

DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE MANDEURE (25350)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
(E18000087/25)

*** PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ des ABORDS
(PDA) des Monuments Historiques**

***PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME(PLU)**

**RAPPORT D'ENQUÊTE
PUBLIQUE UNIQUE**

**CONCLUSIONS et AVIS
MOTIVÉS**

Consultation Publique

Du Mercredi 17 Octobre 2018 à 09H00 au Vendredi 16 Novembre 2018 à 17H30

Etablis par Mr Georges CLAIR, Commissaire Enquêteur, désigné par ordonnances du Tribunal Administratif N° E18000087/25 du 23 Août 2018 et du 18 Septembre 2018 (extension)

TABLE DES MATIERES

I – PRÉSENTATION GÉNÉRALE	Page 2
II- ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE UNIQUE	Page 5
2-1 Désignation du Commissaire Enquêteur	
2-2 Durée de l'enquête	
2-3 Reconnaissance des lieux-Collecte de renseignements	
2-4 Publicité	
2-5 Dossier commun	
2-6 Permanences	
2-7 Réunion d'information et d'échange-prolongation	
2-8 Formalités de clôture	
2-9 Bilan général de l'enquête	
III- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS des monuments historiques (PDA)	Page 8
3-1 Cadre juridique et réglementaire	
3-2 Composition du dossier	
3-3 Projet	
3-4 Avis des communes concernées	
3-5 Procès Verbal des Observations	
3-6 Mémoire en réponse	
3-7 Bilan général de l'enquête -Analyse des observations	
IV PLAN LOCAL D'URBANISME(PLU)	Page 14
14Cadre juridique et réglementaire	
4-2 Composition du dossier	
4-3 Données générales- Orientations	
4-4 Projet	
4-5 Avis des Personnes Publiques Associées	
4-6 Procès Verbal des observations	
4-7 Mémoire en réponse	
4-8 Bilan général de l'enquête - Analyse des observations	

V- RAPPEL CHRONOLOGIQUE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Page 33
VI- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS	Page 35
6-1 Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques	Page 36
6-2 Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Page 40
VII - PIÈCES ANNEXES	Page 45
- 6-1 Procès Verbal des observations (PDA+PLU)	Page 46
- 6-2 Mémoire en réponse (PDA+PLU)	Page 53
-	

I-PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La commune de MANDEURE est située dans le Département du Doubs, appartient à l'arrondissement de Montbéliard, au canton de Valentigney, à l'agglomération Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). Les villes les plus proches sont Montbéliard à 13 kilomètres et Belfort à 27 kilomètres. Elle se trouve donc dans l'influence du bassin d'emploi de Belfort-Montbéliard-Héricourt. Située dans la vallée industrielle du Doubs, elle bénéficie d'une situation privilégiée à proximité des grands axes de communication.

D'une superficie de 1518 hectares, elle se situe dans une courbe de la rivière Doubs (orientée est/ouest dans sa partie nord et nord/sud-ouest dans sa partie ouest) et s'étire sur sa rive gauche.

Mandeure a une histoire ancienne: elle remonte à l'empire romain: Epomanduodurum qui s'étendait dans un méandre du Doubs sur près de 435 hectares entre Mathay et Mandeure...; les vestiges de cette ancienne cité sont très présents dans le sous-sol mandubien et nécessitent une attention archéologique préventive particulière et un périmètre de protection pour des monuments historiques classés ou inscrits.

La partie urbaine, essentiellement dans la plaine alluviale du Doubs. s'articule autour de trois "entités anciennes", (du sud-est au nord Beaulieu, Courcelles, Mandeure) distinctes à l'origine et qui progressivement au fur et à mesure du développement de l'urbanisation se sont rejointes. Elle est traversée par une voie à forte circulation - la RD 437- axe principal de desserte sud de l'agglomération et reliant Mathay à Sochaux.

Le reste du territoire est constitué par un plateau terrasse prolongé par un haut plateau calcaire formant à l'ouest un relief de côte et une succession de petits vallons (combes), l'ensemble culminant entre 500 mètres et 570 mètres, paysage agricole et de forêts avec encore quelques vergers...A l'ouest, un site NATURA2000 - le coteau de Champvermol-est identifié donc à protéger.

La commune se situe dans un univers karstique, attestée par la présence de plusieurs dolines, gouffres et autres indices visibles sur le plateau. Outre le cours d'eau principal, le Doubs, il existe un cours d'eau temporaire (sans nom). Les étiages sont sévères mais la période des crues est très large.

Le développement économique de la commune tient à la présence de l'industrie dans le secteur. Il a aussi conditionné la forme de l'habitat, c'est ainsi qu'apparaissent entre 1900 et 1950 les différentes cités ouvrières (les Cités Roses, la Cité du Maroc, la Cité du Mexique) puis des petits ensembles collectifs avant que soient construits les premiers lotissements et quelques opérations de réhabilitation. Autour des trois centres traditionnels, la ville est plus résidentielle et diffuse, les reliant par le maillage des rues mais sans parvenir à un ensemble cohérent; chacun dispose de commerces, services, espaces et bâtiments publics et activité industrielle.... L'activité agricole est bien représentée par 7 exploitations ayant leur siège sur la commune: c'est un élément important à considérer et à préserver.

La commune comptait 4870 habitants en 2014, 4847 habitants en 2015 (données INSEE) mais elle a connu une évolution démographique négative depuis 1975 (perte de 1750 habitants en 15 ans) avec une très légère reprise dans les années 1990. Le parc immobilier, avec 90,6% d'habitations principales, 0,7% de résidences secondaires, 8,7% de logements vacants, est constitué de maisons individuelles (56%), de bâtiments collectifs et petits immeubles; les logements de grande taille (T4 et plus...) concernent 65% du parc; mais

l'évolution des composantes de la population a fait différencier la demande de logement plus orientée vers des appartements de taille moyenne . Ainsi on constate un taux important de logements inoccupés ou à rénover.....

Mandeure est adhérente à l'intercommunalité **Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)**, en périphérie sud de l'agglomération, dont le siège est à Montbéliard, et regroupe 72 communes avec une population voisine de 143 000 habitants et compte plus de 64 000 emplois à majorité industrielle. Elle est dotée d'une quarantaine de compétences transférées par les communes adhérentes. *En ce qui concerne l'urbanisme, les communes "restent décideurs" en matière de PLU mais dans une collaboration étroite avec PMA pour une bonne prise en compte des projets intercommunaux.* Notamment, Mandeure est intégrée dans l'aire du **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Montbéliard (SCOT)** approuvé en 2006 et couvrant 29 communes: il définit les grandes lignes de planification d'aménagement de l'Agglomération et particulièrement en matière d'urbanisme; des objectifs thématiques spécifiques ont été retenus pour la ville de Mandeure: préserver les espaces naturels et l'infrastructure verte, valoriser le patrimoine urbain, développement urbain équilibré, offre commerciale de proximité..... Une révision du SCOT est engagée suite à l'élargissement du périmètre de PMA et devient, depuis 2014, **le SCOT Nord Doubs** et préconise en particulier la stabilisation démographique et la réduction forte de la consommation foncière. .

D'autres plans ont été élaborés: **le Plan Local d'Habitat**, approuvé en 2014 définit des objectifs annuels de création de logements et **le Plan de Déplacement Urbains (PDU)** document cadre en matière de mobilité.

Au niveau communal, l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) n'étant plus valide, pour pouvoir intégrer les orientations définies dans les différents Plans de PMA, il était nécessaire de se doter d'un document d'urbanisme à jour et donc de procéder à l'élaboration d'un **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**.

MANDEURE, par ses origines anciennes remontant à l'ère romaine, possédant des vestiges intéressants et des monuments classés ou inscrits, devait également s'adapter aux nouvelles dispositions réglementaires les concernant à savoir la mise en place d' un **PLAN DÉLIMITÉ DES ABORDS (PDA)**.

Il a donc été décidé de mener les deux opérations concomitamment et d'ouvrir la **procédure d'enquête publique unique par arrêté municipal du 12 octobre 2018 portant sur:**

- *Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques**
- *Élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.**

II- ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE UNIQUE

2-1: Désignation du Commissaire Enquêteur

La commune avait demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour l'enquête portant sur l'élaboration du PLU. Par décision du 23 Août 2018 j'ai été désigné: n'ayant aucun intérêt personnel dans cette opération, j'ai accepté cette mission.

Lors de la rencontre en mairie du 13 septembre 2018, il a été abordé le problème du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques et l'éventualité de rattacher ce dossier à l'enquête PLU: contacts pris avec le bureau d'étude pour savoir si le dossier serait prêt en temps voulu et avec le Tribunal Administratif pour une extension de la mission, ainsi que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les réponses étant positives, la commune a demandé l'extension de la mission qui a fait l'objet d'une ordonnance du Tribunal Administratif en date du 18 septembre 2018. J'ai donc accepté cette mission pour *une enquête publique unique*.

2-2 : Durée de l'enquête

L'enquête initiale pour le PLU avait été prévue sur une durée de 31 jours entre le mercredi 17 octobre 2018 et le vendredi 16 novembre 2018, ces dates ont été retenues pour l'enquête publique unique avec 4 permanences.

Cette enquête relève du **Code de l'Environnement**, elle doit être conduite sur une durée d'au moins 30 jours, dans le respect des règles de publicité et de dématérialisation de l'enquête publique (ordonnances 2016-1058 et 2016-1060). L'arrêté d'ouverture délivré par le Maire contient toutes les conditions de consultation du dossier et de dépôts des observations ou propositions offertes pour une bonne information du public. Elle se déroulera sur 32 jours entre le mercredi 17 octobre 2018 (9h00) et le 16 novembre 2018 (17H30) en mairie de Mandeure.

2-3: Reconnaissance des lieux -collecte de renseignements

Une rencontre en mairie a été organisée le 13 septembre 2018 avec Mme la Responsable des Services Techniques: les différents points du dossier PLU ont été abordés, des questions et des réponses apportées; plus longuement ont été évoqués les avis des personnes publiques associées, avec les différentes et nombreuses remarques, en particulier des réserves posées, notamment par la DDT, et qu'il sera nécessaire d'examiner; ces points seront intégrés au Procès Verbal des Observations et demanderont réponse dans le Mémoire en Réponse.

Au cours de la réunion a été soulevé le problème de protection des monuments historiques; c'est alors qu'est apparu le dossier en cours de préparation du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques. Compte tenu de l'impact possible sur le dossier PLU, pourquoi ne pas rattacher ce projet à l'enquête PLU? Les contacts pris auprès du bureau E18000087/25

d'étude mandaté par l' Architecte des Bâtiments de France et du Tribunal Administratif ayant été concluants, il a été décidé de conduire une enquête unique portant sur les deux projets.

L'organisation de l'enquête a été préparée: durée, dates, permanences, publicité, dématérialisation, préparation du dossier d'enquête. Le dossier PDA sera à me transmettre dès réception.

Puis a eu lieu une visite de la commune, en particulier des différents sites appelés à l'urbanisation, les quartiers anciens, les monuments historiques et leurs abords; les aspects commerciaux et industriels ont été présentés.

Un entretien rapide avec M. le Maire a suivi cette visite; il lui a été présenté l'hypothèse d'une enquête unique regroupant les deux projets et ses avantages; il a donné son accord.

Par ailleurs après réception et étude du dossier PDA, après recherche d'informations sur Internet, j'ai eu un long entretien téléphonique avec Mme l'Architecte des Bâtiments de France.

Un entretien complémentaire a eu lieu le 17 octobre avant l'ouverture de l'enquête et de la 1ère permanence avec Mme la Directrice du Service Urbanisme pour avoir quelques éléments complémentaires sur le dossier PLU (notamment sur un emplacement d'espace réservé) et sur le PDA (réception des copies des délibérations, notice complémentaire...)

2-4 Publicité

Elle a été faite dans les formes réglementaires prévues dans le cadre d'une enquête type Code de l'Environnement:

- avis d'enquête affiché et mis en ligne avant le début de l'enquête
- avis d'information sur les panneaux municipaux défilant lumineux
- 2 parutions dans la presse
 - Est Républicain : 28/09/2018 et 18/10/2018
 - La Terre de Chez Nous : 28/09/2018 et 19/10/2018
- dossiers mis en ligne sur le site internet de la commune avant ouverture de l'enquête
- ouverture d'un site pouvant recevoir les observations (entre le 17/10/2018 à 09H00 et le 16/11/2018 17H30)
- mise à disposition d' un poste informatique éventuel
- arrêté municipal en date du 12 septembre 2018 validé en sous-préfecture de Montbéliard le 16 octobre 2018

En ce qui concerne le Périmètre Délimité des Abords, les communes de Mathay et Valentigney étant concernées ont été informées par un courrier du Maire de Mandeuire leur adressant le dossier, leur demandant de donner leur avis et leur précisant que le public pouvait consulter les informations localement et éventuellement rencontrer le Commissaire Enquêteur et/ou émettre des observations en mairie de Mandeuire.

2-5: Dossier commun:

- Arrêté municipal du 12 octobre 2018
- Ordonnances (2) du TRIBUNAL ADMINISTRATIF
- Parutions dans la presse

2-6: Permanences:

- 4 permanences de 3 heures ont été prévues en mairie de Mandeuve:
- mercredi 17 octobre de 09H00 à 12H00
 - lundi 29 octobre de 14H30 à 17H30
 - jeudi 08 novembre de 14H30 à 17H30
 - vendredi 16 novembre de 14H30 à 17H30

Les permanences se sont tenues dans une salle offrant toute confidentialité.

2-7 Réunion d'information et d'échanges- prolongation

Sans objet

2-8 Formalités de clôture

La fin de l'enquête était fixée au vendredi 16 novembre à 17H30: la 4ème permanence avait été fixée en concordance avec la fin de l'enquête.

