

MANDEURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

> Sabrina
PHILIPPS

> Thomas
LELEU

Réalisation

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste
Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL SUR LES OAP	5
1.1. ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT) :	5
2. OAP 1 : SECTEUR SAINTE-THERESE	7
2.1. PRESENTATION DU SECTEUR	7
2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
2.3. ILLUSTRATIONS D'UN AMENAGEMENT POSSIBLE (NON OPPOSABLES)	15
3. OAP 2 : SECTEUR DE LA RUE DES MURGERS	17
3.1. PRESENTATION DU SECTEUR	17
3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	23
4. OAP 3 : SECTEUR SUR LA LOUVIERE	25
4.1. PRESENTATION DU SECTEUR	25
4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	30
5. OAP 4 : SECTEUR DE LA RUE DU CIMETIERE	33
5.1. PRESENTATION DU SECTEUR	33
5.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	39

> TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : situation et distance par rapport à la Mairie	7
Figure 2 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues	8
Figure 3 : vues depuis la rue des Graviers. De gauche à droite : ancien emplacement de l'église et collectifs des années 70 en limite du secteur.	8
Figure 4 : PPRI	9
Figure 5 : enjeux environnementaux et paysagers	10
Figure 6 : diagramme solaire	10
Figure 7 : le réseau d'assainissement	11
Figure 8 : le réseau d'eau potable	12
Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	13
Figure 10 : illustration d'un aménagement possible - vue 1	15
Figure 11 : illustration d'un aménagement possible - vue 2	15
Figure 12 : illustration d'un aménagement possible - vue 3	16
Figure 13 : les ombres portées au 21 décembre à 12:00	16
Figure 14 : situation et distance par rapport à la Mairie	17
Figure 15 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des	18
Figure 16 : PPRI	19
Figure 17 : zone de protection archéologique	19
Figure 18 : enjeux environnementaux et paysagers	20
Figure 19 : diagramme solaire	20
Figure 20 : le réseau d'assainissement	21
Figure 21 : le réseau d'eau potable	22
Figure 22 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	23
Figure 23 : situation et distance par rapport à la Mairie	25
Figure 24 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues	26

Figure 25 : enjeux environnementaux et paysagers	27
Figure 26 : le réseau d'assainissement	28
Figure 27 : le réseau d'eau potable	29
Figure 28 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	30
Figure 29 : Les 2 phases de l'urbanisation du site	32
Figure 29 : situation et distance par rapport à la Mairie	33
Figure 30 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des r	34
Figure 31 : PPRI	35
Figure 32 : zone de protection archéologique et périmètre MH	35
Figure 33 : enjeux environnementaux et paysagers	36
Figure 34 : diagramme solaire	36
Figure 35 : le réseau d'assainissement	37
Figure 36 : le réseau d'eau potable	38
Figure 37 : plan de principe de l'orientation d'aménagement	39

1. RAPPEL SUR LES OAP

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2. OAP 1 : SECTEUR SAINTE-THERESE

2.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé à l'est de la commune en zone urbanisée, dans le quartier historique de Beaulieu, autour de l'emplacement de l'ancienne église Sainte -Thérèse. Altitude 330 m.
Le secteur est situé à 2,0 km de la Mairie de Mandeuire.

Le secteur est accessible, depuis la rue du 17 Novembre (RD 437), par la rue des Gravieres ou la rue des Epenois via la rue des Ecoles ou la rue du Chêne

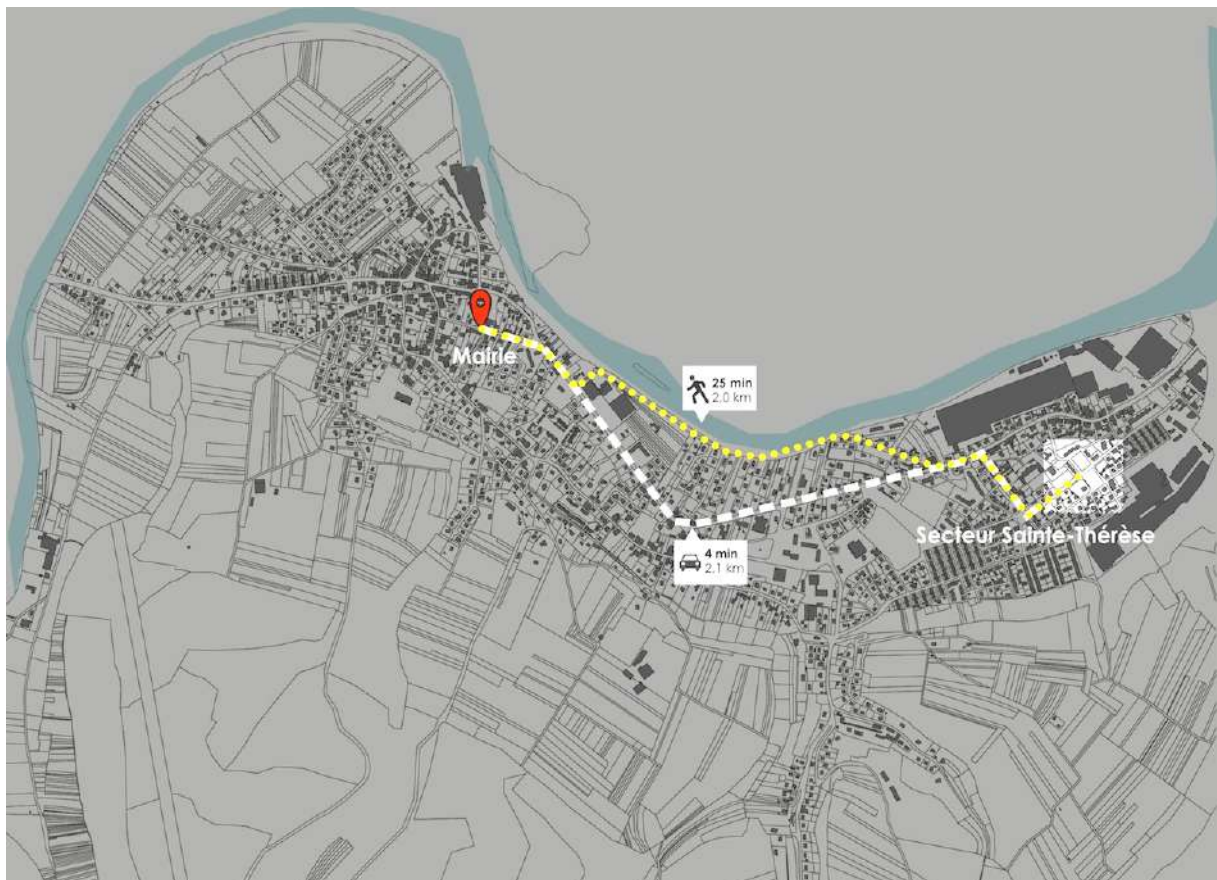


Figure 1 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

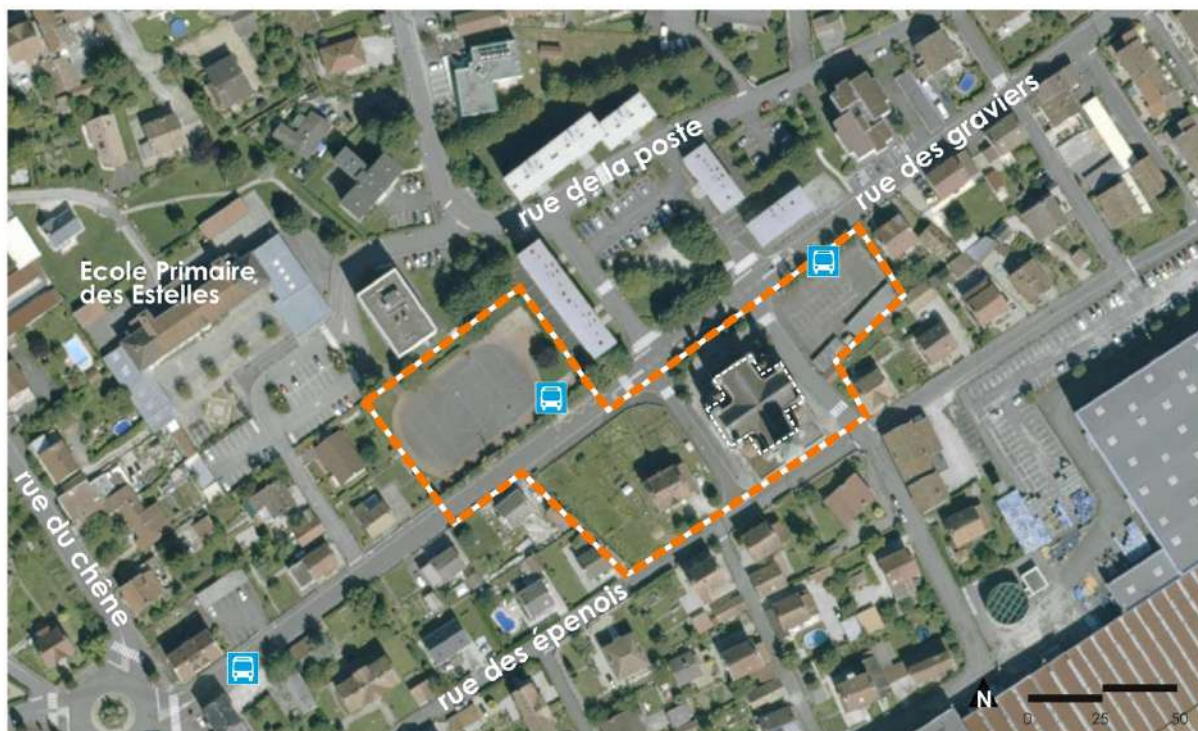


Figure 2 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues

Le secteur Sainte Thérèse, de **0,88 ha**, en zone **UAru**, se situe à l'articulation de plusieurs tissus urbains différents, entre cités ouvrières, collectifs des années 70 et 80, maisons individuelles, maisons ouvrières.

