

Commune nouvelle de

BORNEL

Secteur de Bornel ville

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

22 février 2018

4

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

	Page
I - Introduction	2
II – Orientations d'Aménagement et de Programmation	3

I - Introduction

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont définies en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Trois secteurs sont soumis à ces OAP :

- Le secteur situé chemin des Marais et classé en zone 2AUh,
- Le secteur situé au Nord-Ouest de la ville et appelé communément « zone d'activités du Paradis » (1AUr et 2AUr),
- Le secteur situé dans le prolongement de la zone d'activités du Fond de Puisieux (2AUe).

Les deux premiers secteurs sont dédiés à l'habitat et le dernier à l'activité.

II – Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Secteur d'habitat chemin des Marais

Vocation

En termes de vocation, c'est essentiellement de l'habitat qui est attendu. La municipalité souhaite proposer de nouvelles typologies urbaines : éco-quartier ou habitat semi-groupé. La typologie retenue devra établir un trait d'union entre le tissu urbain pavillonnaire environnant (Bornel et Belle Eglise) et les immeubles existants ou projetés Parc de l'Aulnaie.

Périmètre

Le secteur soumis aux OAP englobe la totalité de la zone 2AU inscrite au PLU pour une superficie de 1 ha 60.

Desserte

La desserte principale est assurée par la rue des Marais qui se prolonge sur la commune voisine de Belle Eglise. La desserte interne nécessitera la réalisation d'une voirie dont l'axe devra être perpendiculaire à celui de la rivière. Des placettes de retournement seront ménagées aux extrémités.

Une circulation douce est prévue le long de la rivière ainsi qu'en bordure de la zone entre le lotissement au Nord et la rivière (ce cheminement doit se poursuivre par un Emplacement Réservé jusqu'au boulevard de Belle Eglise et la gare SNCF).

Réseaux

Comme en zone urbaine, les constructions devront être raccordées aux réseaux lorsqu'ils auront été réalisés (AEP, EU, électricité). Les rejets des eaux pluviales seront traités à la parcelle pour éviter des phénomènes de ruissellement à partir des voies de circulation vers la rivière.

Densité

Bien que le SCOT en vigueur ne fixe aucune densité à l'hectare, 24 logements au minimum sont attendus dans le secteur soit une densité de 15 logements à l'hectare (18 logements à l'hectare en densité nette).