J'ai demandé de fermer le site internet dédié à la réception des observations et de relever les éventuelles observations déposées: aucune observation déposée.

En conséquence j'ai clos les registres d'enquête et en ai pris possession .

2-9 Bilan général de l'enquête unique:

Malgré l'importance des projets mis à l'enquête et la publicité faite, elle n'a pas créé un véritable attrait de la population: 5 observations pour l'ensemble des deux sujets proposés enregistrées pendant les permanences; aucune n'a été déposée sur le site internet dédié.

Par contre le dossier PLU a suscité un nombre important d'observations et propositions de la part des Personnes Publiques Associées.

III- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

DES MONUMENTS HISTORIQUES

La protection des Monuments historiques , soit classés soit inscrits, est une servitude d'utilité publique pour en assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. Actuellement les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres sont concernés et soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

*La Loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi N°2016-925 du 7 juillet 2016) a modifié les procédures et délais d'instruction des autorisations de travaux: elle **substitue un nouveau mécanisme de " protection au titre des abords" : un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui a le caractère de servitude d'utilité publique.** Il concerne les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Les PDA sont étudiés précisément en fonction du tissu urbain ou paysager en adéquation avec les monuments historiques et leur environnement.*

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble , bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à autorisation préalable pouvant être assortie de prescriptions.

3-1 Cadre juridique et Réglementaire:

La création d'un "**Périmètre Délimité des Abords**" doit passer par plusieurs étapes:

- *le Périmètre Délimité des Abords est proposé par l' Architecte des Bâtiments de France*
- *une Enquête Publique permet d'associer et de recueillir les observations des habitants (elle peut être instruite concomitamment à l'élaboration du document d'urbanisme sous forme d'une enquête publique unique)*
- *les communes concernées ainsi que le propriétaire du monument sont consultés*
- *l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme donne son accord*
- *le préfet prend la décision de création.*

La proposition de l'Architecte des Bâtiments de France d'établir un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques de Mandeure a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune étant proposé à enquête publique, le dossier d'élaboration du Périmètre Délimité des Abords étant finalisé, validé et approuvé par le Conseil Municipal le 28 septembre 2018, il a été décidé d'instruire une Enquête Publique Unique portant sur les deux dossiers.

Le dossier concerne trois communes:

- Mandeuze: lieu d'implantation des sites , la commune a approuvé le dossier du projet et le lancement de l'enquête publique. Elle donnera son avis définitif après clôture de l'enquête.
- Les communes voisines de Mathay et Valentigney sont actuellement concernées par les périmètres de 500 mètres : le PDA ne dépassera plus les limites communales de Mandeuze. Ces communes ont été destinataires du dossier avec une demande d'exprimer et adresser en retour leur avis.

3-2 Composition du dossier:

Le dossier projet a été élaboré par un bureau d'études sous **contrat avec l'Architecte des Bâtiments de France** et proposé à la commune de Mandeuze; le Conseil Municipal l'a approuvé et a décidé de le mettre à l'enquête publique unique par délibération du 28 septembre 2018

Il est constitué de:

- délibérations du Conseil Municipal
- une notice descriptive sur l'évolution législative et ses incidences et des extraits de la loi de 2016
- un dossier technique avec les éléments suivants:
 - le contexte urbain, géographique et historique
 - le descriptif des monuments historiques concernés (la Croix de l'ancien cimetière, les bains de Courcelles, le Théâtre antique), et les périmètres de protection actuels de 500 mètres
 - le projet de Périmètre Délimité des Abords pour chacun d'eux selon le contexte urbain, l'approche visuelle et le Périmètre proposé
 - une cartographie comparative entre les périmètres de 500m et le PDA proposé
 - **la cartographie de l'ensemble du Périmètre Délimité des Abords .**
- le registre d'enquête

3-3 Projet

Mandeuze s'organise autour de trois entités anciennes: Mandeuze, Courcelles et Beaulieu. La RD437 (rues du Pont, de Beaulieu, et du 17 novembre) apparaît comme la "centralité linéaire" de Mandeuze autour de laquelle s'organise la ville, les déplacements , les échanges commerciaux. La morphologie urbaine, contrainte par le Doubs au nord et à l'est, le plateau agricole et les forêts, se résume à une bande étroite (entre 500 et 900 mètres hormis deux petites extensions (rues de Champvaudon et du Maquis) qui s'étire le long du Doubs et la RD437.

Les vestiges archéologiques sont très présents dans le sous-sol mandubien, en particulier dans la boucle du Doubs et à Courcelles: ce qui implique une intervention archéologique préventive en préalable de tout projet d'aménagement dans le périmètre défini. La ville antique s'organisait en fonction du relief et des contraintes du Doubs, entre Mathay, Mandeuze et Courcelles.

Trois monuments sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques et ont généré chacun un "périmètre" de protection de 500 mètres:

- * **la Croix de l'ancien cimetière**, inscrit par arrêté du 28 septembre 1926
- * **les Bains de Courcelles**, inscrits par arrêté du 14 septembre 1990
- * **le Théâtre antique** classé par arrêté du 12 mars 1964

3-3-1- la Croix de l'ancien cimetière:

Elle est située dans le centre de Mandeuire dans une zone urbanisée densément bâtie et la plus ancienne; un bâti ancien (maisons de maître, maisons de ville , cité ouvrière...) alterne avec des pavillons et collectifs plus récents, l'église saint Martin et la papeterie (occupe un terrain de 3 hectares en arrière du bâti ancien).

C'est une croix en calcaire monumentale, d'une hauteur de 4 mètres, sur un soubassement en pierre de taille, un fût rond monolithique surplombé par une croix avec Christ et implantée en retrait de l'espace public dans la cour de l'école Saint-Martin.

Située dans une zone densément bâtie, surplombée par l'église, elle n'est visible que dans son environnement proche, n'est aperçue que tardivement depuis les rues environnantes. Depuis la croix, ne sont visibles que les façades et toitures des maisons les plus proches des rues adjacentes.

Mais ce monument est intégré dans le tissu urbain ancien, au centre du village historique de Mandeuire, il n'en entretient pas moins une certaine relation avec son environnement urbain, constitue avec le bâti ancien le long de la rue de l'Église et l'église un ensemble patrimonial cohérent même si la croix ne s'offre à la vue que tardivement.

Proposition de Périmètre Délimité des Abords :

après exclusion des zones comprises dans le périmètre des 500 mètres qui n'entretiennent pas une relation particulière (urbanisme, architecture, paysage) **avec le monument sont intégrés les parcelles ou ensemble de parcelles dont le bâti entretient un lien visuel direct avec le Monument** (parcelles de l'école, de l'église, de la papeterie, en lien direct avec la rue de l'Église et de la Papeterie) en limite de la rive du Doubs

Le périmètre de 500 mètres débordait sur la commune de Valentigney, au delà du DOUBS, qui n'est donc plus concernée par le PDA.

3-3-2 les Bains de Courcelles:

Ils sont situés au centre de la commune, entre la rue de Beaulieu et le Doubs, le long de la rue du Doubs dans un secteur pavillonnaire résidentiel relativement récent.

Après les dernières fouilles des années 90, les bains ont été enfouis par mesure de protection et sont aujourd'hui invisibles. Le terrain est clôturé et est une dent creuse en limite de rue.

Proposition de Périmètre Délimité des Abords:

en l'absence de monument visible, le périmètre actuel n'apparaît plus nécessaire et est supprimé.

Le périmètre de 500 mètres actuel concernait la commune de Valentigney qui n'est donc plus concernée par le PDA.

3-3-3- le Théâtre antique:

Le théâtre antique est situé en limite ouest de la commune, accessible par plusieurs voies desservant par ailleurs une zone urbaine linéaire, constitués de maisons individuelles diffuses. Surplombé par la chapelle Notre-Dame du Mont, hormis quatre maisons qui l'entourent dans un rayon de 100 mètres, le Théâtre est adossé au plateau, presque isolé entre des terres agricoles et des prairies. Les abords du théâtre et la colline de la Chapelle sont partiellement boisés.

L'accès principal se fait par le rue du Pont mais malgré ses dimensions le site n'apparaît que dans son environnement proche, masqué par la végétation, le bâti et les clôtures; en contrebas de la chapelle, on distingue entre les arbres la pente des gradins du théâtre. Depuis la rue du Théâtre qui se prolonge vers l'ouest à travers les terres, s'ouvre une perspective sur la masse du théâtre. Depuis le plateau, on aperçoit le sommet du théâtre et une zone de fouilles.

Depuis le sommet du théâtre, on découvre à l'ouest un large panorama sur le Doubs et les coteaux de Mathay (son urbanisme étant masqué par la ripisylve du Doubs) et une partie de Mandeuire. A l'est le panorama s'étend sur le village ancien de Mandeuire, la papeterie, l'église Saint-Martin, le temple..... .

Proposition de Périmètre Délimité des Abords:

Sont soustraits aux périmètres de 500 mètres, les zones sans lien de visibilité significatif avec le monument ainsi que les zones non constructibles (forêts, zones naturelles...) ainsi que le Doubs et la rive de Mathay. Sont inclus les secteurs entretenant un lien de visibilité direct incluant les secteurs à l'est d'où l'on peut observer le théâtre, les secteurs urbains ou potentiellement constructibles ainsi que les secteurs urbains proches du théâtre. A l'ouest jusqu'en limite du Doubs sont inclus les secteurs agricoles et quelques implantations le long de la rue du Théâtre (notamment les STECAL(1): NT (naturelle Théâtre), NV (naturelle Aire d'Accueil), NA (naturelle Activités)).

Le périmètre actuel de 500 mètres débordait sur la commune de Mathay, au delà du Doubs, le PDA proposé n'affecte plus cette commune.:

Conclusion partielle: le Périmètre Délimité des Abords proposé inclut une grande partie des anciens périmètres de 500 mètres du Théâtre et de la Croix de l'ancien cimetière et quelques petits ajouts à l'ouest, majoritairement sur l'ancienne "entité" Mandeuire. . L'ancien périmètre correspondant aux Bains est supprimé; ainsi les "entités" Courcelles et Beaulieu ne sont plus incluses Les communes de Valentigney et Mathay ne sont plus concernées dans ce nouveau Périmètre.Délimité des Abords.

(1) STECAL::Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités: (créé par Loi ALUR au sein de zones inconstructibles et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire)

3-4 Avis des communes concernées:

***Mandeuire:** la commune s'est exprimée par délibération en date du 28 septembre 2018 sur le projet présenté; elle aura à se prononcer de façon définitive après les résultats de l'enquête publique.

***Mathay et Valentigney:** n'ont pas adressé de réponse.

3-5 Procès Verbal des Observations:

La seule observation recueillie lors de la 4^{ème} permanence a été notée au Procès verbal: il s'agissait d'une demande d'information complémentaire et de précisions sur le dossier.

Il souligne que des incidences porteront sur le projet de PLU.