Le secteur est traversé par la rue des Gravieres qui, parallèlement à la RD 437, dessert le centre du quartier historique de Beaulieu et qui établit la connexion entre la zone d'équipement de loisir à l'ouest et l'entrée de ville à l'est.

La zone est desservie par la ligne de bus DIAM_B, qui relie Montbéliard et Mathay.

L'église Sainte Thérèse construite en 1936 a été a été démolie en 2015.



Figure 3 : vues depuis la rue des Gravieres. De gauche à droite : ancien emplacement de l'église et collectifs des années 70 en limite du secteur.

Risques et servitudes



Figure 4 : PPRI

Le site est concerné par la zone bleue claire (aléa faible) du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Doubs dans le Pays de Montbéliard. Le règlement du PPRI est consultable en annexe du présent PLU.

Enjeux paysagers et environnementaux



secteurs à enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue




-  espaces verts intra-urbains
-  haies
-  alignements d'arbres

Figure 5 : enjeux environnementaux et paysagers

- Enjeux environnemental : enjeu lié à la trame verte et bleue intra-urbaine.
- Enjeux paysager : secteur marqué par la présence d'espaces verts de haies, d'alignements d'arbres
- Exposition du site : exposition favorable. Peu de masques proches et lointains. .

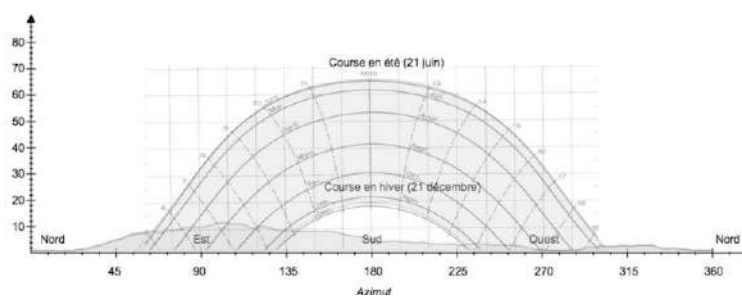


Figure 6 : diagramme solaire

Eau potable

La distribution de la zone se fait actuellement par la rue des Epenois.
Raccordement possible au réseau de la rue des Gravieres.

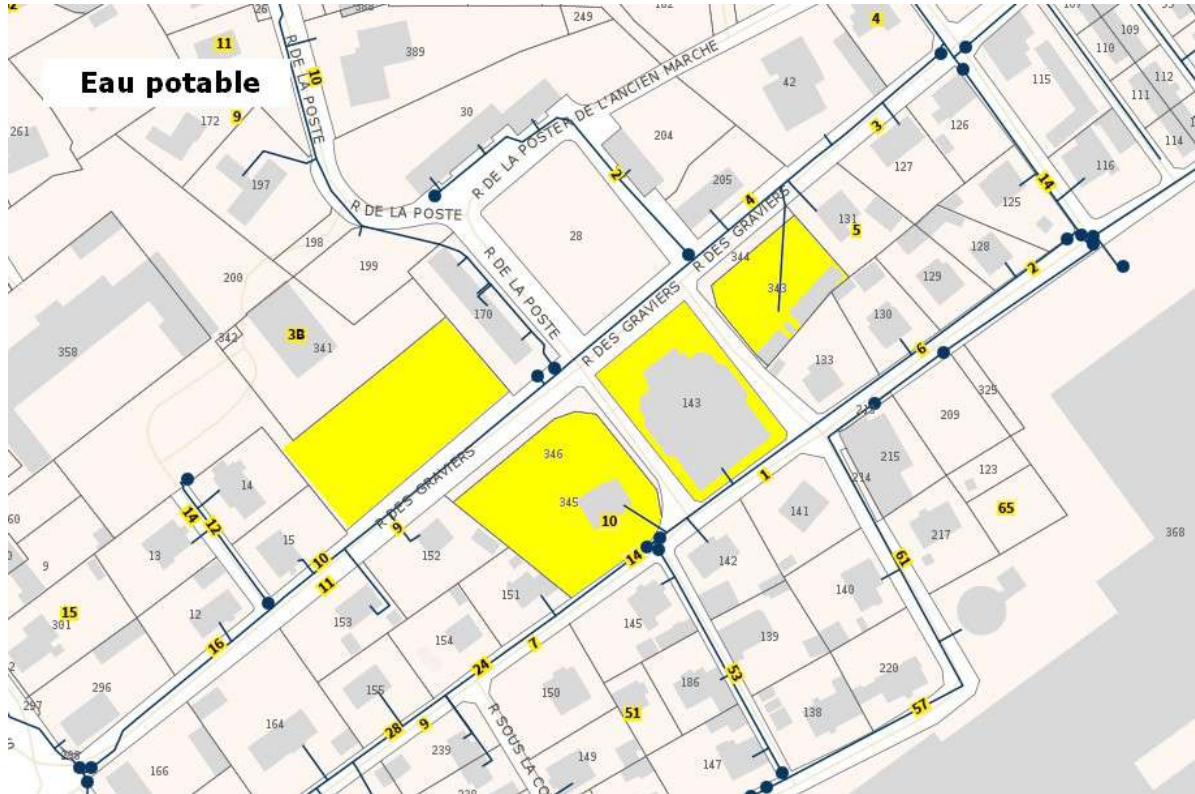


Figure 8 : le réseau d'eau potable

2.2. Principes d'aménagement

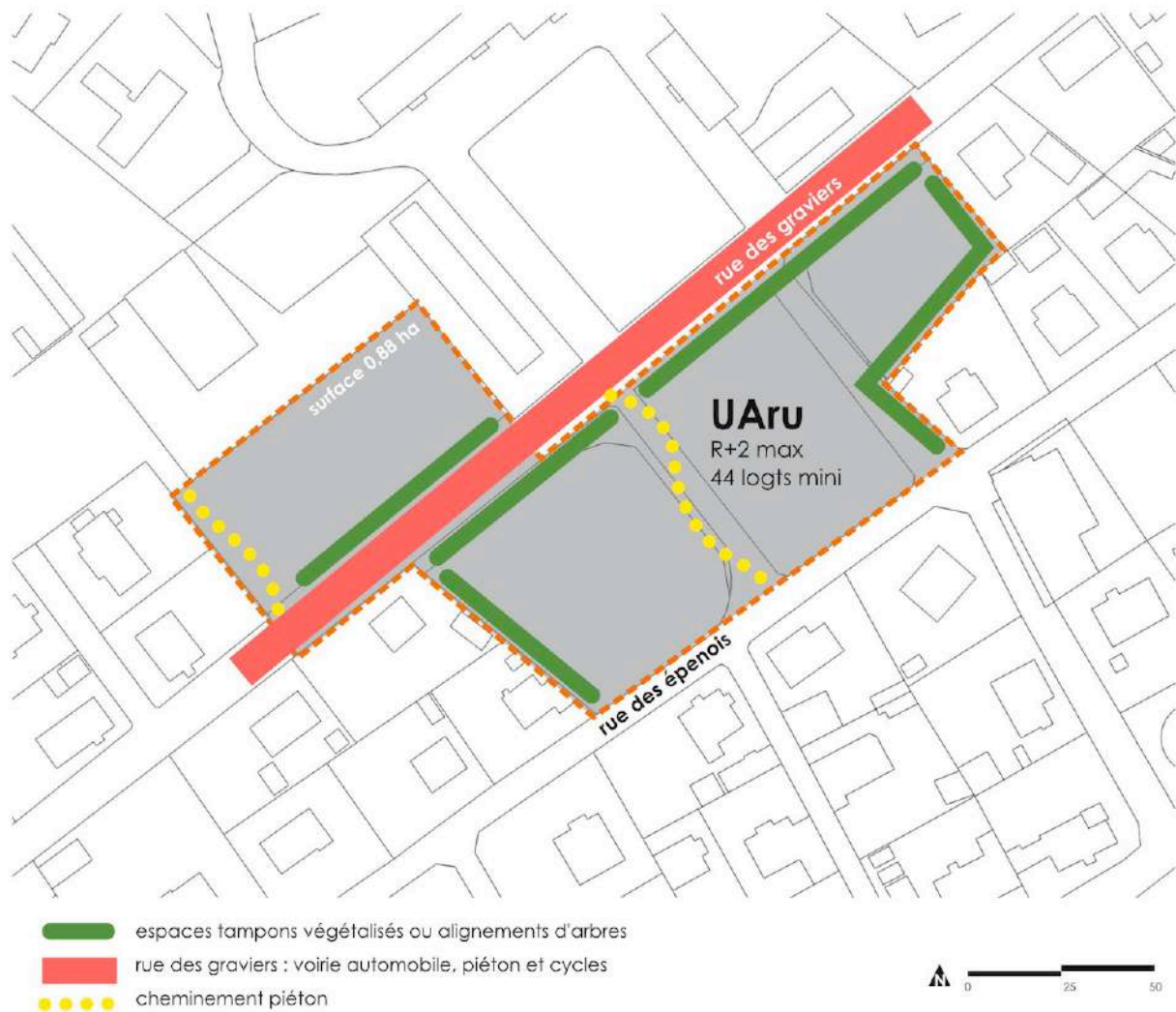


Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Un cheminement piétons-cycles sera aménagé pour relier la place de l'Ecole Primaire des Estelles à la rue des Graviers.

