mais également à celles de chaque lot (idem en zone 1AU).

L'article 12UC renvoie à l'article 4UC pour l'application de la règle relative aux infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il est conseillé de reporter ladite règle (idem dans toutes les zones).

▪ **Zone UE :**

Les alinéas 1, 2 et 6 ne comportent aucune condition. Ils seront soit complétés soit supprimés.

▪ **Zone UT :**

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne font pas partie des destinations permises au titre de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ce libellé sera corrigé à l'article 2UT (idem en zone UX).

Les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des équipements culturels et scolaires. La zone UT a pour vocation la valorisation du théâtre antique par la réalisation d'équipements publics à vocation culturelle, culturelle, de loisirs et de tourisme. Dans ces conditions, le terme « scolaires » semble ne pas correspondre à la vocation de la zone. Si tel est le cas, il doit être supprimé.

▪ **Zone UX :**

« Les reconstructions à l'identique sont autorisées (après sinistre) pour les constructions principales existantes... Cependant pour des raisons de sécurité, un recul différent de celui du bâtiment d'origine par rapport aux voies et emprises publiques pourra être imposé ». Il conviendrait d'imposer les reculs de droit commun prévus aux alinéas 1 et 2.

La construction de bâtiments, relevant du régime des ICPE et joignant la limite « parcellaire » des zones à vocation principale d'habitat, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m. Cette règle présente une incohérence, la formulation doit être revue à l'article 7UX.

▪ **Zone 1AU :**

L'article 4 1AU oblige, pour toute construction incluse dans le zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'eaux usées. Il convient de noter que la zone 1AU du cimetière, à vocation principale d'habitat, n'est que partiellement incluse dans ledit zonage (cf. IV.1).

▪ Zone A :

« Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition..... que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ». Il conviendrait de faire référence plutôt à une construction à usage d'habitation qu'à un logement à l'article 2A.

Toujours dans cet article, il est illégal d'autoriser en zone agricole les ruchers et les miradors, ces derniers étant destinés à la chasse (idem en zone N). Seuls les ruchers, qui relèvent de l'activité agricole, peuvent être autorisés. L'alinéa 9 sera donc supprimé.

Enfin, « les annexes aux habitations isolées non nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à condition..... qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants. ». Il convient de faire référence au bâtiment principal notamment à usage d'habitation (à défaut cela pourrait être à 30 mètres d'une annexe telle que garage ou abri de jardin) afin de ne pas favoriser le mitage (idem en zone N).

A l'instar des zones urbaines et à urbaniser, l'article 1 devra être complété pour interdire le comblement et le remblaiement des dolines (idem en zone N).

▪ Zone N :

L'expression « sont interdites » sera supprimée à la fin de la règle édictée à l'article 1N.
Une règle sera ajoutée pour prescrire l'inconstructibilité des zones humides (cf. II.3.2).

Le règlement graphique :

▪ Légende

Elle sera modifiée en fonction de l'ensemble des observations émises précédemment. En particulier, le tableau des emplacements réservés devra être corrigé. Les STECAL NA et NP seront supprimés.

Il aurait été utile de différencier les différentes zones réglementaires du PPRi (rouge, bleu foncé, bleu clair et jaune).

▪ Plans

Il convient d'ajouter, dans les dispositions générales du règlement et sur chaque plan de zonage, que les dispositions réglementaires du PLU découlent de l'ensemble des plans de zonage (planches 1 à 5), du plan relatif aux risques et du règlement littéral.

Conformément à l'article R.123-11 i, le plan de zonage « risques » devra être complété pour faire apparaître les zones de danger des canalisations de transport du gaz (cf. II.2.3).

La limite de la zone UC doit être modifiée pour tenir compte d'une construction au sud de l'impasse du Prélot, afin de respecter la distance de 100 m du GAEC des Fontenottes, installation classée au titre de la protection de l'environnement.

Les STECAL NA et NV font apparaître deux secteurs dénommés « lit mineur » sans légende associée. Sous réserve de justifier ce classement dans le PLU, ils seront maintenus.

Le PLU classe en espace boisé une partie de la ripisylve du Doubs notamment à l'arrière du STECAL NV, destiné à l'accueil des gens du voyage. Aucun aménagement n'est présent aux abords de la rivière.

Dans ces conditions, il paraît envisageable de pouvoir réduire ledit STECAL afin d'exclure l'espace boisé implanté en rive du Doubs. De la même façon, à l'extrémité ouest du territoire communal le long de la RD 437, la zone urbaine englobe une portion de l'espace boisé classé. Soit la zone urbaine soit la protection seront réduites.

Conformément à l'article R.123-11 h, les zones humides indiquées dans le rapport d'étude (carte des zones humides – DREAL) doivent être identifiées par un zonage spécifique (cf. II.3.2).

Une mise à jour du cadastre est à faire pour intégrer les nouvelles constructions.

Les STECAL NA et NP seront supprimés. Le STECAL NL verra sa surface réduite pour ne comprendre que le terrain de cross à usage privé. Le STECAL NC sera amputé des parcelles situées au nord-ouest (cf. III.1).