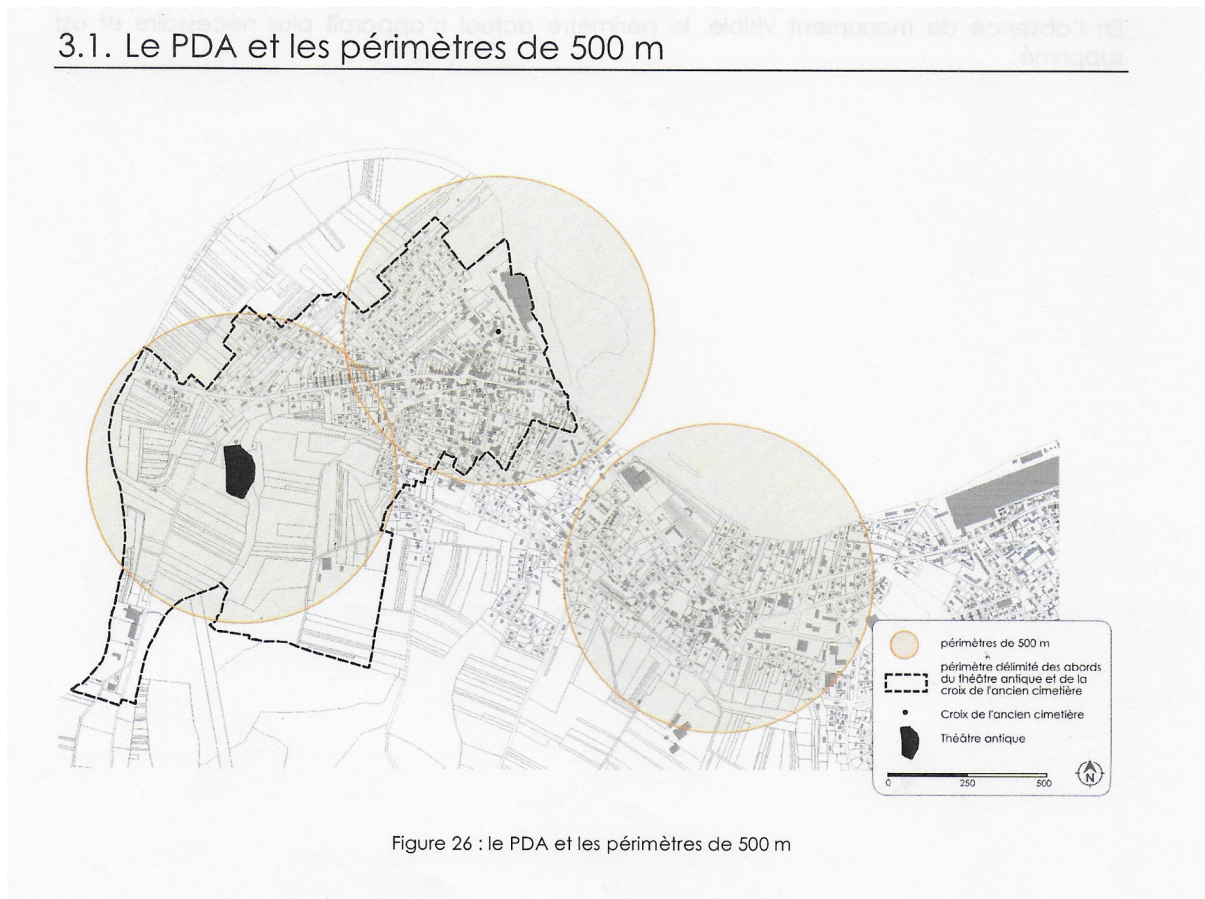
3-6 Mémoire en réponse

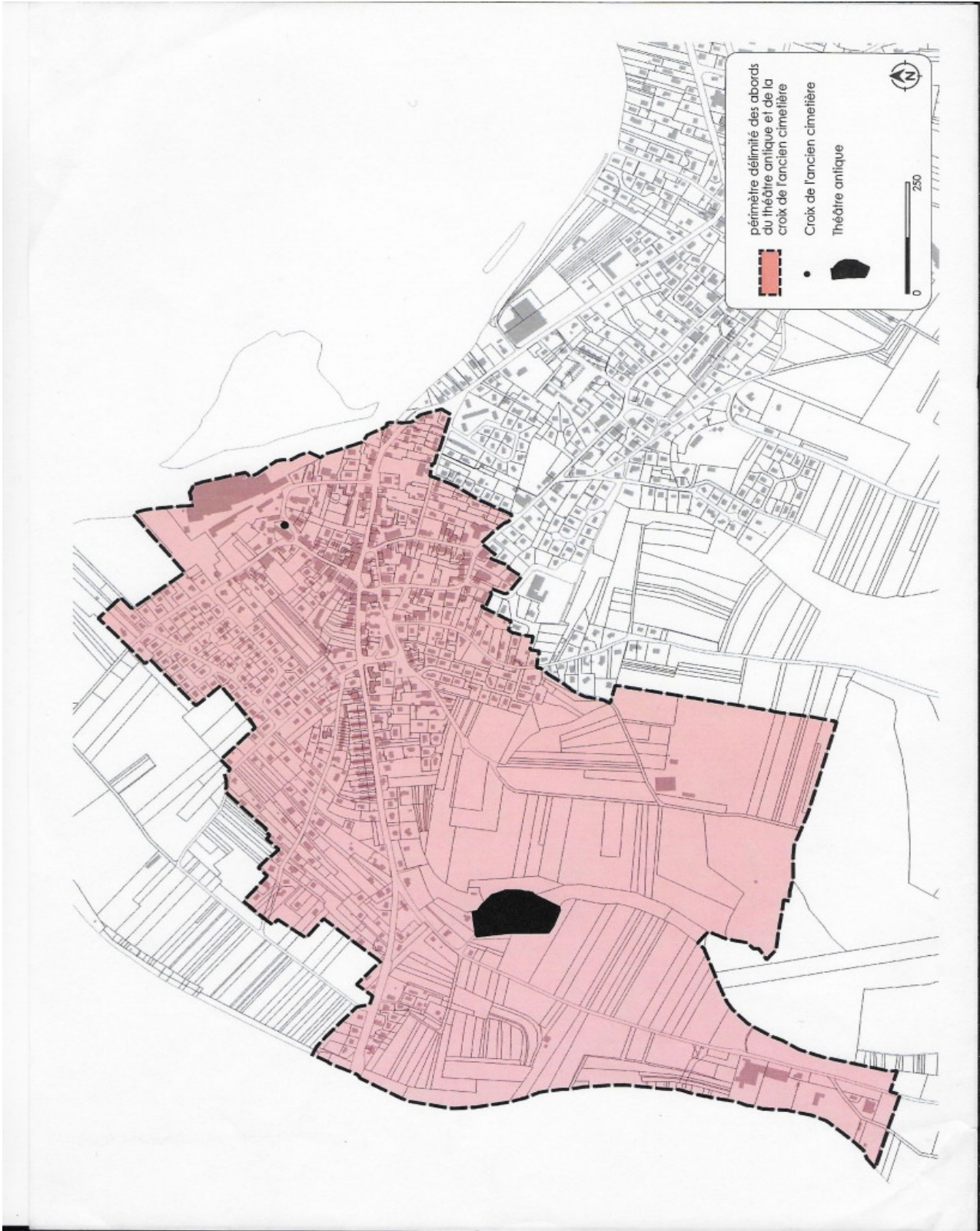
sans objet

3-7 Bilan général de l'enquête PDA- Analyse des observations

La seule observation a été recueillie au cours d'une permanence: Mmes Beaumont et Boehnlen ont demandé des précisions sur ce dossier, sur la détermination du périmètre retenu et les conséquences en matière d'urbanisme: les réponses apportées les ont satisfaites.

3.1. Le PDA et les périmètres de 500 m





IV- PLAN LOCAL D'URBANISME(PLU)

La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a modifié de façon significative le Code de l'Urbanisme pour davantage de "simplification". Elle met fin aux Plans d'Occupations des Sols (POS) pour encourager les collectivités à se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Concrètement les POS qui n'auront pas été transformés d'ici le 1er janvier 2016 seront obsolètes; si une procédure de révision est engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après publication de la loi ALUR soit le 24 mars 2017. Dans la négative, les communes seront sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) pour régir les limitations au droit de propriété.....

Le Conseil Municipal de Mandœuvre a délibéré le 26 septembre 2014 pour engager une procédure de PLU qui n'a pu être finalisée avant la date butoir du 24 mars 2017. Elle s'est donc poursuiviepour l'élaboration du projet de PLU qui est mis à l'enquête publique.

4-1 Cadre juridique et réglementaire

C'est une enquête qui relève du Code de l'Environnement dans ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46. Le projet est soumis à Évaluation Environnementale (articles L122-4 à L122-11).

Le Projet en prescription (délibération en date du 26/09/2014) a fait l'objet d'une présentation au public (différents moyens dont registre)) et d'une réunion publique du 6 juin 2016 (Code de l'Environnement Art.L120-1).

Avant la mise à l'enquête, le projet a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (Code de l'Environnement Art. L.132-7 et L132-9).

4-2 Composition du dossier :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Bilan de la concertation
- Rapport de Présentation:
 - explications des choix retenus
 - diagnostic socio-économique
 - analyse urbaine, analyse du potentiel de développement
 - état initial de l'environnement
 - évaluation environnementale
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement du PLU
- Plans (de zonage Risques et 5 planches de zonage PLU)

- Annexes (sanitaires-zonage Assainissement -Servitudes d'Utilité publique -PPRI)
- Avis des Personnes Publiques Associées:
 - PMA (Pays de Montbéliard Agglomération)
 - Direction Départementale des Territoires
 - Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bourgogne-Franche-Comté -
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité
 - Région Bourgogne-Franche-Comté
 - Direction Départementale des Territoires (CDPENAF)
 - Département du Doubs
 - Chambre d'agriculture Doubs-Territoire de Belfort

4-3 Données générales -Orientations

Mandeure s'organise autour de trois centralités anciennes denses (Mandeure, Courcelles, Beaulieu) qui ont leur identité propre mais disposent de commerces, services, bâtiments publics, activités économiques dans une architecture rurale ancienne ou un habitat bourgeois.. Autour se sont développés des espaces résidentiels plus diffus, les reliant par le maillage des rues, mais sans parvenir à former un ensemble cohérent. La boucle du Doubs est "une frontière naturelle" ce qui a conduit à un développement de l'urbanisation (pavillonnaire) vers le plateau dans un environnement calme et résidentiel. L'existence du Doubs apporte une contrainte complémentaire avec les risques d'inondation (un Plan de Protection des Risques d'Inondations -PPRI- a été établi).

L'ensemble est impacté dans son paysage et son fonctionnement, sur une longueur de plus de 4 kilomètres, par la RD437, "centralité linéaire", à forte circulation (6000 véhicules/jour) dans un contexte qui alterne les différentes typologies d'habitat mais aussi la concentration des différents commerces et services, les arrêts de bus, le stationnement....Son gabarit est inégal; si il permet le croisement de deux gros véhicules, c'est quelques fois au détriment des trottoirs... et des moyens de déplacement doux... Toutefois il s'agit bien d'un axe structurant pour la commune avec ses avantages et ses inconvénients.

Mandeure a pour origine une ancienne ville romaine, ce qui implique l'existence de vestiges archéologiques (obligation d'intervention archéologique préalable...). Des monuments historiques classés ou inscrits sont répertoriés ainsi que différents bâtiments remarquables (église Saint Martin, temple Luthérien, chapelle Notre Dame de Bon Secours...).

Mandeure a connu une augmentation forte de population jusqu'en 1975 (6596 habitants) mais a été suivie d'une décroissance importante pour n'atteindre en 2013 que 4852 habitants en raison d'un solde migratoire négatif (qui peut s'expliquer par une baisse de l'offre d'emplois...). A noter que la même tendance se retrouve dans PMA.

La part des actifs est de l'ordre de 56%. Le phénomène de desserrement des ménages est ici aussi bien présent; la taille des ménages était de 2,15 en 2013 (3,13 en 1968), ce qui conduit à un parc de logements existants qui ne correspond plus aux besoins; on a constaté en 2013 199 logements vacants (en augmentation forte depuis 1999) : ***d'où la nécessité pour la commune de créer des logements adaptés à la demande pour simplement maintenir sa population.*** Le parc " locatif à caractère social" est important : 25,7%. Entre 2004 et 2013 le rythme annuel de construction a été de 10,2 logements/an.

Mandeure est un pôle d'emploi - en 2013 compte 1921 emplois - mais a connu une décroissance par rapport à 2008. Le secteur d'activité du commerce compte le plus de structures, suivi des secteurs de services aux particuliers et entreprises. Le secteur industriel avec 3 entreprises employant plus de 50 salariés, les services "publics" dont la ville et 144 petits établissements complètent le panel employeur. Mais la majorité des emplois n'est pas tenue par des habitants locaux ("migration pendulaire"- déplacements en voiture).

Mandeure est liée à l'Agglomération du Pays de Montbéliard (PMA) par les différentes orientations prises dans plusieurs documents supra-communaux:

***SCOT du Pays de Montbéliard** approuvé en 2006 (pour 29 communes et le futur SCOT nord pour 72 communes en cours d'élaboration) :

- constituer un coeur d'agglomération
- valoriser le cadre urbain en l'inscrivant dans l'infrastructure verte et bleue
- articuler le développement urbain et les déplacements pour valoriser le cadre de vie
- diversifier les secteurs économiques

Le SCOT nord a déjà affiché des objectifs clairs:

- assurer la stabilité démographique de chaque commune par une production de logements suffisante
- diviser la consommation foncière par deux
- créer 50% de logements en renouvellement urbain
- protéger les terres agricoles à bonne valeur agronomique

***PLH (Plan Local de l'Habitat)** approuvé en 2014:

- objectif de créer 25 logements par an pour Mandeure
- soit 260 jusqu'à l'échéance du PLU

*** PDU(Plan de Déplacement Urbain):**

- notamment offrir des conditions favorables pour les modes doux

La gestion publique de l'eau à Mandeure a été transférée par arrêté préfectoral du 28/12/1999 à la Communauté d'Agglomération. La commune est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de Mathay (servitude d'utilité publique).

Il en est de même pour la compétence assainissement déléguée à PMA; les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration d'Arbouans. A noter que l'assainissement collectif est majoritaire et en réseau séparatif.

Au plan environnemental, les différentes lois (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010), ont introduit une évaluation des projets d'urbanisme au regard de l'environnement.

Particulièrement, le territoire de Mandeure comprenant une Zone NATURA 2000 (coteau de Champvermol) doit être *soumis à une évaluation environnementale* conjointement à l'élaboration du PLU; elle doit être considérée comme un processus d'intégration de l'environnement dans la procédure.

A partir du diagnostic communal et l'identification des enjeux de développement, la commune a élaboré le document "cadre" à partir duquel vont se définir les orientations générales du PLU: **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

4 grandes orientations ont été retenues:

- 1) Améliorer le fonctionnement urbain de Mandeuire et relier les entités urbaines
- 2) Préserver et améliorer le cadre de vie des mandubiens
- 3) Conforter Mandeuire dans son rôle de bourg à l'échelle de l'Agglomération
- 4) Inscrire le développement de Mandeuire dans une démarche durable

4-4 Projet

Améliorer le fonctionnement urbain de Mandeuire et relier les entités urbaines:

Mandeuire est fortement lié à sa géographie et à son historique: elle s'étend dans la vallée du Doubs en 3 entités anciennes: Beaulieu au Sud, Courcelles au centre et Mandeuire au nord, à caractéristiques différentes, qui n'ont été reliées que progressivement au fil du temps et sans vraiment une cohérence d'ensemble. Son développement territorial est limité par le relief de plateaux qui borde ces entités.

Un axe majeur de circulation, la RD437, traverse sur plus de 4 kilomètres le territoire communal du sud au nord; il supporte un trafic routier important (6500 véhicules/jour), ce qui ne facilite pas les liaisons entre les diverses entités.

L'objectif est d'offrir: une meilleure liaison entre les deux entités urbaines les plus distantes Beaulieu et Mandeuire:

- en traitant d'une part la RD437: favoriser la densification de l'habitat et l'alignement sur son tracé, pour "tenir" la rue, réduire le caractère routier de cet axe; mettre un revêtement atténuant le bruit....

-aménager des liaisons parallèles par le réseau de rues existantes (à l'ouest de la RD) et les rives du Doubs à l'est, avec des aménagements adaptés pour offrir une alternative.

- favoriser le développement des modes doux dans le tissu urbain.