Un cheminement piétons-cycles sera aménagé pour relier la rue des Graviers et la rue des Epenois.

En dehors de la rue des Graviers, aucune voirie automobile ne peut être aménagée sur le secteur, à l'exception des aménagements permettant l'accès aux stationnements et la circulation des secours.

Aménagements paysagers

Les alignements d'arbres de la rue des Graviers seront conservés dans la mesure du possible.

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils peuvent jouer un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Réseaux

Pour toutes nouvelles constructions sur la zone, les eaux de pluies devront être en infiltration à la parcelle.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à 20 l/s par ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé. (cf. annexes sanitaires)

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle.

L'habitat sera collectif ou intermédiaire. Les maisons individuelles sont exclues.

Les constructions n'excéderont pas 3 niveaux (R+2)

L'orientation sud / sud-est des pièces principales doit être favorisée.

Les rez-de-chaussée pourront accueillir de l'activité de service.

Le nombre de logements minimal à produire sur le site Sainte-Thérèse est de 44 logements.

Organisation du stationnement

Pour rappel : le PPRi n'autorise pas les sous sols et donc les stationnements souterrains dans la zone bleue clair

Le positionnement des aires de stationnement devra permettre, dans la mesure du possible, de favoriser les orientations sud pour les logements.

Le nombre de stationnement à prévoir est de 1,7 place par logements.

Les car-ports (abris ouverts) sont autorisés, mais doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble et doivent être identiques à l'échelle du secteur de l'OAP.

Règlement

Règlement de la Zone **UAru**

2.3. Illustrations d'un aménagement possible (non opposables)

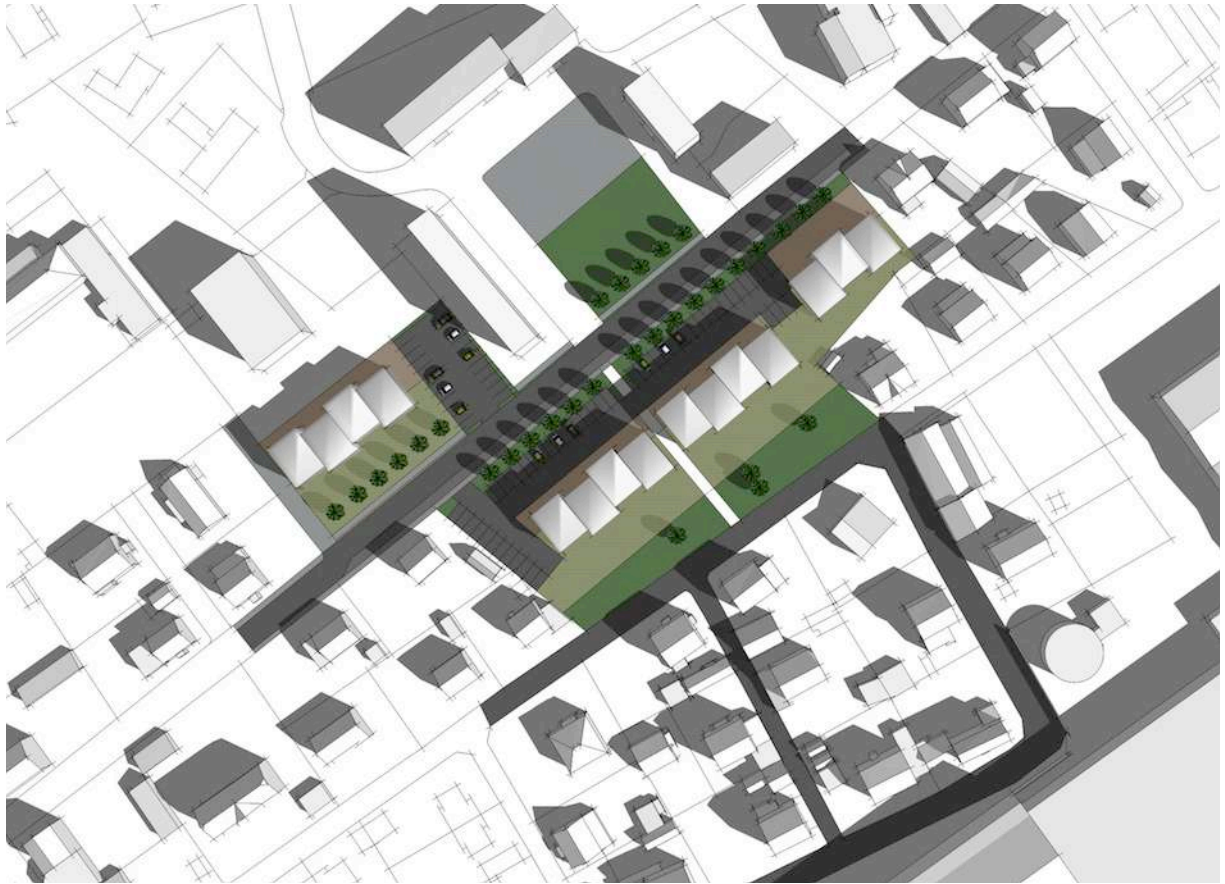


Figure 10 : illustration d'un aménagement possible - vue 1



Figure 11 : illustration d'un aménagement possible - vue 2



Figure 12 : illustration d'un aménagement possible - vue 3

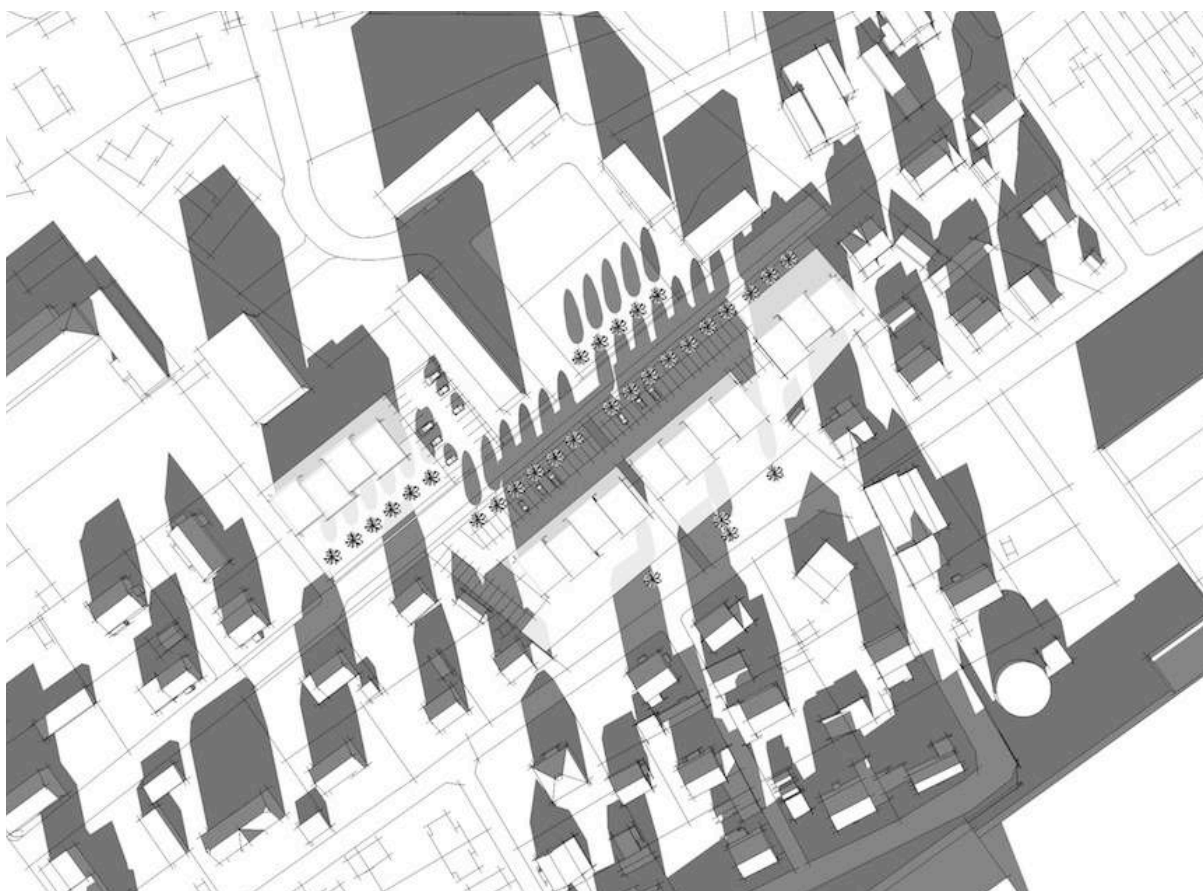


Figure 13 : les ombres portées au 21 décembre à 12:00

3. OAP 2 : SECTEUR DE LA RUE DES MURGERS

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au milieu de l'agglomération, en zone urbanisée et pavillonnaire, à proximité du quartier historique de Courcelles, entre la RD 437 et le Doubs.
Le secteur est à 1,0 km de la Mairie de Mandeuire.

Le secteur est accessible, depuis la rue de Beaulieu (RD 437), par la rue du Doubs et la rue Romaine.