Il semble que l'emplacement réservé n°11 n'existe pas. De plus, l'emplacement réservé n°9 a pour but de créer un nouvel accès plus fonctionnel depuis la RD 437 en provenance de Mathay. Il convient de justifier sa surface notamment dans sa partie sud.

IV.3. LES ANNEXES

Le dossier de PLU contient les annexes suivantes : les annexes sanitaires, le zonage d'assainissement (plan au 1/5000), les servitudes d'utilité publique (plan au 1/6000), le PPRI du Doubs et de l'Allan (zonage et règlement) et enfin le bilan de la concertation.

Deux canalisations de transport de gaz traversent le territoire communal. Les servitudes d'utilité publique attachées à ces canalisations n'impactent pas les parties urbanisées de la commune. Néanmoins, les informations réglementaires et techniques méritent d'être incluses dans le rapport de présentation (cf. fiche jointe). En particulier, il convient de s'assurer que les bandes de servitudes ne soient couvertes par aucun espace boisé classé.

La commune entend instaurer, entre autres, le droit de préemption urbain. Le périmètre où il s'exercera doit figurer en annexe du PLU. Or, l'instauration du droit de préemption peut se faire par délibération distincte du conseil municipal le même jour que celle relative à l'approbation du PLU. Si tel est le cas, ledit périmètre sera intégré dans le dossier d'annexes du PLU approuvé. Dans le cas contraire, les annexes ne pourront être complétées que par un arrêté du maire de mise à jour de celles-ci.

Par ailleurs, les forêts soumises au régime forestier (A1) ne sont plus une servitude d'utilité publique. Il convient de justifier l'application effective de la servitude de protection des équipements sportifs (JS1) conformément à l'article L 312-3 du code du sport. Enfin, la servitude AS1 est évoquée dans le rapport de présentation (cf. partie 3 du diagnostic – p 70), mais il convient de reporter les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de Mathay qui impactent le territoire communal (cf. porter à connaissance de l'État – p 54).

Enfin, le bilan de la concertation n'a pas lieu de figurer dans le dossier des annexes. Il est joint à la délibération relative à l'arrêt du PLU conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme.

V. OBSERVATIONS

Durant la phase d'élaboration du PLU, des éléments de contexte ou des données ont évolué, d'autres sont erronés. **Par conséquent, une mise à jour est à faire dans l'ensemble du document :**

- diagnostic socio-économique : enveloppe foncière de 46 ha pour les pôles urbains soit 5 ha par pôle p.10, population de l'agglomération en 2014 de 140 000 habitants selon l'INSEE p.11, baisse démographique depuis 1975 p.18, données agricoles à savoir 10 intervenants sur le territoire et six sièges d'exploitation p.28 ;

- analyse urbaine et du potentiel de développement : erreur de renvoi à la carte 19 p.44, localisation souhaitable des bâtiments remarquables sur un plan p.44/45, surface réelle de 6,5 ha du secteur de la Louvière p 62/63 ;

- état initial de l'environnement : localisation précise des anciens sites de carrière à proximité du bâti p.28, L.111-8 et non L.111-1-4 p.60, 471 habitations non raccordées à l'assainissement collectif à l'échelle de PMA mais seulement une dizaine pour Mandœuvre p.76, 4 zonages réglementaires pour le PPRi et non 3 à savoir rouge, bleu foncé, bleu clair et jaune p.102, approbation du PGRI le 21/12/2011 et de la SLGRI le 28/01/2017 p.102, mise à jour des données de catastrophe naturelle avec le dernier arrêté pris le 14 février 2018 suite aux crues de janvier 2018 p.102, reprendre légende de la carte p.103, 4 niveaux d'aléa (faible, moyen, fort et très fort) et non 3 pour le risque mouvement de terrain p.104 ;

- explication des choix retenus : incohérence entre 2 ou 3 sites de renouvellement – p.14 et 15, ratio entre logements réalisés en intra-muros et en extension – p.14.

Cette liste n'est pas exhaustive. Enfin, la collectivité se rapprochera de la chambre d'agriculture pour mettre à jour les données agricoles (7 sièges d'exploitation).

▪ Numérisation du PLU

Le Gouvernement modernise la gestion et le suivi des documents d'urbanisme en les dématérialisant et en facilite l'accès en créant un site sur Internet appelé « Géoportail de l'Urbanisme ». Ainsi, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 oblige les autorités compétentes à numériser leurs documents d'urbanisme au format CNIG et à les publier sur le Géoportail de l'Urbanisme entre 2016 et 2020.

A compter du 1er janvier 2020, le caractère exécutoire du PLU sera conditionné à sa publication au standard CNIG sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Les fichiers graphiques doivent être structurés en une base de données géographiques exploitables par un outil SIG et interopérable. A cette fin, l'ensemble des fichiers (texte et graphique) sera conforme aux prescriptions nationales du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) pour la dématérialisation des documents d'urbanisme de type PLU, validés le 2 octobre 2014.

En conséquence, le PLU de la commune devra être numérisé au format CNIG lorsqu'il aura été approuvé pour être publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Les documents relatifs à la dématérialisation des documents d'urbanisme sont consultables sur le site Internet du CNIG à l'adresse suivante :

http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732 ou sur le site Internet du Géoportail de l'Urbanisme à l'adresse suivante : <http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/faq/>