Dispositions prises: sont prévues par le biais d'espaces réservés, d'une part pour l'amélioration de la liaison le long du Doubs (ER N° 4,5,6,12,18), d'autre part sur l'entrée est de la ville (ER N° 15 et 19: élargissement de la rue et aménagement d'axes mode doux))

Courcelles par son emplacement central dans la ville "*apparaît plus comme une frontière que comme une véritable articulation*"; si l'offre d'équipements publics y est forte (stade,écoles, salle polyvalente, stationnement...), elle n'est que d'une utilisation ponctuelle "*et peine à structurer l'ensemble*".

C'est par une densification de l'offre par l'implantation de commerces pour renforcer la centralité de Courcelles. Une sécurisation des déplacements doux est nécessaire en requalifiant certaines rues de Mandeuire. et différenciant les espaces dévolus aux piétons /cyclistes de l'espace circulation automobile (ER N° 15 - 19 -17), la détermination de zones classées UE qui autorisent les constructions à usage d'activités commerciales..

Autre point important: **équilibrer le développement urbain sur les 3 entités** en valorisant les ensembles de parcelles disponibles. Une identification des dents creuses stratégiques a été faite, notamment en matière d'habitat qui font l'objet du paragraphe suivant (OAP, extensions...)

Conforter Mandeuire dans son rôle de bourg à l'échelle de l'agglomération.

Inscrire le développement dans une démarche durable

L'objectif est de porter la population à 5100 habitants en 2033. Une analyse du potentiel de développement a été élaboré sur l'ensemble de la commune et les choix ont été retenus en prenant en compte les directives du SCOT.

Entre 2000 et 2015, c'est environ 16,74 hectares de consommation foncière (intra-muros et expansion) , environ 1,11 hectares par an , pour créer un peu plus de 100 logements neufs sans intégrer les créations au sein de la masse bâtie. Le développement de l'habitat s'est fait au détriment des surfaces agricoles.

Pour le projet de PLU, pour consommer moins d'espace , il a été retenu **des densités de logements minimales mais ambitieuses** à appliquer:

- **en renouvellement urbain, une densité entre 35 et 45 logements à l'hectare**
- **en extension, une densité minimale de 20 logements à l'hectare**

Une analyse du potentiel de développement a été conduite:

*** Identification des "dents creuses" au sein du bâti**, en précisant l'usage, la situation foncière et la prise en compte des risques (PPRI notamment). Ainsi a pu être déterminé une surface de 15 hectares en dehors des zones rouges et bleu foncé du PPRI dont l'usage actuel est varié: 0,56 ha de terres agricoles (économiquement intéressantes), des propriétés communales (3,7 ha) et des propriétés privées "libres" (friches, en attente de construction ou naturelles) pour 6 ha. Certaines de ces "dents creuses " sont identifiées "stratégiques" (habitat, activités, équipements publics...):

*** Renouvellement urbain au titre de l'habitat**:: 3 sites principaux ont été retenus, répartis entre les 3 entités:

-un espace secteur Sainte Thérèse (OAP) à Beaulieu -0,88ha-: à l'est de la commune, autour de l'emplacement de l'ancienne église Ste Thérèse, accessible par plusieurs rues existantes, en zone bleu clair du PPRI, à vocation résidentielle à densité forte de logement (50/ha) . Enjeu environnemental lié à la Trame Verte et Bleue (TVB), conservation des espaces verts de haies et d'alignement d'arbres, création de cheminements piétons, *le nombre de logements minimum à produire est de 44, à caractère résidentiel, habitat collectif ou intermédiaire.*

- secteur rue des Murgers (OAP) sur Courcelles-0,44 ha- : en zone urbanisée et pavillonnaire, accessible par une voie privée avec servitude de passage, en zone bleu clair et partiellement bleu foncé du PPRI, enjeu de la TVB urbaine, présence proche de prairies et ripisylve du Doubs, *elle pourra accueillir au minimum 8 logements.*

- le site a restructurer des anciens Ateliers Municipaux à Mandeuire: site au coeur de Mandeuire dont l'aménagement n'est pas encore défini précisément (démolition et fouilles archéologiques) *pourrait accueillir environ 30 logements.*

- **Rue du cimetière:** (OAP) pour une surface de 1,45 ha, en limite du secteur pavillonnaire sur le piémont du plateau agricole et classée en zone 1 AU, pourrait apporter 25 logements nouveaux. A noter qu'une partie de la zone 1AU concernée n'est pas constructible immédiatement, n'étant pas comprise dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif.

Ces opérations de rénovation urbaines, soumises à des règles de densification fortes , devraient conduire à la mise à disposition d'environ 100 logements pendant la durée du PLU.

* **le projet estime que certaines dents creuses** par l'initiative privée feront l'objet de création d'un logement (estimation:15)

* **les logements vacants:** en 2013: on décompte 176 logements vacants (112 appartements et 64 maisons). La vacance la plus forte est constatée dans les tissus les plus anciens de Mandeuze et Courcelles, faible dans les quartiers pavillonnaires et les Cités. Dans le projet, il est estimé que dans l'avenir une base de 15 logements inoccupés seront remis sur le marché.

En intra-muros, il y aurait donc environ 130 logements nouveaux créés ou mis à disposition. *Ce qui correspond aux objectifs du futur SCOT Nord de créer 50% de logements en renouvellement urbain.*

Pour atteindre l'objectif de 260 logements, il faut donc compléter par des extensions au-delà de la ceinture urbaine actuelle. A cet effet un espace a été retenu:

***Secteur sur la Louvière:** (OAP) en limite d'agglomération, au sud de Mandeuze, au bord du plateau agricole, d'une superficie de 6,48 ha classée en zone 1AU avec une densité comprise entre 20 et 40 logements à l'hectare, *soit possibilité entre 120 et 150 logements..* Elle est conditionnée par l'accès via une rue qui nécessitera un élargissement (Emplacement réservé) et des dispositions plus élaborées de protection de l'environnement.

En règle générale, tous ces nouveaux secteurs urbanisés devront être reliés au réseau d'eau potable (la ressource est suffisante), au réseau d'assainissement collectif (dimensionné en conséquence) et répondre aux enjeux environnementaux, notamment en préservant ou créant des espaces verts et/ou arborés. Ils devront par ailleurs être *adaptés aux besoins évolutifs* (dimensionnement) de la population actuelle et fournir *une offre qualitative*. Ces différents sites, hors Sainte Thérèse, se situent dans un périmètre de protection des monuments historiques ou dans des zones de protection archéologique.

Mandeuze doit rester un **pole d'emploi**, permettre au tissu économique d'évoluer favorablement, préserver l'identité de ville industrielle sans développer des zones d'activité spécifiques et développer les communications numériques. La traduction se fait par le zonage

Mandeuze est une ville qui a une histoire et bénéficie d'atouts touristiques en particulier par la **présence du Théâtre antique**, classé monument historique : **renforcer le rayonnement touristique par sa mise en valeur**. Des zones spécifiques ont été définies pour le valoriser ainsi que les accès et ses abords, repenser les aménagements (zone d'accueil des visiteurs, accès, stationnement, constructions nécessaires...) en améliorant une perspective et réduire son caractère confidentiel. Un espace réservé (N°9) a été défini; en l'absence de projets précis, les règles instaurées sont volontairement souples. A rappeler que dans cette

enquête unique, est inclus le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques, dont lequel le Théâtre est partie prenante avec une protection élargie par rapport aux anciennes dispositions.

Préserver et améliorer le cadre de vie

L'identité de Mandeuve est fortement marquée par son histoire, son patrimoine bâti ancien à variantes; les cités ouvrières présentent un intérêt historique mais qui doivent pouvoir évoluer et s'adapter aux modes d'habitats actuels en mettant en place les règles permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur cohérence. Idem pour le secteur de Courcelles en particulier et Mandeuve où se rencontre de l'habitat ancien (maisons de maîtres, anciens bâtiments de ferme....)

La préservation et l'amélioration du cadre de vie **passer par des dispositions réglementaires et règles graphiques portant sur la hauteur des bâtiments, l'implantation en limite de voie publique, en limite séparative.... adaptée à chaque typologie urbaine.**

Maintenir un niveau d'équipement élevé en équipements sportifs et de loisirs en particulier des équipements liés à la découverte de l'environnement: **deux zones UE ont été prévues, autour du terrain de foot et du supermarché, laissent encore des disponibilités de développement; une zone NL en milieu forestier est destinée à favoriser les activités de pleine nature et la découverte de l'environnement.**

La ville se situe dans un site naturel et paysager remarquable dont il faut préserver le maintien par la qualité de l'urbanisation et le choix des sites de développement. Les classements des zones dans le PLU doivent permettre la protection du **cadre de vie entre le tissu bâti et le piémont (ex: limiter l'enfrichement sur le rebord du plateau), la préservation des éléments structurants du paysage et des points de vue paysager, des perspectives remarquables, des vues depuis le piémont agricole, proscription du mitage des zones naturelles par l'interdiction d'y construire de nouveaux bâtiments, maintien des alignements d'arbres, haies, vergers, remettre en bon état les corridors écologiques et la trame verte et bleue (TVB), gestion des zones boisées (ex: espaces boisés classés ou interdiction de défrichement)); protection de la ripisylve du Doubs..**

L'aménagement de l'entrée Est par le biais *d'emplacements réservés* (N°13 et 14) est prévu, pas d'extension de l'habitat le long des voies principales.

Renforcer les liaisons urbaines douces vers le Doubs, mettre en valeur ses berges en liaison avec le tissu urbain se traduira notamment dans *des espaces réservés* (N°4,5,6,12), et l'aménagement *d'un point de vue sur le Doubs* (ER N° 5).

Par ailleurs, un aménagement de plusieurs voiries, en particulier par des élargissements, *sont prévus sous forme d'espaces réservés* (N°2, 3, 7, 15, 16, 18)

En ce qui concerne le bâti ancien, il faut encourager la rénovation énergétique en encadrant les dispositifs en fonction du caractère de la construction; l'amélioration de la performance énergétique dans le neuf est encouragée. La mise en place des *moyens de production d'énergie renouvelable* est autorisée.

Les règles portant sur les abords des constructions neuves prévoient des surfaces herbagées et des plantations d'arbres.

Un point important porte sur le maintien de l'activité agricole: le développement communal ne doit pas se faire à son détriment; les terres agricoles de bonne qualité agronomique ne doivent pas supporter une urbanisation.

Noter l'utilisation restreinte de l'espace dévolu à l'urbanisation par rapport au POS:

Près de 25 ha de milieux naturels (prairies, cultures, espaces boisés) bénéficient d'une évolution favorable du zonage par rapport au POS; initialement majoritairement retenus pour de l'expansion urbaine, ils sont reclassés en zones A et N.

Le PLU répond donc aux orientations du SCOT de réduire de 50% l'utilisation d'espaces destinés à l'urbanisation.

Le territoire de Mandeuve, implanté dans la vallée du Doubs, est visé par le Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI avec des zones Rouge, Bleu foncé, Bleu Clair et une couleur spécifique Jaune). En s'éloignant de cette vallée, on débouche sur un plateau terrasse se prolongeant par un haut plateau et avec des sites karstiques (risques d'effondrement, dolines...), des risques de glissement de terrain (entre faible et très fort) ou d'éboulement. A l'ouest on trouve une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floral) dite de Champvermol. L'occupation de ces plateaux est essentiellement agricole, naturelle et forestière (surface forestière importante et majoritairement communale).

Tous ces éléments ont fait l'objet d'une traduction planifiée en différentes zones ou sous-zones comportant chacune une vocation bien définie et un règlement particulier. A été utilisée la dénomination STECAL (Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité- créé par la loi ALUR pour des secteurs délimités au sein de zones inconstructibles - A et N- et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire) pour 6 sites bien identifiés:

NA naturelle activités - NC naturelle camping - NL naturelle loisirs - NP naturelle papeterie
NT naturelle théâtre - NV naturelle d'accueil.

:Conclusion partielle:

Ce projet a été élaboré à partir des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il a pris en compte les dispositions réglementaires en matière de zonage, les dispositions des plans et programmes hiérarchiquement supérieurs (SCOT, PLH, PDU de PMA) et les caractéristiques locaux (histoire, relief, PPRI...). Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale (présence d'une ZNIEFF) et d'une consultation des Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à l'enquête.

Globalement le projet est assez ambitieux, notamment en création de logements (20 par an alors que la moyenne des années passées est de 10) et par des aménagements du cadre de vie, des déplacements, des voiries. La commune devra faire une programmation hiérarchisée selon l'intérêt "stratégique" de chacune des opérations et en fonction des disponibilités financières pour le réaliser.

4-5 Avis des Personnes Publiques Associées

8 réponses ont été enregistrées dans lesquelles de nombreuses observations et remarques ont été émises dont *certains avec réserve; elles portent sur des points de réglementation ou sur des choix intégrés dans le projet de PLU*. Il conviendra donc de les examiner *et de les intégrer dans le PLU ou de justifier la non prise en compte*.