Figure 14 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

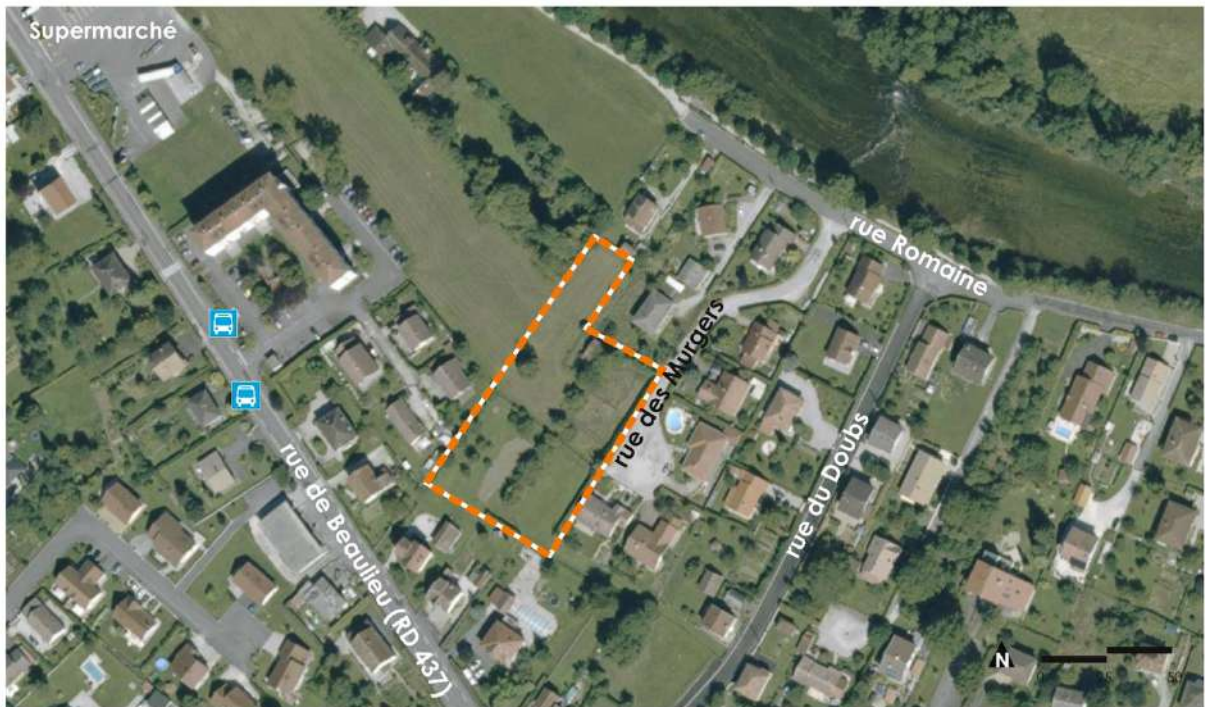


Figure 15 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues

Le secteur de la rue des Murgers, de **0,44 ha**, en zone **AU**, se situe en secteur pavillonnaire, en limite de terres agricoles et à proximité du supermarché et d'un collectif des années 70. Le secteur est accessible par la rue des Murgers depuis la rue Romaine. Les arrêts de la ligne de bus DIAM_B sont situés rue de Beaulieu.

Risques et servitudes

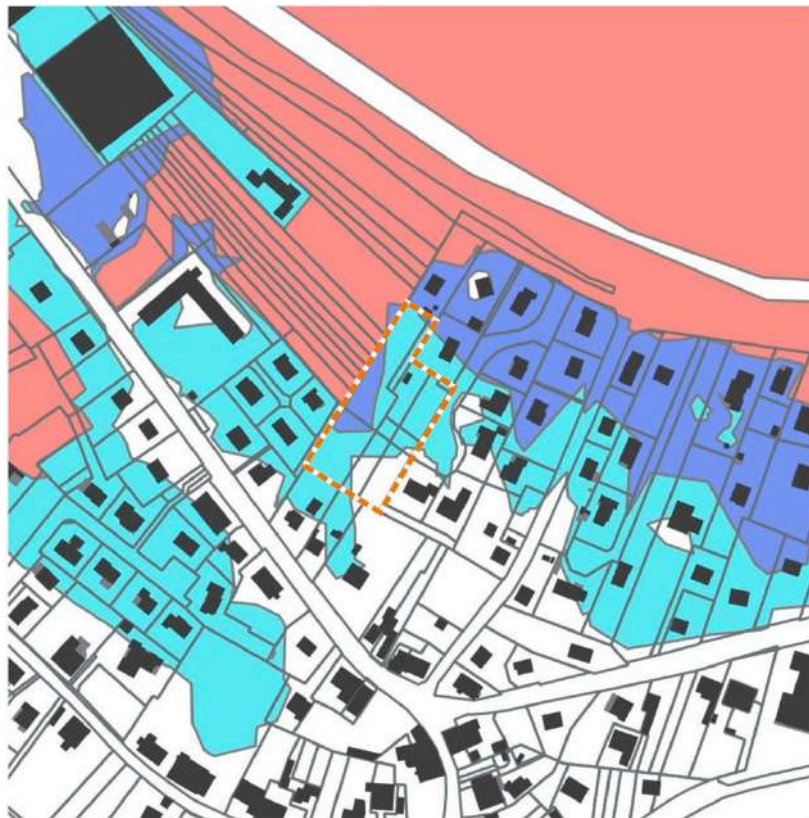


Figure 16 : PPRI

Le site est partiellement concerné par la zone bleu foncé (aléa moyen) et la zone bleu clair (aléa faible) du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Doubs dans le Pays de Montbéliard. Le règlement du PPRI est consultable en annexe du présent PLU.



Figure 17 : zone de protection archéologique

Le site est concerné par la zone de protection archéologique

Enjeux paysagers et environnementaux



secteurs à enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue

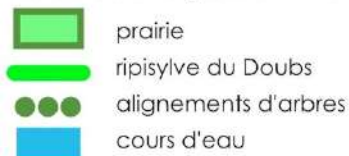


Figure 18 : enjeux environnementaux et paysagers

- Enjeux environnemental : enjeu lié à la trame verte et bleue intra-urbaine à proximité du site.
- Enjeux paysager : secteur marqué par la présence proche de prairies, de la ripisylve du Doubs et d'alignements d'arbres
- Exposition du site : exposition favorable. Peu de masques proches et lointains. .

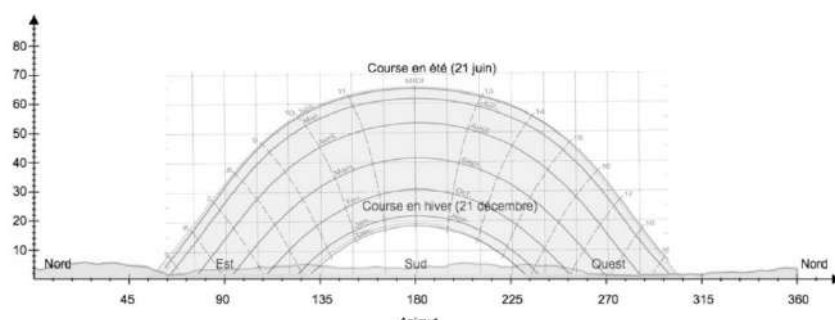


Figure 19 : diagramme solaire

Eau potable – Défense incendie

La distribution en eau potable de la zone se fera par le réseau de la rue des Murgers. La canalisation sera en DN 100 minimum.

Un ou plusieurs nouveau(x) poteau(x) incendie devront être implantés afin d'assurer la défense de la zone en fonction des prescriptions du SDIS.

La pression au poteau incendie n° 32 situé Avenue de l'hôtel de ville est de 5.2 bars.