Compte tenu du nombre d'observations émises et de la densité, il n'est pas envisageable de les reprendre toutes dans ce rapport. **C'est donc une sélection et/ou une synthèse de certains thèmes paraissant majeurs qui y figureront.**

***Région Bourgogne -Franche Comté:** pas d'avis particulier dans le cadre de cette procédure, avis favorable

***Département du Doubs:**

- Abandon du projet de shunt Mathay/Mandeure: annule l'emplacement réservé N°8
- Secteur NP (équipements d'assainissement de la Papeterie): il semble que le positionnement d'un tel équipement en cet endroit soit inapproprié
- Interrogation sur la nécessité du projet d'extension urbaine sur des terres agricoles à fort potentiel agronomique
- réseau de randonnées ne figurent pas dans le projet

***Institut National de l'Origine et de la Qualité:** pas d'objection à formuler à l'encontre du projet

***Pays de Montbéliard Agglomération:**

- Le potentiel identifié permet donc de répondre aux objectifs de croissance mais la nécessité de recourir à l'extension urbaine doit être conditionnée à l'avancement de la production de logements en renouvellement urbain et à la résorption de la vacance: *elle pourrait faire l'objet d'un phasage et d'une hiérarchisation dans le temps*
- La mention de création sur l'île de la Rose d'un site d'assainissement pour la papeterie n'est pas opportun (zone inondable rouge, infiltration, Espace Naturel Sensible)
- Conservation d'espaces boisés classés

***Mission Régionale d'Autorité Environnementale:**

- préservation des haies, bosquets à considérer
- zones humides à classer dans un zonage spécifique à inconstructibilité totale
- incidences Natura 2000 à étoffer
- mettre en place des mesures permettant d'assurer l'insertion paysagère de l'extension urbaine et le maintien des éléments du paysage
- mettre en oeuvre des mesures permettant une gestion économe de la ressource en eau
- constructibilité des secteurs soumis à aléas

***Chambre d'Agriculture Doubs-Territoire de Belfort-Montbéliard-Héricourt**

- réservée sur le projet PLU : surfaces à urbaniser en extension importante, il semble que le potentiel d'urbanisation en tissu urbain n'est pas suffisamment pris en compte
- vocation des franges d'agglomération, des espaces agricoles périurbains et des espaces forestiers (orientations générales du SCOT) : pas de mention dans le PLU
- OAP de la Louvière: orientations d'aménagement peu contraignantes: préconise un phasage

(création d'une zone 2Au) pour éviter le mitage et permettre l'adaptation des exploitants
-suggestion: certains espaces boisés classés à identifier comme "éléments de paysages à préserver"
-STECAL: extension du secteur sud du théâtre pas suffisamment justifiée: à réduire

**CDPENAF(Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers):*

-STECAL: NV :favorable, NC : réduire sa surface de 0,5ha, NT: justifier le maintien du secteur nord, réduire la surface du secteur sud, NA et NP : avis défavorable.
-développer le diagnostic agricole et étudier l'impact sur les exploitations

***Direction Départementale des Territoires:**

-les prévisions de croissance de la commune semblent optimistes au regard de la baisse démographique constatée localement ainsi que sur une grande partie de l'EPCI
-protection de certains éléments du paysage , continuités écologiques et paysagères: dispositions réglementaires absentes
-risque mouvement de terrain: compléments à apporter dans le rapport de présentation
- élargissement de la portée de l'analyse des incidences Natura 2000
-STECAL:

NA: doit être supprimé et classé en zone urbaine à vocation d'activités

NC: les parcelles prévues en extension doivent être exclues (PPRI autorise l'aménagement du camping à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil)

NP: prévu pour accueillir un système d'assainissement pour la papeterie à supprimer et reclasser en zone naturelle

NT: il appartient d'apporter des justifications quant au maintien du secteur ouest (impacté par le PPRI..., emplacement réservé N° 9), et de réduire la superficie du secteur est (zone rouge PPRI, réfléchir à une réduction des surfaces agricoles intégrées...)

NL: en revoir le périmètre et diminuer sa superficie afin d'encadrer le terrain de cross à usage privé

- OAP: il n'est pas prévu d'urbanisation progressive du site d'extension de la Louvière pour lequel il paraîtrait nécessaire de prévoir d'autres accès (emplacement réservés à créer?) et identifier les éléments d'enjeu environnemental à préserver. En ce qui concerne le secteur du cimetière, il est à considérer partiellement en extension (une partie hors zonage d'assainissement).

- le secteur des anciens ateliers municipaux n'est soumis à aucun dispositif d'aménagement
- définir plus les potentiels fonciers mobilisables au sein du bâti pour limiter les surfaces à l'urbanisation en extension

- des observations et propositions diverses sont faites sur les règlements

Les évolutions demandées devront conduire à une modification des dispositions réglementaires, à compléter ou faire évoluer le dossier PLU.

Conclusion partielle

Globalement il est reconnu que les orientations générales prises dans le projet de PLU répondent aux orientations définies dans les différents documents hiérarchiquement supérieurs mais qu'il est nécessaire d'apporter des ajustements pour qu'il réponde à certaines obligations réglementaires et conduire à une reprise plus complète dans sa constitution.

4-6 Procès Verbal des observations (voir en annexe)

Le Procès verbal des Observations a repris les observations du public, en partie les remarques et modifications proposées par les Personnes Publiques Associées regroupées par grands thèmes ainsi que mes questions personnelles.

Il a été remis à la commune de Mandeuire le mardi 20 Novembre 2018.

4-7 Mémoire en réponse (voir en annexe):

Il a été reçu le mercredi 5 Décembre en limite de délai de réponse autorisé. Etant donné l'urgence, par accord réciproque, il a été transmis par Internet et j'ai accusé réception par la même voie.

La commune a fait une analyse complète des observations et remarques des Personnes Publiques Associées qui vont au-delà des questions de synthèse regroupées par thème dans le PV des observations. Dans ce document, chaque point abordé reçoit une explication et une justification, les éléments apportés sont de nature à bonifier le projet de PLU.

4-8 Bilan général de l'enquête - analyse des observations

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1)M. BREG Stéphane: 2 rue de la tuilerie Mandeuire

Demande le classement 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 ZM33 sur laquelle il a obtenu un permis de construire ; est en négociation d'achat de la parcelle ZM 32

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).

-Réponse::

les parcelles ZM 34-33-32-seront rattachées à la zone UX du Théâtre (ex STECAL NA dans le projet)

-Avis:

favorable. Il n'y a pas de réponse pour la sécurité incendie du secteur

2) M. ROUILLIER Patrice: 18 rue Monteval Mandeuire (2 visites)

-regret: il est prévu la démolition du mini stade de l'école des Estelles et que les espaces verts soient disséminés

-absence de pistes cyclables

-les 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

(observation accompagnée de différentes photos (secteur la Louvière- dépôt de gravats près de la source côte de Champvermol- zone humide de Monteval en 2001...)

-Réponse:

les équipements sportifs de la ville sont suffisants pour répondre aux usages associatifs et scolaires.... des emplacements réservés ont été mis en place (élargissement des voies, modes doux...)des EBC ont été instaurés. La DDT a estimé le PLU compatible avec le SCOT Nord; Des sondages pédologiques ont été effectués.

-Avis:

La réponse est satisfaisante. La réalisation des travaux (élargissement voirie..espaces mode doux...) devra être hiérarchisée pour améliorer les déplacements et le cadre de vie.

3) Mmes BEAUMONT et BOEHNLEN:

Informations satisfaisantes apportées par rapport aux appellations des zones, en particulier celles constructibles.

Avis sur l'extension de la Louvière: la superficie de l'extension est bien ambitieuse et surtout délimitée par une faille (côté Monteval) et des dolines partie Sud, côté de la forêt. Par contre aucun problème pour la partie nord (côté village).

-Réponse:

le site de La Louvière fera l'objet d'un échéancier

-Avis::

d'accord . A noter que ces dames avaient une bonne connaissance du secteur et que leur appréciation peut éventuellement être considérée pour le phasage de cette OAP.

4) M. JEANNEROT Claude 1 chemin des pâturages Mandeuze

- souhaite que la parcelle ZH48 soit incluse en totalité dans la zone UC

-Réponse:

la parcelle ZH 48 sera intégrée en zone urbaine car équipée en réseau d'eau

-Avis:

avis favorable; cette petite parcelle n'était que partiellement intégrée dans le projet présenté

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Le Mémoire en réponse transmis par la commune est très complet en ce qui concerne les observations des Personnes Publiques Associées et va au-delà des points synthétisés du Procès Verbal des Observations: il en fait une analyse fine et fournit les explications et justifications. Dans cette partie du rapport ne seront repris que quelques éléments de réponses correspondants aux points principaux figurant dans le Procès Verbal. Le mémoire figure dans son intégralité en annexe 2 du titre VII de ce rapport.

Shunt de Mathay : abandon	Département Doubs
---------------------------	-------------------

-Réponse:l'emplacement réservé sera supprimé

-Avis: Dommage car la déviation prévue aurait allégé le trafic sur la RD437 et résolu des problèmes de circulation pour Mandeuire

<p>URBANISATION</p> <p>*potentiel identifié permet donc de répondre aux objectifs de croissance mais la nécessité de recourir à l'extension doit être conditionnée à l'avancement de la production de logements en renouvellement urbain et à la résorption de la vacance pourrait faire l'objet d'un phasage et d'une hiérarchisation dans le temps</p> <p>*prévisions de croissance semblent optimistes au regard de la baisse démographique constatée localement ainsi que sur une grande partie de PMA</p> <p>*définir plus les potentiels fonciers mobilisables au sein du bâti pour limiter les surfaces à l'urbanisation en extension</p> <p>*développer le diagnostic agricole et étudier l'impact sur les exploitations</p> <p>*réservée sur le projet de P LU: l'espace à urbaniser en extension important, il semble que le potentiel d'urbanisation dans le tissu urbain n'ait pas été assez pris en compte (ex: pour 3,2 ha de surfaces libres privées, potentiel de 15 logements...)</p>	<p>PMA</p> <p>DDT</p> <p>DDT</p> <p>CDPENAF</p> <p>Chambre d'agriculture</p>
---	--

-Réponse:

Une étude fine et exhaustive de l'ensemble des dents creuses a été réalisée ce qui a permis de dégager un potentiel de 3,7 à 6 hectares de parcelles libres, mais le contexte est particulier, avec le périmètre de prévention archéologique notamment qui est un frein. La commune a agi en déclassant des zones urbaines en zones à urbaniser. 3 OAP ont été définies, 2 fiches urbaines pourront être valorisées.

Les opérations de renouvellement urbain seront favorisées (Ste Thérèse, Ateliers municipaux) la commune en ayant la maîtrise foncière; par contre un phasage d'ouverture à l'extension sera mis en place pour le site d'extension de la Louvière.

La consommation foncière annuelle est largement en baisse par rapport à la moyenne constatée dans les 15 années précédentes (0,5ha/an au lieu de 1,1ha/an).

Pour l'élaboration du PLU, la municipalité a consenti des efforts pour limiter la consommation foncière.

-Avis:

La consommation d'espaces fonciers a été maîtrisée par la commune et rentre dans les critères du SCOT. Le phasage, qui reste à déterminer, de l'opération La Louvière permettra un délais complémentaire de disposition des terres agricoles par les exploitants agricoles..

La recherche de dents creuses dans la partie urbanisée paraît avoir été faite assez finement pour dégager des espaces potentiellement constructibles mais les obstacles sont sérieux avec la prévention archéologique sur Mandeuire et Courcelles notamment et la rétention foncière des propriétaires privés (espace vert, petit jardin, voisinage trop proche...)

<p>STECAL Secteur NP: équipement d'assainissement de la papeterie *Positionnement d'un tel équipement inapproprié *Pas opportun: zone inondable, espace naturel sensible *A supprimer, à reclasser en zone naturelle *Avis défavorable</p>	<p>Département du Doubs PMA DDT CDPENAF</p>
<p>Secteur NT: Théâtre *justifier le maintien du secteur Nord, réduire surface du secteur sud (surfaces agricoles) réduire la superficie secteur est (5PPRI)-réfléchir à une réduction des surfaces agricoles intégrées</p>	<p>DDT</p>
<p>Secteur NC: camping *réduire sa surface de 0,5 ha *extension du camping pas suffisamment justifiée, à réduire (PPRI) *Parcelles prévues en extension à supprimer (PPRI autorise l'aménagement du camping à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil)</p>	<p>CDPENAF Chambre Agriculture DDT</p>
<p>Secteur NA : naturelle activités doit être supprimé et classé en zone urbaine à vocation d'activités</p>	<p>DDT</p>
<p>Secteur NL: terrain de cross *en revoir le périmètre et diminuer sa superficie afin d'encadrer le terrain de cross à usage privé</p>	<p>DDT</p>

Réponse:

-STECAL NP: sera maintenu suite à la demande de l'industriel

-STECAL NT: En se référant au PDA, qui a démontré l'impact visuel direct du Théâtre dans son environnement proche et lointain; l'ensemble de la zone NT, bien inférieure à l'emprise réelle du site antique, doit être maintenue pour satisfaire tout projet de mise en valeur. Validé par l'Architecte des Bâtiments de France

Il y a actuellement un projet de création d'un bâtiment d'accueil porté par PMA.

STECAL NC: suite favorable à la réduction de la zone, les deux parcelles agricoles en seront exclues

STECAL NA: le site d'activité isolé sera classé en zone UX

STECAL NL: sera réduit

Avis:

la commune a répondu favorablement aux demandes de modification de 3 STECAL; le maintien du STECAL NT est justifié pour la promotion du site et son développement touristique

Mais le maintien pour le STECAL NP pour lequel des avis forts et motivés étaient émis défavorablement est à argumenter. Certes le PPRI prévoyait une telle implantation, avec des conditions d'installation bien définies mais l'attention était attirée sur les risques de rejet et d'atteinte à la qualité de l'eau. notamment; le site est répertorié comme "forêt humide et milieu humide" (étude environnementale).....

Le maintien ne peut se justifier que par un besoin vital pour l'entreprise, qui n'est aucunement démontré dans le dossier.

<p>OAP Cimetière: <i>*le secteur est à considérer partiellement en extension (une partie hors zonage d'assainissement)</i> La Louvière: <i>*orientations d'aménagement peu contraignantes; préconise un phasage (suggestion d'une zone 2AU pour éviter le mitage et permettre l'adaptation des exploitants)</i> <i>*pas prévu d'urbanisation progressive; il paraîtrait nécessaire de prévoir d'autres accès (ER à créer?) et d'identifier les enjeux environnementaux à protéger</i></p>	<p>DDT</p> <p>Chambre Agriculture</p> <p>DDT</p>
---	--

Réponse:

Pour la zone 1AU du Cimetière, une partie est hors zonage d'assainissement: une modification du zonage sera nécessaire .

Pour La Louvière, il sera mis un phasage d'ouverture à l'urbanisation. La commune n'a pas souhaité encadrer davantage l'organisation viaire du site. Les éléments naturels identifiés dans le diagnostic ont été supprimés (coupe et abatage).

Avis:.

La modification du zonage d'assainissement du secteur 1AU du cimetière doit passer par une enquête publique.

En ce qui concerne La Louvière, où un minimum de 120/130 logements seraient construits, ce qui induira un flux de circulation automobile important difficilement absorbable par la rue de la Tuilerie dans son cadre actuel ainsi que l'accès des services de secours: il paraît donc indispensable de conditionner son ouverture à l'urbanisation à l'élargissement de la voirie d'accès. Le phasage pourrait se traduire dans un premier temps par une solution intermédiaire avec une zone 1AU dans sa partie Nord entre le chemin de desserte et le massif boisé classé avec un emplacement réservé vers la rue des Rossignols et une partie 2AU pour les reste du site retenu. Ce qui permettrait à l'exploitant agricole d'avoir une vision plus nette de l'avenir..

<p>ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX <i>* le secteur n'est soumis à aucun dispositif d'aménagement</i></p>	<p>DDT</p>
--	------------

Réponse:

la commune dispose d'une maîtrise foncière totale sur ce site, le Code de l'Urbanisme prévoit qu'il peut être imposé une densité minimale de construction: en renouvellement urbain: il est prévu d'accueillir 30 logements.

Avis:

Ce site est en zone de protection archéologique (nécessité de fouilles), il faut en prévoir la démolition, ce qui représente des coûts élevés... C'est en fonction des résultats qu'un aménagement devrait pouvoir être envisagé, les règles devront sans doute s'identifier au secteur environnant. La création de 30 logements paraît réaliste.

ENVIRONNEMENT *préservation des haies, bosquets à considérer -zones humides à classer dans un zonage spécifique à inconstructibilité totale incidences Natura 2000 à étoffer *élargissement de la portée de l'analyse des incidences Natura 2000 risques mouvements de terrains *conservation des espaces boisés classés *vocation des franges périurbaines et des espaces forestiers (orientations du SCOTT): pas de mention dans le PLU suggestion: certains espaces boisés à identifier comme éléments du paysage à préserver *protection de certains éléments du paysage, continuités écologiques et paysagères: dispositions réglementaires absentes	MRAE DDT PMA Chambre Agriculture DDT
--	--

Réponse:

*L'analyse des incidences Natura 2000 sera complété dans le rapport de présentation.
Les EBC mis en place protègent suffisamment et de façon plus forte les éléments arborés les plus structurants : bords de plateau, ripisylves du Doubs. L'EBC correspondant à la forêt alluviale, supprimé sera restauré .
En ce qui concerne les zones humides, les sondages pédologiques sont non concluant en raison de la présence d'alluvions.
Les principes réglementaires du PPRMT (mouvements de terrains) sont transcrits dans les zones concernées (U, C, A, N).Les zones A et UC ne sont concernés que par des aléas, faibles.. Les documents concernés seront complétés.*

Avis:

A traduire sue les différents documents

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE: *une analyse précise en a été faite par la DDT : à étudier et prendre en compte	DDT
---	-----

Réponse:

les remarques seront prises en compte

Avis:

Important de prendre en compte pour ne pas avoir à faire ultérieurement des modifications simplifiées....

QUESTIONS PERSONNELLES

1) Liste de emplacements réservés:

un emplacement N°11 (desserte de la zone d'extension?) y figure mais n'apparaît pas sur les plans. Quel secteur serait éventuellement concerné?

-Réponse:

Défaut de mise à jour: à l'origine imaginé pour créer un accès à la zone 1 AU du Cimetière; les services de l'état ont préféré un classement en zone AU

-Avis:

Il y aurait lieu d'apporter des précisions sur ce point (voir ma question 3)

2) **Emplacement réservé N° 8 Shunt de Mathay** : projet abandonné par le Département, comment sera classé l'espace correspondant?

-Réponse:

l'ER sera supprimé:maintenu lors de la réunion des PPA, supprimé par le courrier Avis du Département....

-Avis:

il serait bon de s'assurer de la dernière version

le classement du secteur se ferait en fonction du classement des 2 zones concernées?

3) OAP Cimetière:

la partie hors zonage d'assainissement collectif n'est pas constructible dans l'immédiat (observation DDT); elle ne pourra l'être qu'après une révision du plan de Zonage .

Ne faudrait-il pas, pour garantir l'accès à la partie constructible depuis la rue du Cimetière, créer un emplacement réservé parallèle à l'impasse des Lilas?

NB: dans l'Evaluation Environnementale (page 60), il est fait état d'un emplacement réservé ?

-Réponse:

Une partie de la zone est hors du zonage d'assainissement collectif, une révision est nécessaire pour la rendre constructible

-Avis:

Le problème était connu avant le lancement de cette enquête: dommage de ne pas avoir engagé simultanément la modification du zonage, l'étude environnementale se faisant en même temps

Autre point:: d'après la planche 3 de zonage, elle est située sur 2 zones codifiées UC (pour la partie constructible) et 1 AU pour la partie non constructible.... ce qui justifiait bien la nécessité d'un emplacement réservé.... Il y aurait lieu d'harmoniser.

Les conditions ont changé avec la partie non constructible immédiatement : est-ce que la nécessité de prévoir l'accès par un espaces réservé ne se représente pas?

4) Logements libres:

En 2013, 176 logements vacants ont été recensés; l'essentiel se situe en zone urbaine ancienne ce qui peut laisser supposer qu'ils sont anciens et sans doute sous équipés ou sans confort. Il

n'est prévu dans le PLU que seulement 15 logements remis sur le marché: c'est vraiment faible....

Des opérations de réhabilitation (telle qu'une OPAH .. isolation thermique....) sont elles envisagées ou envisageables, lancées par la commune et/ou avec le concours de PMA?

-Réponse

Un logement vacant sera transformé chaque année.... mais la tendance statistique montre que le nombre de logements vacants continue d'augmenter..... le taux de vacance ne pourra être inférieur à la moyenne départementale..... Aucune politique d'amélioration de l'habitat n'est prévue.

-Avis:

Regrettable qu'il n'y ait pas une volonté d'améliorer ce domaine; avec le temps passant les logements vacants iront en se dégradant... C'est certes difficile de remédier à ce phénomène...mais il existe des formules à exploiter.

5) Politique ou Dynamique du logement:

Les prévisions de construction de logements, par rapport aux réalisations passées, sont très ambitieuses. Quelle dynamique la commune pense-t-elle mettre en place pour d'une part en assurer la réalisation et d'autre part attirer la population pour les occuper?

L'apport d'habitants nouveaux est certainement lié à l'activité économique et industrielle et à la création d'emplois : la tendance semble-t-elle favorable? Peu d'espaces sont réservés à la création d'entreprises en dehors de la possibilité de développer des services de proximité dans la partie résidentielle et extensions.

-Réponse:

la dynamique de production de logement permise (17/an) est supérieure à celle observée les années précédentes (10,2/an) mais moins ambitieuse que celle du PLH de 2014 qui vise 25 logements par an. Mandeure est pôle d'emploi; si il n'y a pas création de nouvelles zones de développement de l'activité, la possibilité d'évoluer au sein de l'existant est possible, un classement spécifique en zone UX a été retenu.

-Avis:

A suivre

6) Surfaces agricoles:

En ce qui concerne l'OAP " La Louvière " et l'utilisation d'une large surface agricole à urbaniser, la commune prévoit-t-elle des mesures compensatoires telles que mise à disposition d'autres surfaces agricoles ou recherche dans d'autres communes?

-Réponse:

la surface agricole perdue par l'agriculteur en cas d'urbanisation de la Louvière pourra être compensée sur le ban communal; actuellement un agriculteur cherche un repreneur...

-Avis:

Bonne information à faire connaître..

7) STECAL NV: est intégré dans le Périmètre Délimité des Abords: il se trouve en visibilité directe avec le Théâtre: est-ce compatible? Comment interpréter le texte page 66 du Document Diagnostic 3 -État Initial de l'Environnement- faisant référence à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme?

De plus c'est un secteur impacté par le PPRI.

En outre, la DDT, dans ses observations sur le règlement du PLU (page 14/16), émet une observation sur une partie de la ripisylve du DOUBS classée "en espace boisé classé" qui paraît envisageable de retirer de ce STECAL.

-Réponse:

Le classement de la zone en NV n'est pas incompatible avec l'EBC en frange ouest. L'aire de grand passage existante est définie dans le schéma départemental et ne peut être remise en cause dans le cadre du PLU, seule une remise en cause du schéma départemental permettrait de la déplacer...

-Avis:

D'accord sur le principe

Mais implanter un tel équipement dans une zone rouge du PPRI est une prise de risque importante (n'oublions pas les conséquences survenues cette année avec les dérèglements climatiques.). Il faut bien s'assurer que le plan de secours prévu avec le PPRI soit opérationnel et adapté (alerte, évacuation, plan de circulation et d'accès ...).

Le PADD prévoit de renforcer le rayonnement touristique du Théâtre "en valorisant les vues proches et lointaines": cette implantation à moins de 500 mètres et en co-visibilité directe n'est sûrement pas un atout majeur....

Conclusion partielle:

Le mémoire en réponse de la commune est un document très complet qui globalement répond aux nombreuses questions posées par les Personnes Publiques Associées, aux quelques observations du public et à mes questions. La prise en compte doit permettre de présenter un Projet de PLU répondant aux obligations réglementaires d'une part, aux aspirations de la commune d'autre part..

V- RAPPEL CHRONOLOGIQUE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Date	Objet
23/08/2018	Décision du Tribunal Administratif désignant le Commissaire Enquêteur pour le projet PLU
13/09/2018	Réunion en mairie de Mandeuire -Visite du site -Préparation du déroulement de l'enquête Modification du projet d'enquête publique
18/09/2018	Décision du Tribunal Administratif d'extension de la mission du Commissaire Enquêteur à un Périmètre Délimité des Abords dans une enquête publique unique
26/09/2018	Réception du Projet de Périmètre Délimité des Abords.
25/09/2018	Avis d'enquête publique unique Courrier aux mairies de Valentigney et Mathay
28/09/2018	1ère parution dans l'Est Républicain 1ère parution dans la Terre de chez Nous
12/10/2018	Arrêté Municipal visé en sous-préfecture de Montbéliard le 16/10/2018
17/10/2018	9H00: OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE 1ère permanence de 09h00 à 12H00
18/10/2018	2ème parution Est Républicain
19/10/2018	2ème parution La Terre de Chez Nous
29/10/2018	2ème permanence de 14H30 à 17H30
08/11 /2018	3ème permanence de 14H30 à 17H30
16/11/2018	4ème permanence de 14H30 à 17H30 17H30:CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE Clôture du site internet dédié Clôture des registres d'enquête et prise en charge
20/11/2018	Remise du Procès Verbal des observations
05/12/2018	Réception du Mémoire en réponse par Internet (accusé de réception par Internet)
12/12/2018	Remise du rapport à la commune de Mandeuire
13/12/2018	Remise du rapport au Tribunal Administratif

Dressé à Marchaux Chaudfontaine le 10 décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

(E18000087/25)

du mercredi 17 octobre 2018 au vendredi 16 novembre 2018

***PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
des Monuments Historiques**

*** PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

VI - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

6-1 PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

L'histoire de la commune de Mandeure remonte à la période romaine; la ville antique s'étendait en fonction du relief et des contraintes du Doubs entre Mandeure et Mathay. Les vestiges archéologiques sont très présents dans le sous-sol mandubien ce qui implique une intervention préventive en préalable de tout projet d'aménagement dans le périmètre défini.

La commune de Mandeure, qui s'articule autour de trois entités (Mandeure, Courcelles et Beaulieu) s'est constitué un patrimoine de monuments historiques assez riche au fil de son histoire. Ainsi, *trois monuments sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques* :

* *La Croix de l'ancien cimetière*, inscrit par arrêté du 28 septembre 1926

* *Le Théâtre antique* classé par arrêté du 12 mars 1964

* *Les Bains de Courcelles*, inscrits par arrêté du 14 septembre 1990

La protection des monuments historiques est une servitude d'utilité publique pour en assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. En l'état actuel, ces monuments font l'objet d'un périmètre de protection, dans un périmètre de 500 mètres, ce qui signifie que tous les travaux sur les immeubles à moins de 500 mètres sont concernés: les travaux qui les concernent doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A noter que ces périmètres de 500 mètres débordaient -à la marge- le territoire communal de Mandeure vers les communes de Mathay et Velentigney.

La loi N°2016-925 du 07 juillet 2016, relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine a modifié les procédures et délais d'instruction des autorisations de travaux: Elle substitue un nouveau mécanisme de "**protection au titre des abords**": **un Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui a valeur de servitude d'utilité publique**. Il concerne les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise valeur; ils sont étudiés en fonction du tissu urbain ou paysager en adéquation avec les monuments historiques et leur environnement. *Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, bâti ou non bâti, dans le périmètre protégé au titre des abords, sont soumis à autorisation préalable pouvant être assortie de prescriptions.*

Proposé par l' Architecte des Bâtiments de France, le projet est soumis à la consultation préalable du Conseil Municipal (et/ou du propriétaire du monument) avant d'être soumis à Enquête Publique qui peut être conduite en *enquête publique unique* si elle est conduite concomitamment à l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Après l'enquête l'autorité compétente en matière d'urbanisme donne son accord, le préfet prend la décision définitive.