La pression au poteau incendie n° 49 situé rue de Beaulieu est de 5 bars

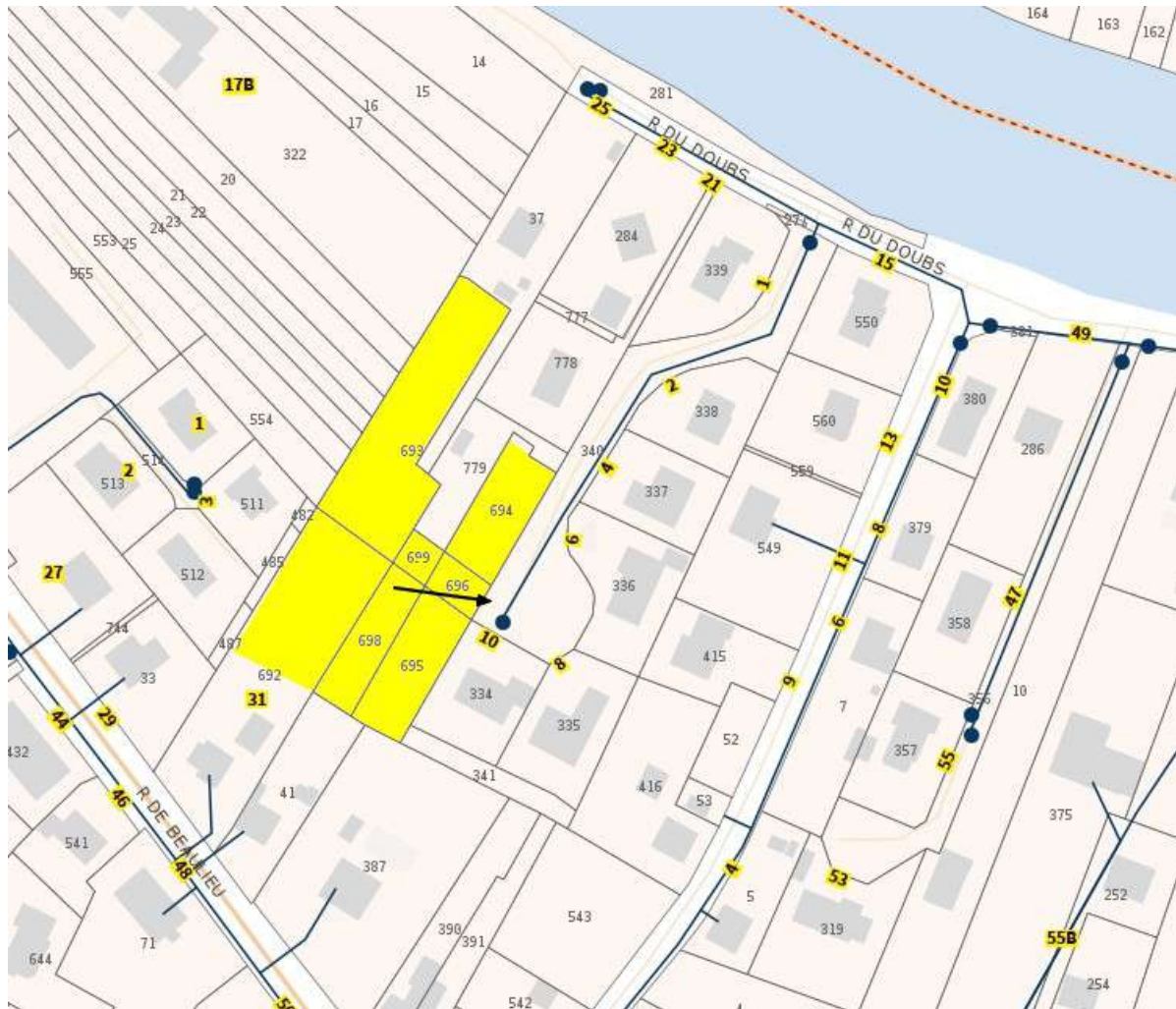


Figure 21 : le réseau d'eau potable

3.2. Principes d'aménagement

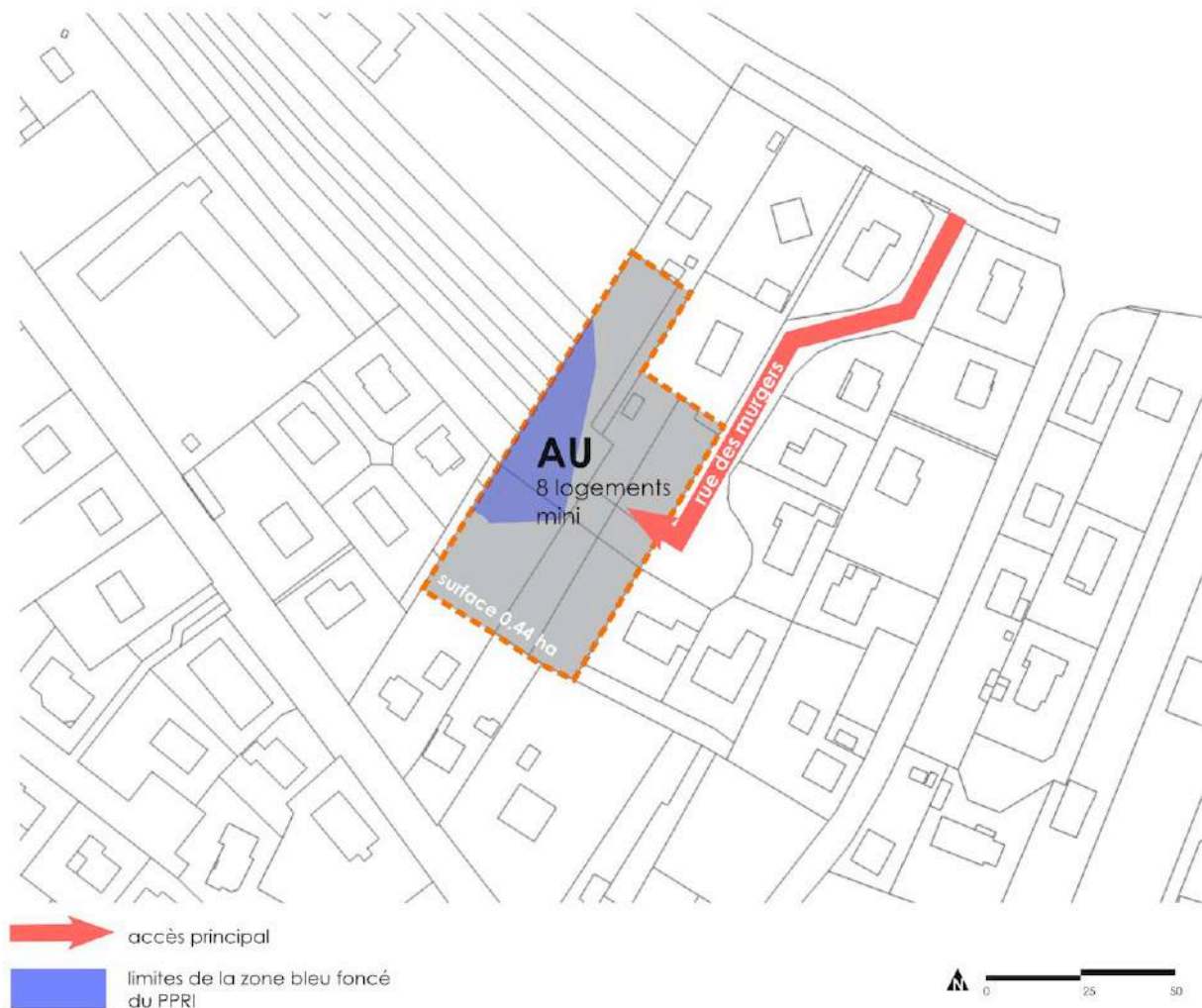


Figure 22 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

L'accès automobile sur le site s'effectuera depuis la rue des Murgers (voie en impasse privée).

Réseaux

Tout rejet se fera dans le respect de la loi sur l'Eau.
L'assainissement de la zone sera de type séparatif.

La zone pourra être raccordée sur le réseau séparatif existant dans la rue des murgers qui est un réseau privé ou sur le réseau séparatif rue du Doubs (prévoir des servitudes pour ces raccordements).

Les eaux pluviales de la zone seront obligatoirement stockées avant rejet, à un débit maximum limité à 2l/s/ha, avec une surverse dans le réseau d'eaux pluviales existant dans la zone.

Le projet d'aménagement de la zone devra tenir compte de la topographie du terrain et ne pas accroître la vitesse de ruissellement naturel des eaux de surface. Pour cela tout projet devra prendre en compte les dispositifs de gestion des eaux pluviales dès la conception, dans

un parti d'aménagement conçu à partir du réseau hydrographique et autour du thème de l'eau en tenant compte de la présence d'importante résurgence collinaire dans ce secteur, notamment par la création d'un fossé en pied de talus.
(cf. annexes sanitaires)

Programme et organisation du bâti

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles pour **un minimum de 8 logements**.

Organisation du stationnement

Pour rappel : le PPRi n'autorise pas les sous-sols et donc les stationnements souterrains dans la zone bleu clair et la zone bleu foncé.

Le stationnement sera soit regroupé à l'échelle de l'opération, soit géré à l'échelle de la construction.

Règlement

Règlement de la Zone **AU**

4. OAP 3 : SECTEUR SUR LA LOUVIERE

4.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé en limite d'agglomération, au sud de Mandeuve, au bord du plateau agricole. Le secteur est à 1,0 km de la Mairie de Mandeuve.

Le secteur est accessible, depuis la rue de la Tuilerie et le chemin d'exploitation qui prolonge la rue de Monteval à l'est du site.

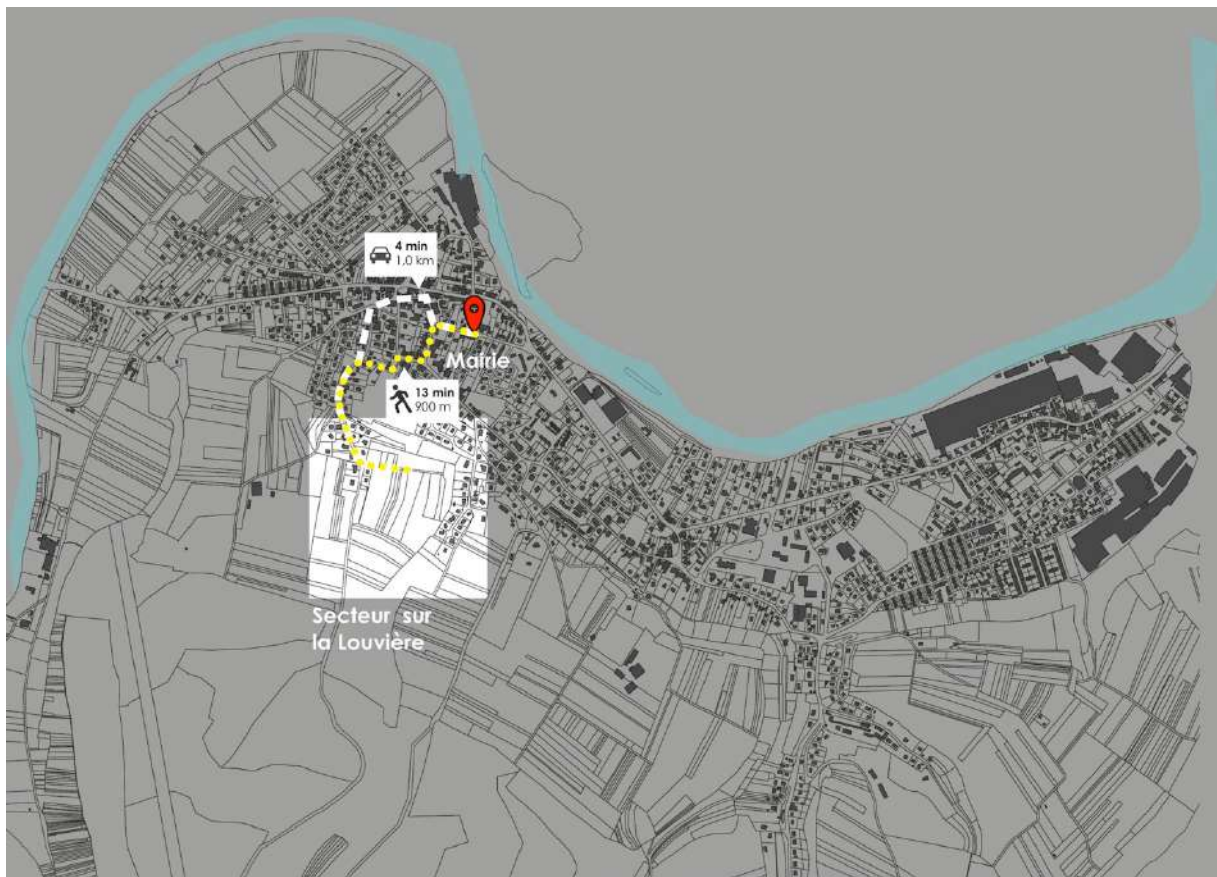


Figure 23 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur



Figure 24 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues

Le secteur sur la Louvière, de **6,48 ha**, en **zones AU**, au bord du plateau agricole, est en continuité des extensions linéaires récentes de la rue de la Tuilerie et la rue de Monteval. Le site, en légère pente (6%) orientée Nord est bordé, au nord, par un talus arboré qui constitue une limite forte avec l'agglomération et le secteur de l'école en particulier. Le talus se prolonge à l'est du site et sépare le site du lotissement de la rue de Monteval.



À gauche : accès depuis la rue de la tuilerie / À droite vue depuis le sud

Enjeux paysagers et environnementaux

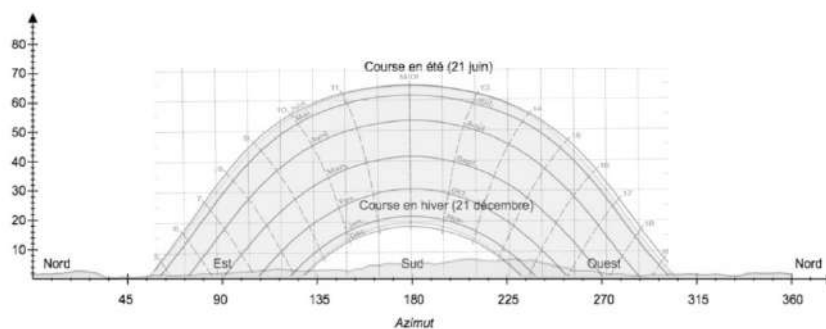


secteurs à enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue



Figure 25 : enjeux environnementaux et paysagers

- Enjeux environnementaux et paysager: milieu ouvert sur le piémont agricole. Le site est composé de prairies de pâture et de fauche, de haies et bosquets, de vergers.
- Exposition du site : exposition favorable. Peu de masques proches et lointains.



Assainissement

La zone est à proximité du réseau de type séparatif de la rue des Tuileries.



Figure 26 : le réseau d'assainissement

4.2. Principes d'aménagement

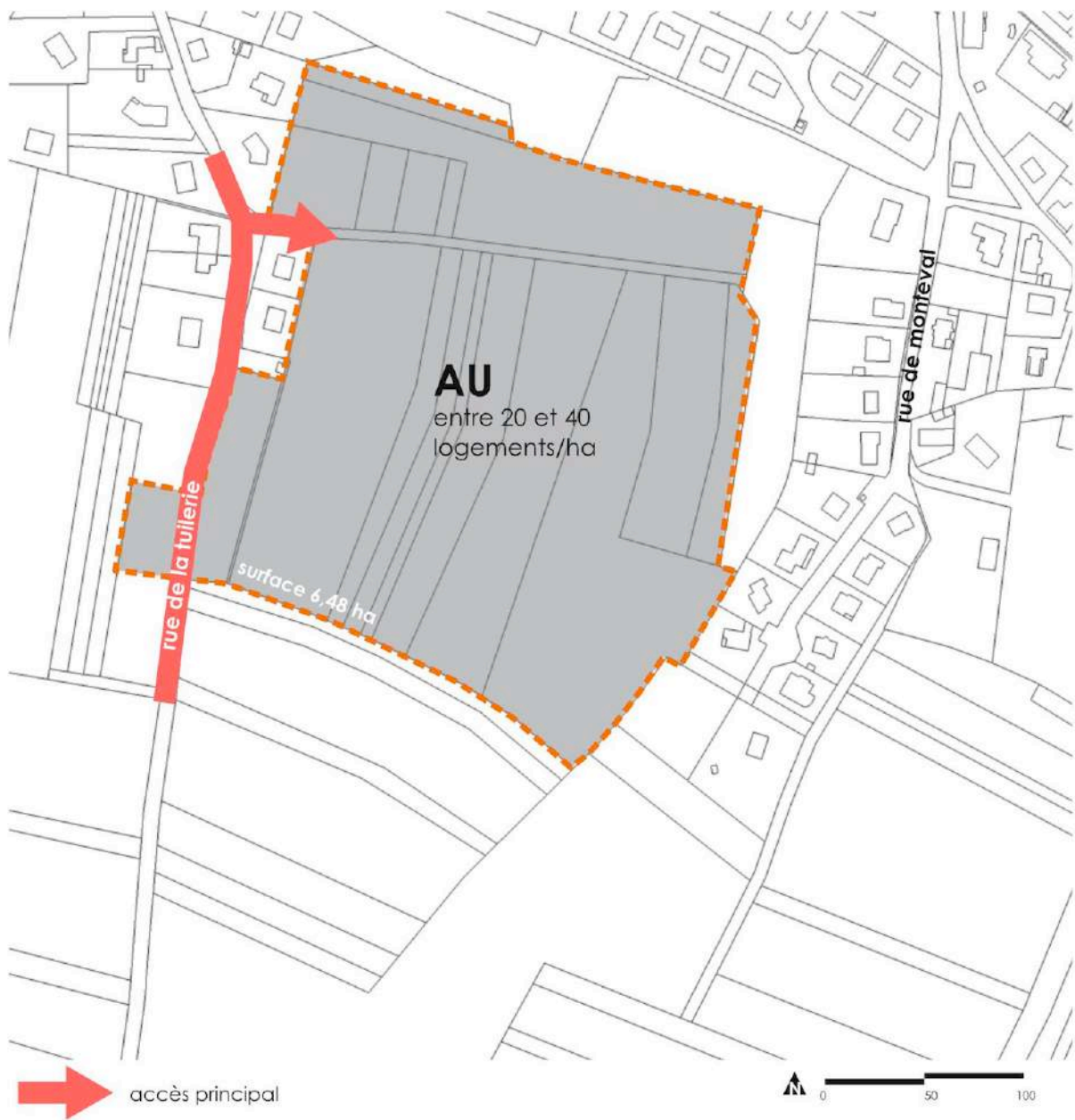


Figure 28 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Les accès s'effectueront depuis la rue de la Tuilerie
Des cheminements doux devront compléter le réseau viaire.

Aménagements paysagers

La gestion des eaux pluviales, et les eaux de ruissellement du bassin versant en particulier, peut être effectuée par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassin d'infiltration. (cf. réseaux).

Réseaux

Tout rejet se fera dans le respect de la loi sur l'Eau.
L'assainissement de la zone sera de type séparatif.

La zone sera raccordée sur le réseau séparatif existant dans la rue de la Tuilerie.

Les eaux pluviales de la zone seront obligatoirement stockées avant rejet, à un débit maximum limité à 2l/s/ha, avec une surverse dans le réseau d'eaux pluviales existant dans la zone.

Le projet d'aménagement de la zone devra tenir compte de la topographie du terrain et ne pas accroître la vitesse de ruissellement naturel des eaux de surface. Pour cela tout projet devra prendre en compte les dispositifs de gestion des eaux pluviales dès la conception, dans un parti d'aménagement conçu à partir du réseau hydrographique et autour du thème de l'eau en tenant compte de la présence d'importante résurgence collinaire dans ce secteur, notamment par la création d'un fossé en pied de talus. (cf. annexes sanitaires)

Programme et organisation du bâti

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles, de logements collectifs ou de logements intermédiaires. La densité exigée est comprise **entre 20 et 40 logements/ha**.

Organisation du stationnement

Le stationnement sera géré à l'échelle de la parcelle.

Règlement

Règlement de la Zone **AU**

Le phasage

La zone sera urbanisée en 2 étapes. La première phase de l'urbanisation se déroulera au nord de la zone. L'opération d'aménagement sera facilitée par une plus grande maîtrise publique du foncier.

La seconde phase s'appuiera sur les infrastructures créées lors de la première.