La proposition de l'Architecte des Bâtiments de France à la commune d'établir un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques a été approuvée par le Conseil Municipal de Mandeuire le 20 mai 2018. Le projet établi a été approuvé par le Conseil Municipal de Mandeuire le 28 septembre 2018. Il a donc pu être rattaché à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU et sous forme **d'une enquête publique unique** qui s'est tenue entre le mercredi 17 octobre 2018 et le vendredi 16 novembre 2018. Elle s'est déroulée selon les règles définies par le Code de l'Environnement (publicité, affichage, dématérialisation) au siège de la mairie de Mandeuire. Les 2 autres communes concernées ont été informées et le dossier transmis par la mairie de Mandeuire, avec demande de faire connaître leur avis.

Chacun des monuments concernés a fait l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'élaboration de ce PDA pour en définitive conduire à un schéma global:

***La Croix de l'ancien cimetière:**

En calcaire, monumentale, haute de 4 mètres implantée dans le centre de Mandeuire, dans la cour de l'Ecole Saint Martin, surplombée par l'église, dans une zone urbanisée dense, la plus ancienne, elle n'est visible que dans son environnement proche, et aperçue tardivement depuis les rues avoisinantes.

Mais ce monument intégré dans le tissu urbain proche, au centre du village ancien de Mandeuire, entretient une certaine relation avec son environnement urbain, dans un ensemble patrimonial cohérent.

La proposition de Périmètre Délimité des Abords de la croix, après exclusion des zones comprises dans le périmètre des 500mètres n'entretenant pas une relation particulière avec le monument, sont intégrées les parcelles ou ensemble de parcelles dont le bâti entretient un lien visuel direct avec le monument.

Le périmètre de 500 mètres débordait sur la commune de Valentigney, sur l'autre rive du Doubs. Avec le périmètre délimité des abords proposé, elle n'est plus concernée.

***Le Théâtre antique:**

Le théâtre antique est situé en limite ouest de la commune, accessible par plusieurs voies, au travers d'une zone urbaine linéaire peu dense, les maisons les plus proches se situant à plus de 100 mètres. Ce monument s'adosse au plateau, est surplombé par la chapelle Notre Dame du Mont; ses abords sont partiellement boisés d'où la découverte tardive qu'on en a en venant par les rues de desserte. Les fouilles effectuées ont permis de mettre en valeur la pente des gradins et de découvrir les dimensions impressionnantes de ce monument qui s'ouvre vers l'ouest vers une perspective de plaines et de prairies. Depuis le sommet du théâtre, on découvre à l'ouest un large panorama sur le Doubs et les coteaux de Mathay (la zone urbanisée de cette commune est masquée par la ripisylve du Doubs) et une partie de Mandeuire; à l'est le panorama s'étend sur le village ancien de Mandeuire, l'église Saint Martin, le temple, la papeterie.....

La proposition de Périmètre Délimité des Abords, après soustraction du périmètre des 500 mètres des zones sans lien de visibilité significatif et les zones non constructibles (forêts, zones naturelles) le Doubs et la rive de Mathay, inclura les secteurs entretenant un lien visuel direct: à l'est les secteurs d'où l'on peut observer le théâtre, les secteurs urbains

ou potentiellement constructibles; à l'ouest les secteurs agricoles et quelques implantations le long de la rue du Théâtre: STECAL NT (Théâtre), NV (aire d'accueil), NA (naturelle activités).

Le périmètre de 500 mètres actuel débordait sur Mathay au-delà du Doubs; le PDA proposé n'affecte plus Mathay.

*** Les Bains de Courcelles**

Situés au centre de commune, dans l'entité Courcelles, dans un secteur pavillonnaire résidentiel récent, ce monument a fait l'objet de fouilles dans les années 90; par mesure de précaution ils ont été enfouis et ne sont plus visibles.

En l'absence de monument visible, le périmètre actuel n'apparaît plus nécessaire et est supprimé.

Le périmètre de 500 mètres actuel concernait Valentigney sur l'autre rive du Doubs: elle n'est donc plus concernée.

Le Périmètre Délimité des Abords proposé inclut partiellement les anciens périmètres des 500 mètres du Théâtre et de la Croix du cimetière avec une extension vers des secteurs urbains sur l'ancienne entité de Mandeuve, vers des zones plus agricoles et des zones d'extension urbaines potentielles.. L'ancien périmètre correspondant aux Bains est supprimé, les communes de Mathay et Valentigney ne sont plus concernées. le PDA porte essentiellement sur l'ancienne entité Mandeuve.

Ce dossier mis en consultation dans le cadre de l'enquête publique unique a fait l'objet d'une observation du public (une demande d'explications sur le fondement de ce dossier, explications fournies); les communes de Mathay et Valentigney n'ont pas adressé de réponse.

***Vu le Code de l'Environnement,
Vu le projet proposé par l'Architecte des Bâtiments de France
Vu le dossier présenté par la commune de Mandeuve,
Vu le déroulement de l'enquête unique,***

J'ai l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

***à la demande de création du
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
des monuments historiques
sur la commune de Mandeuve.***

Cet avis est émis sans réserve mais avec une recommandation:

****Tenir compte de ce nouveau périmètre dans le projet de PLU***

Dressé à Marchaux-Chaudefontaine, le 10 Décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR

6-2- PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Mandeuve se situe dans le département du Doubs, dans l'arrondissement de Montbéliard et est une composante de l'agglomération *Pays de Montbéliard Agglomération (PMA)*. Située dans la vallée du Doubs, elle bénéficie d'une situation privilégiée à proximité des grands axes de communication et dans l'influence du bassin d'emploi de Belfort-Montbéliard-Héricourt.

Elle s'étend sur une superficie de 1518 hectares qui s'étire, sur la rive droit du Doubs, en vallée alluviale et dans un méandre, en limite d'un plateau terrasse qui se poursuit par un plateau calcaire plus élevé, formant à l'ouest un relief de côtes et une succession de petits vallons (combes), une zone Natura 2000 avant de retrouver la vallée du Doubs.

La partie urbaine s'est développée dans la vallée depuis ses origines qui remontent à l'époque romaine; les vestiges de l'ancienne cité romaine (Epomanduodurum) sont très présents et nécessitent une attention archéologique préventive. L'élément le plus marquant de cette époque est l'ancien **théâtre romain**, le second plus important en France, qui a été classé le 12 mars 1964. D'autres monuments sont remarquables: la Croix de l'ancien cimetière (inscrit le 28/09/1926) et les Bains de Courcelles (inscrits le 14/09/1990) ainsi que différents autres bâtiments intéressants (église Saint Martin, temple Luthérien, chapelle Notre Dame de Bon Secours...) qui sont recensés sans être inscrits ou classés.

Mandeuve *s'organise autour de trois centralités anciennes denses* (Mandeuve, Courcelles, Beaulieu); elles ont leur identité propre, leurs commerces, services et bâtiments publics, leurs activités économiques, dans une architecture ancienne ou un habitat bourgeois ou au fur et à mesure de l'industrialisation du secteur de constructions de cités. Autour se sont développés des espaces résidentiels plus diffus, les reliant par le maillage des rues mais sans parvenir à former un ensemble cohérent.

Mandeuve est *impactée dans son paysage et son fonctionnement par deux éléments marquants, qui apportent de la complexité pour l'aménagement et les déplacements :*

-la RD 437, "centralité linéaire" sur plus de 4 kilomètres à forte circulation, dans un cadre alternant les différentes typologies d'habitat, les différents commerces et services, les arrêts de bus (seul axe desservi), le stationnement....C'est un axe structurant mais qui apporte de la complexité dans l'aménagement et les déplacements dans la cité.

-le Doubs: forme un méandre qui est une frontière naturelle mais est une contrainte supplémentaire avec les risques d'inondation; un Plan de Protection des Risques d'Inondations (PPRI) a été établi avec quatre zones définies (rouge, bleu foncé, bleu clair, jaune) dont il faut tenir compte dans le développement de la commune.

Si Mandeuve a connu une augmentation forte de population jusqu'en 1975, elle a connu ensuite une décroissance importante pour n'atteindre en 2013 que 4852 habitants en raison d'un solde migratoire négatif. Le parc immobilier est constitué de maisons individuelles et de bâtiments collectifs et de petits immeubles. Les logements de grande taille (T4) dominant mais l'évolution des composantes des familles a fait différencier *la demande plus*

orientée vers des logements de taille moyenne ou petits: c'est donc un facteur dont il faut tenir compte dans la mise en oeuvre du PLU. On constate également un taux important de logements inoccupés dans la partie ancienne en majorité mais il y aurait besoin d'une analyse plus poussée pour connaître les raisons de l'inoccupation: trop grands, vétusté, manque d'isolation phonique ou thermique, type de construction (maison individuelle ou bâtiments),....pour envisager d'engager une action de réhabilitation et ainsi réduire les besoins de constructions nouvelles.

Mandeure est intégrée dans l'agglomération de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) qui a fixé dans différents documents supra-communaux *des orientations en matière de développement:*

- le SCOT du Pays de Montbéliard (approuvé en 2006) et le SCOT nord (arrêté en 2017) qui définit le cadre de développement urbain et environnemental pour l'élaboration des PLU
- le PLH: qui définit les objectifs en matière de logements (pour Mandeure: création de 25 logements par an soit 260 à échéance du PLU)
- Le PDU pour l'organisation des déplacements urbains. notamment en favorisant les modes doux.

PMA assure également la compétence "*gestion publique de l'eau*" ainsi que la compétence "*assainissement*". En ce qui concerne la compétence "*Urbanisme*", les communes l'exercent en "*collaboration étroite avec PMA*".

L'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) n'étant plus valide, le Conseil municipal de Mandeure a décidé le 26 septembre 2014 d'engager *la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme* pour répondre aux nouvelles dispositions réglementaires et aux orientations définies dans les documents supra-communaux.

A partir de l'analyse de la situation existante et des orientations retenues par PMA, il a été établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixant les orientations communales. 4 grands axes ont été définis:

1) Améliorer le fonctionnement urbain de Mandeure - relier les entités urbaines

- en aménageant la traversée de Mandeure et reliant les différentes entités
- équilibrer le développement urbain sur les 3 entités

Cette orientation est traduite par des améliorations de voirie et aménagement des rives du Doubs pour faire deux axes de liaison parallèle à la RD437, d'élargissement de rues, d'espaces modes doux, d'aménagement de l'entrée Est: des emplacements réservés ont été inscrits pour ces opérations. Il conviendra, vu le volume de travaux induits et donc des charges financières conséquentes, qu'une hiérarchisation soit établie pour leur réalisation. Ces éléments devraient apporter une amélioration du cadre de vie qui peut-être un facteur d'attractivité pour de nouveaux habitants.

En matière de développement urbain, des réalisations sont prévues sur les 3 entités, mais il faudra également qu'un phasage soit effectué en portant en priorité sur le secteur urbanisé avant d'engager les extensions et en particulier l'OAP la Louvière .

2) Préserver et améliorer le cadre de vie

- préserver la cohérence architecturale et urbaine
- préserver le paysage, l'environnement, et les ressources naturelles
- encourager la performance énergétique, environnementale et les énergies renouvelables

Cette orientation s'est traduite dans le règlement du PLU mais des compléments ou des réajustements sont à apporter en matière environnementale (voir les avis des Personnes Publiques Associées).

Le parc immobilier est particulièrement ancien dans les quartiers d'origine, ce qui nécessiterait une réflexion sur les possibilités de réhabilitation des bâtiments et des logements, peut-être en particulier sur la performance énergétique. L'installation d'énergies renouvelables est possible.

Ces orientations vont dans le sens de la future politique de transition énergétique...en complément des aménagements mode doux., du maintien de services de proximité.....

3) Conforter Mandeure dans son rôle de Bourg centre dans l'agglomération

- Renouer avec un dynamisme démographique plus fort
- rester un pôle d'emploi et une ville industrielle
- renforcer le rayonnement touristique par la mise en valeur du Théâtre antique

Mandeure offre un pôle d'emploi important, dans le tertiaire en particulier et dispose d'un parc industriel fort dans un bassin d'emploi à vocation industrielle mais soumis à la conjoncture économique générale. Il n'est pas prévu de zone industrielle ou artisanale nouvelle: les zones existantes peuvent encore recevoir des activités. Il est misé fortement sur le secteur tertiaire (les services et magasins de proximité) mais il est conditionné par le maintien et l'accroissement de la population, par l'adaptation de l'offre de logement à la population.

En prenant en compte la composition du parc existant et l'évolution de la famille (taille, familles recomposées...), l'offre dans la mise à disposition de nouveaux appartements devra répondre aux besoins actuels en taille et qualité (équipement, isolation phonique et thermique, énergies renouvelables, accès aux technologies numériques...) ainsi qu'au plan architectural (petits collectifs, habitat intermédiaire...) pour favoriser l'intégration du bâti dans le site.

Le développement du rayonnement touristique en mettant en valeur le Théâtre antique est à encourager, en créant des aménagements d'accueil et d'animation sur le site mais peut-être en joutant le développement de services d'accueil du touriste dans la ville... et en protégeant et valorisant les vues proches et lointaines.

4) Inscrire le développement dans une démarche durable

- Privilégier le renouvellement urbain
- Modérer la consommation foncière en extension
- Optimiser la consommation foncière (densités ambitieuses)

Le projet de PLU s'appuie sur le renouvellement urbain:

- deux OAP et le site des anciens ateliers municipaux sont inscrits en programme avec une densité forte avec répartition des implantations sur les 3 entités anciennes
- des prévisions d'espaces privés appelés à être bâtis ainsi que la remise sur le marché d'appartements vides mais qui globalement sont faibles par rapport aux potentiels recensés: des actions, certes assez difficiles, devraient pouvoir être menées dans ces deux domaines, ce qui pourrait permettre de limiter la consommation foncière..
- des densités ambitieuses (en renouvellement urbain: 25 à 45 logements à l'hectare, en extension 20 logements à l'hectare).

En ce qui concerne les extensions, le programme est ramené à minima, avec une baisse nette de l'utilisation foncière par rapport au POS. Mais il faut s'interroger sur la mise à disposition de l'OAP La Louvière dans l'immédiat même avec une densité forte: il paraîtrait souhaitable de différer (au moins partiellement ?) cette implantation, qui est absolument conditionnée par un aménagement préalable de voirie difficile et lourd financièrement; ainsi l'action de la commune porterait en priorité sur le secteur urbanisé (logements et aménagements urbains, amélioration du cadre de vie) et les relations avec le monde agricole seraient moins sensibles.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme proposé s'est appuyé sur ces grandes orientations et on peut considérer que globalement il les respecte dans son esprit et ses dispositions. Soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à évaluation environnementale, plusieurs points (dont certains avec réserve) à amender ou à modifier ont été relevés : ils ont été soumis à l'avis de la commune dans le cadre du Procès Verbal des Observations qui a apporté dans le Mémoire en réponse sa position vis à vis de ces remarques.: elle a fourni un document "Mémoire en réponse" très précis et détaillé qui répond aux différentes interrogations et permettra de présenter un Projet de PLU amendé et répondant globalement aux impératifs réglementaires..Un point toutefois doit être plus argumenté: le maintien du STECAL NP .

Par ailleurs le Conseil Municipal pourra si il le souhaite compléter le vote sur le PLU par un vote sur l'institution d'un droit de préemption pour profiter d'éventuelles opportunités.

L'enquête publique unique, qui en plus du Projet de PLU portait sur l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords de Monuments Historiques, s'est déroulée dans de bonnes conditions, avec une publicité suffisante (affichage au panneau municipal, panneaux défilants en ville, parutions dans la presse , site internet de la commune.); mais malgré l'intérêt des sujets elle n'a pas attiré le public.

Vu le CODE de l'URBANISME

Vu le CODE de l'ENVIRONNEMENT

Vu le DOSSIER présenté par la commune

Vu les AVIS des Personnes Publiques Associées

Vu le MEMOIRE en Réponse et les propositions faites par la commune

Vu l'Avis de l'Autorité Environnementale

Vu le DÉROULEMENT de l'enquête publique

J'ai l'honneur d'émettre un

AVIS FAVORABLE

au projet de

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de MANDEURE.

Cet avis est émis sans réserve mais avec 4 recommandations:

- 1) Intégrer dans le projet présenté à l'enquête toutes les modifications et amendements inclus dans le Mémoire en Réponse et particulièrement le principe et les conditions de phasage de l'opération d'extension**
- 2) Apporter les modifications au règlement préconisées par la DDT**
- 3) Justifier le maintien du STECAL NP par une argumentation plus complète**
- 4) Adjoindre au projet le Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques**

Fait à Marchaux-Chaudefontaine le 10 Décembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR

VII - PIÈCES ANNEXES

VII -1 Procès Verbal des observations

Page 46

VII- 2 Mémoire en réponse

Page 53

Commune de MANDEURE

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
(E18000087/25)**

(du 17 octobre 2018 09H00 au 16 novembre 2018 17H30)

***PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
(MONUMENTS HISTORIQUES)**

***PLAN LOCAL D'URBANISME**

PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS

***M. le Maire
25350 Mandeuire***

Après clôture d'une enquête publique, les textes prévoient que le Commissaire Enquêteur rencontre **dans les 8 jours** le Maître d'ouvrage et lui remet un Procès Verbal des Observations recueillies, éventuellement complétées par ses questions ou remarques personnelles. ***A réception le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour adresser sa réponse.***

Suite à l'enquête publique unique qui s'est déroulée du mercredi 17 Octobre 2018 (09H00) au vendredi 16 Novembre (17H30) vous voudrez bien en trouver ci-dessous le bilan:

**1) PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
(monuments historiques)**

OBSERVATIONS DU PUBLIC

***Mmes BEAUMONT ET BOEHNLEN Mandeuire**

-demandes d'éclaircissements et de précisions sur ce dossier étroitement lié au dossier PLU
Satisfaites des informations apportées sur le Périmètre Délimité des Abords et sa justification.

AVIS DES MAIRIES

Pas parvenus à ce jour

QUESTIONS PERSONNELLES

Le Périmètre Délimité des Abords proposé modifiera sensiblement certains documents relatifs au PLU avec des incidences à intégrer.

2) PLAN LOCAL D'URBANISME

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1)M. BREG Stéphane: 2 rue de la tuilerie Mandeuze

Demande le classement 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 ZM33 sur laquelle j'ai obtenu un permis de construire ; je suis en négociation d'achat de la parcelle ZM 32

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).

2) M. ROUILLIER Patrice: 18 rue Monteval Mandeuze (2 visites)

-regret: il est prévu la démolition du mini stade de l'école des Estelles et que les espaces verts soient disséminés

-absence de pistes cyclables

-les 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

E18000087/25

-tenir compte du SCOT Nord Doubs

(observation accompagnée de différentes photos (secteur la Louvière- dépôt de gravats près de la source côte de Champvermol- zone humide de Monteval en 2001...)

3) Mmes BEAUMONT et BOEHNLEN:

Informations satisfaisantes apportées par rapport aux appellations des zones, en particulier celles constructibles.

Avis sur l'extension de la Louvière: la superficie de l'extension est bien ambitieuse et surtout délimitée par une faille (côté Monteval) et des dolines partie Sud, côté de la forêt. Par contre aucun problème pour la partie nord (côté village).

4) M. JEANNEROT Claude 1 chemin des pâturages Mandeuve

-je souhaite que la parcelle ZH48 soit incluse en totalité dans la zone UC

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

8 réponses ont été enregistrées. Si globalement il est reconnu que les orientations générales prises dans le projet de PLU répondent aux orientations définies dans les différents documents hiérarchiquement supérieurs. et au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) , elles ont émis de très nombreuses observations, sur différents thèmes, dont certaines **avec réserves, qu'il conviendra d'étudier, éventuellement justifier, et/ou intégrer (suppression ou complément) au projet de PLU.**

Deux organismes - Région Bourgogne Franche Comté et l'institut National de l'Origine et de la Qualité n' ont émis aucune observation.

Les six autres (Département du Doubs, PMA, Mission Régionale de l'Environnement, Chambre d'Agriculture Doubs/Territoire/Héricourt, CDPENAF, DDT) ont émis de nombreuses observations: vu le volume et la densité, elles font l'objet d'un regroupement synthétique par thèmes principaux:

Thèmes -observations	Origine
Shunt de Mathay : abandon	Département Doubs
URBANISATION *potentiel identifié permet donc de répondre aux objectifs de croissance mais la nécessité de recourir à l'extension doit être conditionnée à l'avancement de la production de logements en renouvellement urbain et à la résorption de la vacance pourrait faire l'objet d'un phasage et d'une hiérarchisation dans le temps *prévisions de croissance semblent optimistes au regard de la baisse démographique constatée localement ainsi que sur une	PMA DDT

<p>grande partie de PMA *définir plus les potentiels fonciers mobilisables au sein du bâti pour limiter les surfaces à l'urbanisation en extension *développer le diagnostic agricole et étudier l'impact sur les exploitations *réservée sur le projet de P LU: l'espace à urbaniser en extension important, il semble que le potentiel d'urbanisation dans le tissu urbain n'ait pas été assez pris en compte (ex: pour 3,2 ha de surfaces libres privées, potentiel de 15 logements...)</p>	<p>DDT CDPENAF Chambre Agriculture</p>
<p>STECAL: Secteur NP: équipement d'assainissement de la papeterie *Positionnement d'un tel équipement inapproprié *Pas opportun; zone inondable, Espace Naturel Sensible *A supprimer, à reclasser en zone naturelle *Avis défavorable Secteur NT: Théâtre *justifier maintien du secteur Nord, réduire surface du secteur Sud (surfaces agricoles) *Justification du maintien du secteur ouest (PPRI- ER N°9), réduire la superficie secteur Est (PPRI) - réfléchir à une réduction des surfaces agricoles intégrées Secteur NC: camping *réduire sa surface de 0,5 ha *extension du terrain de camping pas suffisamment justifiée, à réduire (PPRI) *Parcelles prévues en extension à supprimer (PPRI autorise l'aménagement du camping à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil) Secteur NA : naturelle activités *doit être supprimé et classé en zone urbaine à vocation d'activités Secteur NL : terrain cross *en revoir le périmètre et diminuer sa superficie afin d'encadrer le terrain de cross à usage privé OAP: Cimetière: *le secteur est à considérer partiellement en extension (une partie hors zonage d'assainissement) la Louvière: *orientations d'aménagement peu contraignantes préconise un phasage (suggestion d'une zone 2AU pour éviter le mitage et permettre l'adaptation des exploitants)</p>	<p>Département Doubs PMA DDT CDPENAF CDPENAF DDT CDPENAF Chambre Agriculture DDT DDT DDT DDT Chambre d'Agriculture</p>

*pas prévu d'urbanisation progressive il paraîtrait nécessaire de prévoir d'autres accès (ER à créer?) et d'identifier les enjeux environnementaux à protéger	DDT
ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX: * le secteur n'est soumis à aucun dispositif d'aménagement prévisions?	DDT
ENVIRONNEMENT *préservation des haies, bosquets à considérer zones humides à classer dans un zonage spécifique à inconstructibilité totale incidences Natura 2000 à étoffer *élargissement de la portée de l'analyse des incidences Natura 2000 risques mouvement de terrains *conservation des espaces boisés (ex: cordon de forêt alluviale) *vocation des franges périurbaines et des espaces forestiers (orientations du SCOT) : pas de mention dans le PLU suggestion: certains espaces boisés à identifier comme éléments du paysage à préserver *protection de certains éléments du paysage, continuités écologiques et paysagères: dispositions réglementaires absentes	MRAE DDT PMA Chambre Agriculture DDT
RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE: *une analyse précise en a été faite par la DDT : à étudier et prendre en compte	DDT

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

"Si au final le bilan environnemental est équilibré... grâce à quelques adaptations du projet pour préserver l'environnement naturel et paysager de Mandeuire, un bilan environnemental positif pourrait être atteint.... mesures proposées portent sur la protection de plus d'éléments arborés (haies, vergers...) ou des Espaces Boisés Classés supports de la trame verte et bleue....

Particulièrement, les deux OAP Cimetière et La Louvière gagneraient "à intégrer davantage la conservation des éléments du patrimoine arboré existants ou prévoir les conditions d'insertion paysagère ..."

"maintien souhaitable de larges surfaces d'Espaces Boisés Classés ...à fort intérêt écologique (site Natura 2000)"

"traitement des franges urbaines ... en relation avec l'espace agricole"

QUESTIONS PERSONNELLES

1) Liste de emplacements réservés:

un emplacement N°11 (desserte de la zone d'extension?) y figure mais n'apparaît pas sur les plans. Quel secteur serait éventuellement concerné?

2) Emplacement réservé N° 8 Shunt de Mathay : projet abandonné par le Département, comment sera classé l'espace correspondant?

2) OAP Cimetière:

la partie hors zonage d'assainissement collectif n'est pas constructible dans l'immédiat (observation DDT); elle ne pourra l'être qu'après une révision du plan de Zonage .

Ne faudrait-il pas, pour garantir l'accès à la partie constructible depuis la rue du Cimetière, créer un emplacement réservé parallèle à l'impasse des Lilas?

NB: dans l'Evaluation Environnementale (page 60), il est fait état d'un emplacement réservé ?

3) Logements libres:

En 2013, 176 logements vacants ont été recensés; l'essentiel se situe en zone urbaine ancienne ce qui peut laisser supposer qu'ils sont anciens et sans doute sous équipés ou sans confort. Il n'est prévu dans le PLU que seulement 15 logements remis sur le marché: c'est vraiment faible....

Des opérations de réhabilitation (telle qu'une OPAH .. isolation thermique....) sont elles envisagées ou envisageables, lancées par la commune et/ou avec le concours de PMA?

4) Politique ou Dynamique du logement:

Les prévisions de construction de logements, par rapport aux réalisations passées, sont très ambitieuses. Quelle dynamique la commune pense-t-elle mettre en place pour d'une part en assurer la réalisation et d'autre part attirer la population pour les occuper?

L'apport d'habitants nouveaux est certainement lié à l'activité économique et industrielle et à la création d'emplois : la tendance semble-t-elle favorable? Peu d'espaces sont réservés à la création d'entreprises en dehors de la possibilité de développer des services de proximité dans la partie résidentielle et extensions.

5) Surfaces agricoles:

En ce qui concerne l'OAP " La Louvière " et l'utilisation d'une large surface agricole à urbaniser, la commune prévoit-t-elle des mesures compensatoires telles que mise à disposition d'autres surfaces agricoles ou recherche dans d'autres communes?

6) STECAL Nv: est intégré dans le Périmètre Délimité des Abords: il se trouve en visibilité directe avec le Théâtre: est-ce compatible? Comment interpréter le texte page 66 du Document Diagnostic 3 -État Initial de l'Environnement- faisant référence à l'article R.111-38 du Code de l'Urbanisme?

De plus c'est un secteur impacté par le PPRI.

En outre, la DDT, dans ses observations sur le règlement du PLU (page 14/16), émet une observation sur une partie de la ripisylve du DOUBS classée "*en espace boisé classé*" qui paraît envisageable de retirer de ce STECAL.

Fait à Marchaux Chaudefontaine le 19 Novembre 2018

Le Commissaire Enquêteur

Georges CLAIR



MEMOIRE EN REPONSE