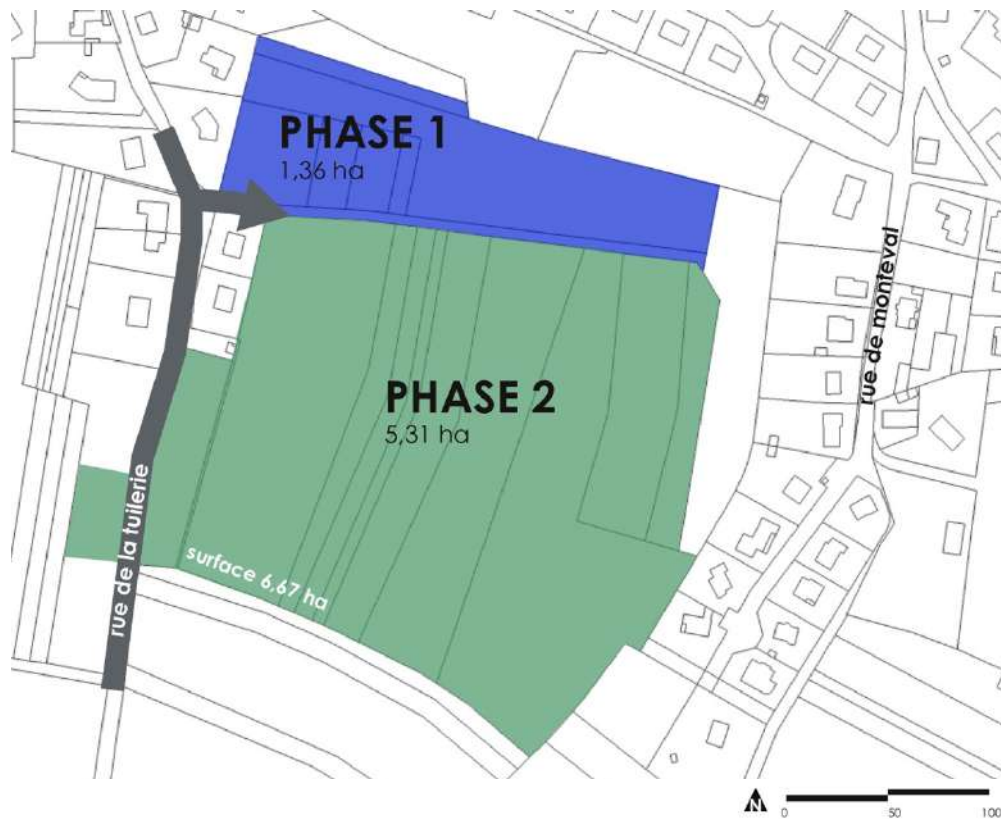


Figure 29 : Les 2 phases de l'urbanisation du site

5. OAP 4 : SECTEUR DE LA RUE DU CIMETIERE

5.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé en entrée d'agglomération, en zone urbanisée et pavillonnaire, à proximité de la Chapelle Notre Dame de Bonsecours et du Cimetière, proche du Théâtre antique, en second rang par rapport à la RD 437.

Le secteur est à 750 m de la Mairie de Mandeure.

Le secteur est accessible, depuis la rue du Cimetière.

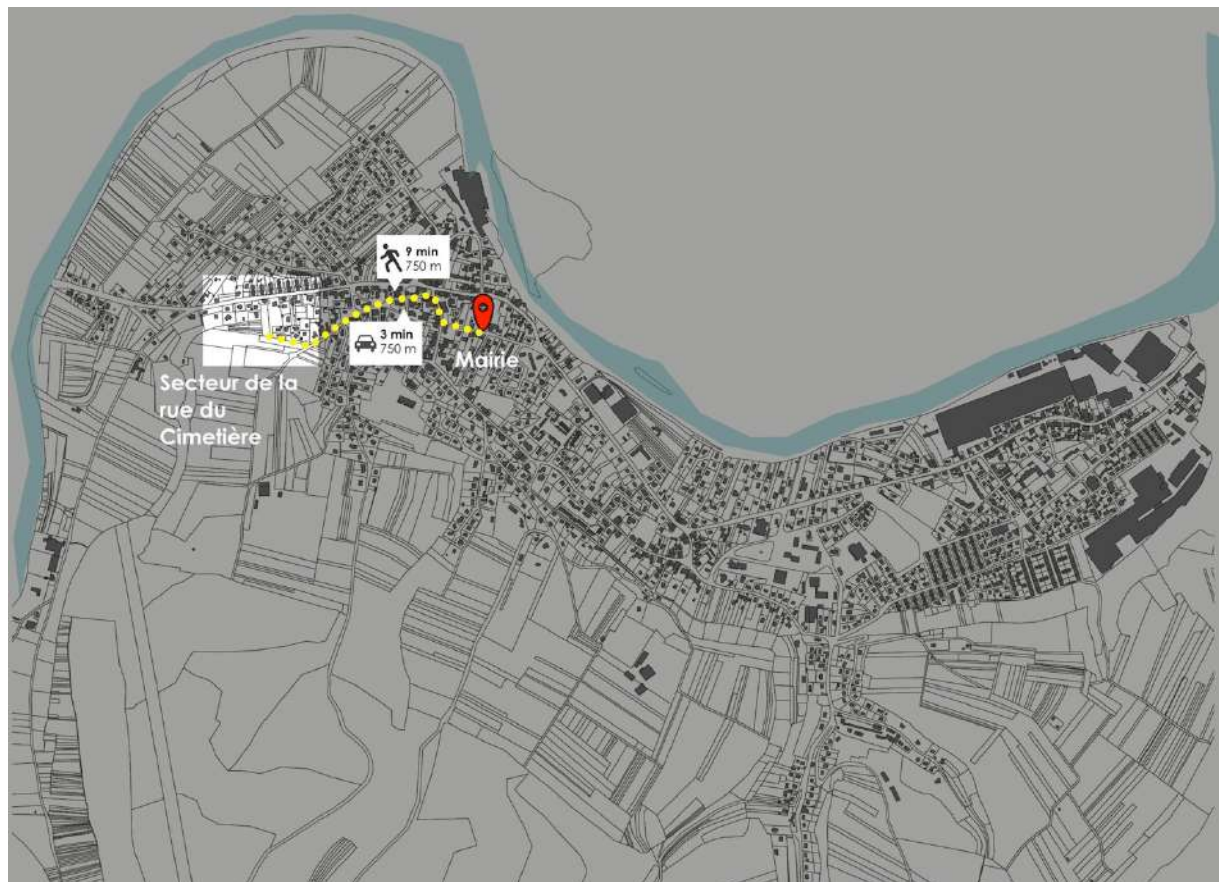


Figure 30 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

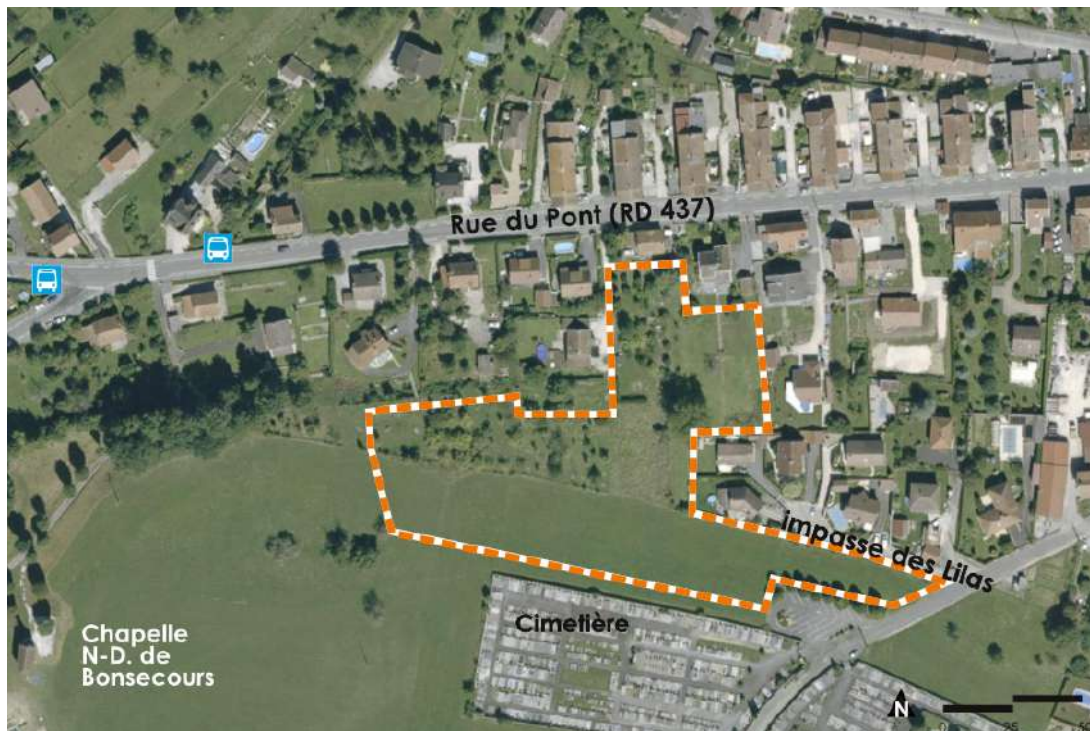


Figure 31 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues

Le secteur de la rue du Cimetière, de **1,37 ha** en zone **AU et UC**, se situe en limite de secteur pavillonnaire, sur le piémont du plateau agricole.

Le secteur est actuellement accessible depuis la rue du Cimetière.

Les arrêts de la ligne de bus DIAM_B sont situés rue du Pont.

Risques et servitudes



Figure 32 : PPRI

Le site n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Doubs dans le Pays de Montbéliard.



Figure 33 : zone de protection archéologique et périmètre MH

Le site est concerné par la zone de protection archéologique et le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Enjeux paysagers et environnementaux



Figure 34 : enjeux environnementaux et paysagers

- Enjeux environnemental et paysager : en bordure du plateau agricole, le secteur en légère pente sur la partie sud est marqué par le talus du piémont, principalement vers l'ouest.
- Exposition du site : exposition favorable. Peu de masques proches et lointains.

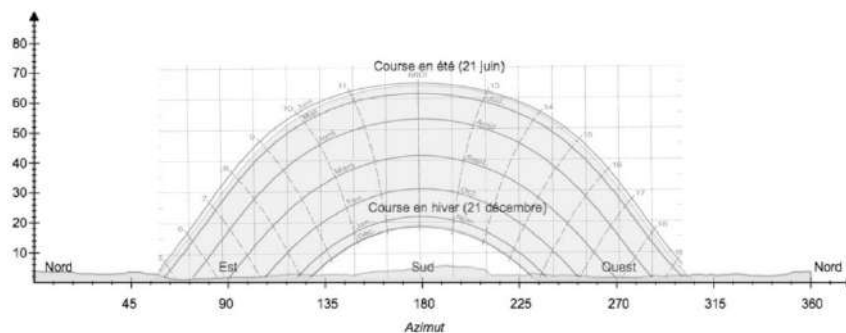


Figure 35 : diagramme solaire

Eau potable – Défense incendie

La distribution de la zone se fera par le réseau de la rue du Pont (prévoir servitude). La canalisation en DN 100 minimum sera bouclée sur la rue du Cimetière.

Un ou plusieurs nouveau(x) poteau(x) incendie devront être implantés afin d'assurer la défense de la zone en fonction des prescriptions du SDIS.

La pression au poteau incendie n°54 situé rue du Pont est de 4.5 bars.

La pression au poteau incendie n°50 situé rue du cimetière est de 4.4 bars.

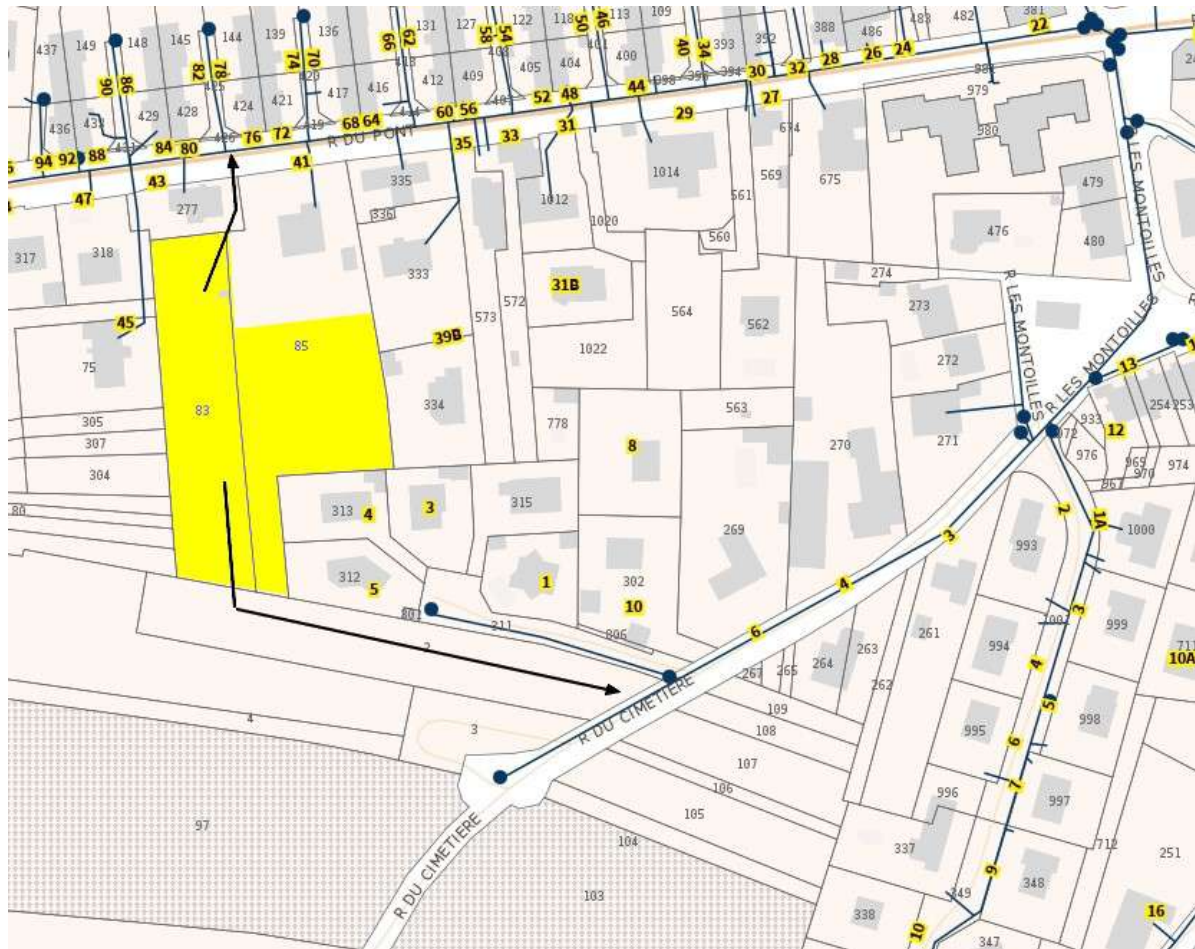


Figure 37 : le réseau d'eau potable

5.2. Principes d'aménagement

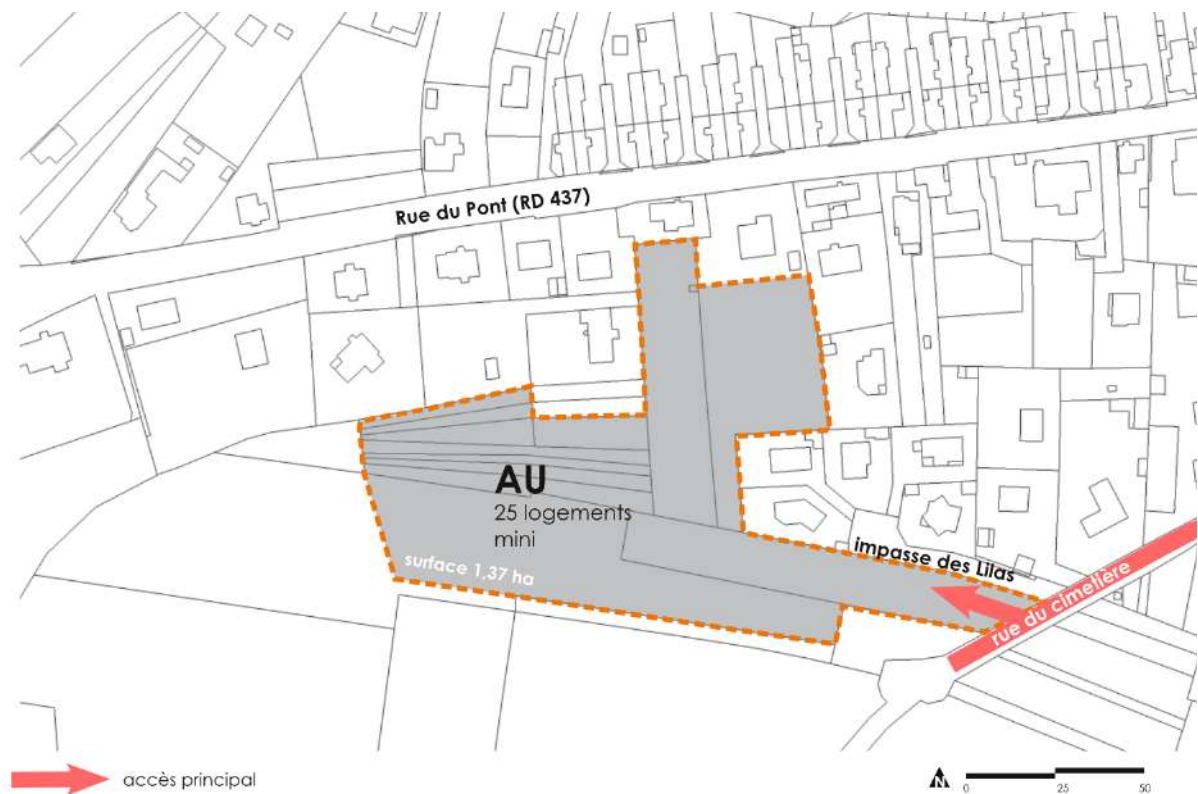


Figure 38 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voies, cheminements

L'accès automobile sur le site s'effectuera par une voirie parallèle à l'impasse des Lilas depuis la rue du Cimetière.

Réseaux

Tout rejet se fera dans le respect de la loi sur l'Eau.
L'assainissement de la zone sera de type séparatif.

La zone sera raccordée sur le réseau séparatif existant dans la rue du Cimetière.

Les eaux pluviales de la zone seront obligatoirement stockées avant rejet, à un débit maximum limité à 2l/s/ha, avec une surverse dans le réseau d'eaux pluviales existant dans la zone.

Le projet d'aménagement de la zone devra tenir compte de la topographie du terrain et ne pas accroître la vitesse de ruissellement naturel des eaux de surface. Pour cela tout projet devra prendre en compte les dispositifs de gestion des eaux pluviales dès la conception, dans un parti d'aménagement conçu à partir du réseau hydrographique et autour du thème de l'eau en tenant compte de la présence d'importante résurgence collinaire dans ce secteur, notamment par la création d'un fossé en pied de talus. (cf. annexes sanitaires)

Programme et organisation du bâti

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles, de logements collectifs ou de logements intermédiaires, pour un total de **25 logements**.

Organisation du stationnement

Le stationnement sera soit regroupé à l'échelle de l'opération, soit géré à l'échelle de la construction.

Règlement

Règlement de la zone **AU**