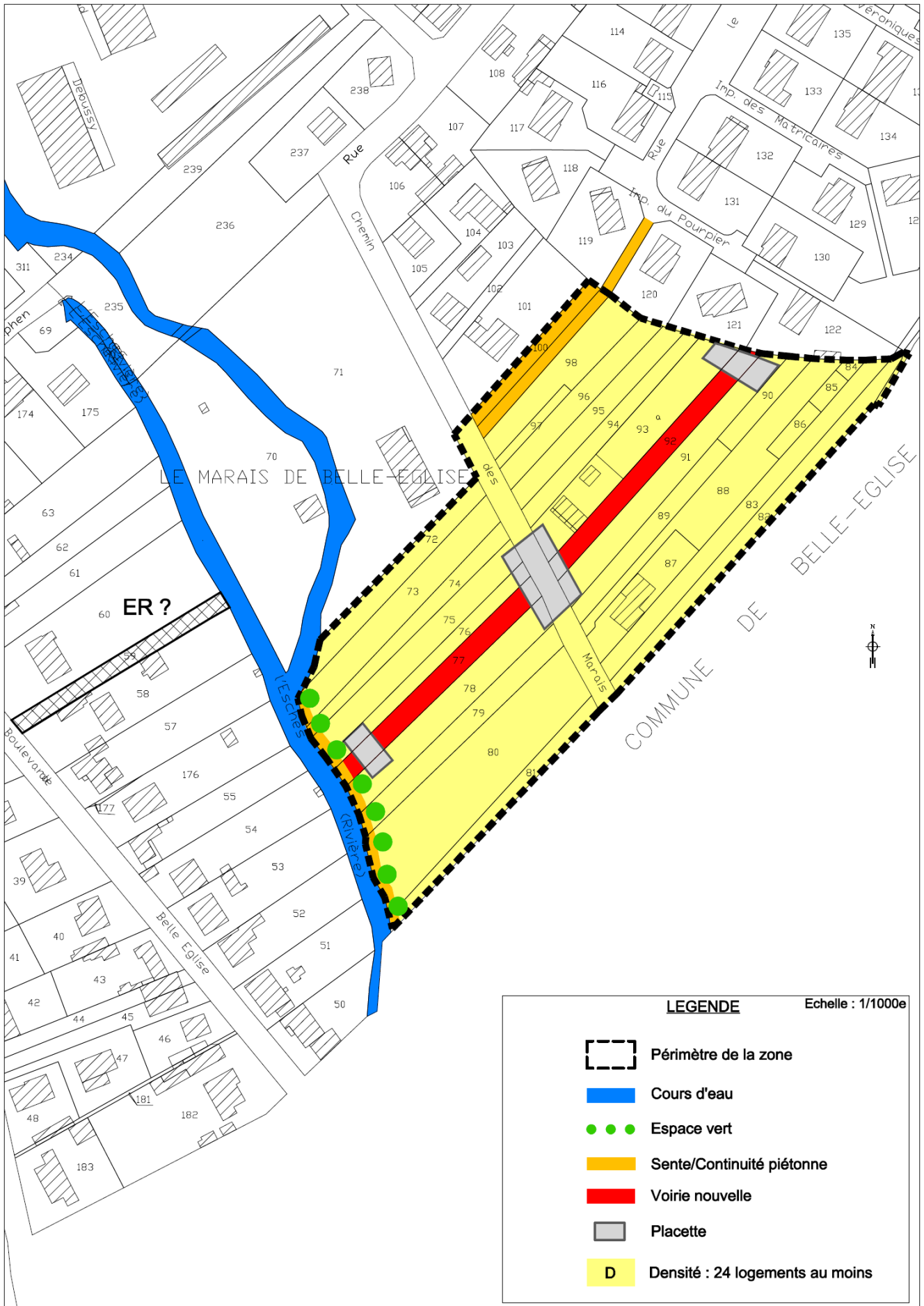
Morpho-typologie

Les constructions attendues dans le secteur doivent constituer un quartier nouveau et ne pas accentuer l'effet pavillonnaire existant.

Les gabarits présenteront un épannelage intermédiaire (R + 1 ou R + CA) entre tissu pavillonnaire (au Sud) et immeubles collectifs au Nord.

Plantations

Un espace vert intégrant la sente piétonne sera aménagé le long de la rivière ; les clôtures des propriétés ne seront donc pas en limite des berges.



b) Secteur d'habitat du Paradis

Vocation

Le secteur est appelé à recevoir uniquement des logements. Des programmes variés mêlant locatif et accession à la propriété en faveur notamment des personnes âgées et des tranches d'âges plus jeunes sont envisagées.

Périmètre

Le secteur soumis aux OAP englobe les zones 1AUr et 2AUr lesquelles représentent respectivement une superficie de 1 ha 41 et de 5 ha 80.

Desserte

L'accès à la zone s'effectuera au Nord par la rue Louis Denoual et au Sud par la rue Lamartine. Un 3^e accès en face du Clos Larousse aurait été souhaitable, malheureusement les terrains libres ont été bâtis depuis l'approbation du PLU.

Le schéma de desserte interne est indicatif et implique qu'un certain nombre de bâtiments soient démolis.

Une voie douce le long de la rivière est prévue.

Réseaux

Les réseaux sont actuellement insuffisants et doivent être renforcés. La présence de la rivière implique que les eaux pluviales soient collectées et traitées à la parcelle pour éviter tout risque de pollution.

Densité

105 logements sont attendus dans le secteur 1 AUr sur les 150 prévus pour l'ensemble de la zone « du Paradis ».

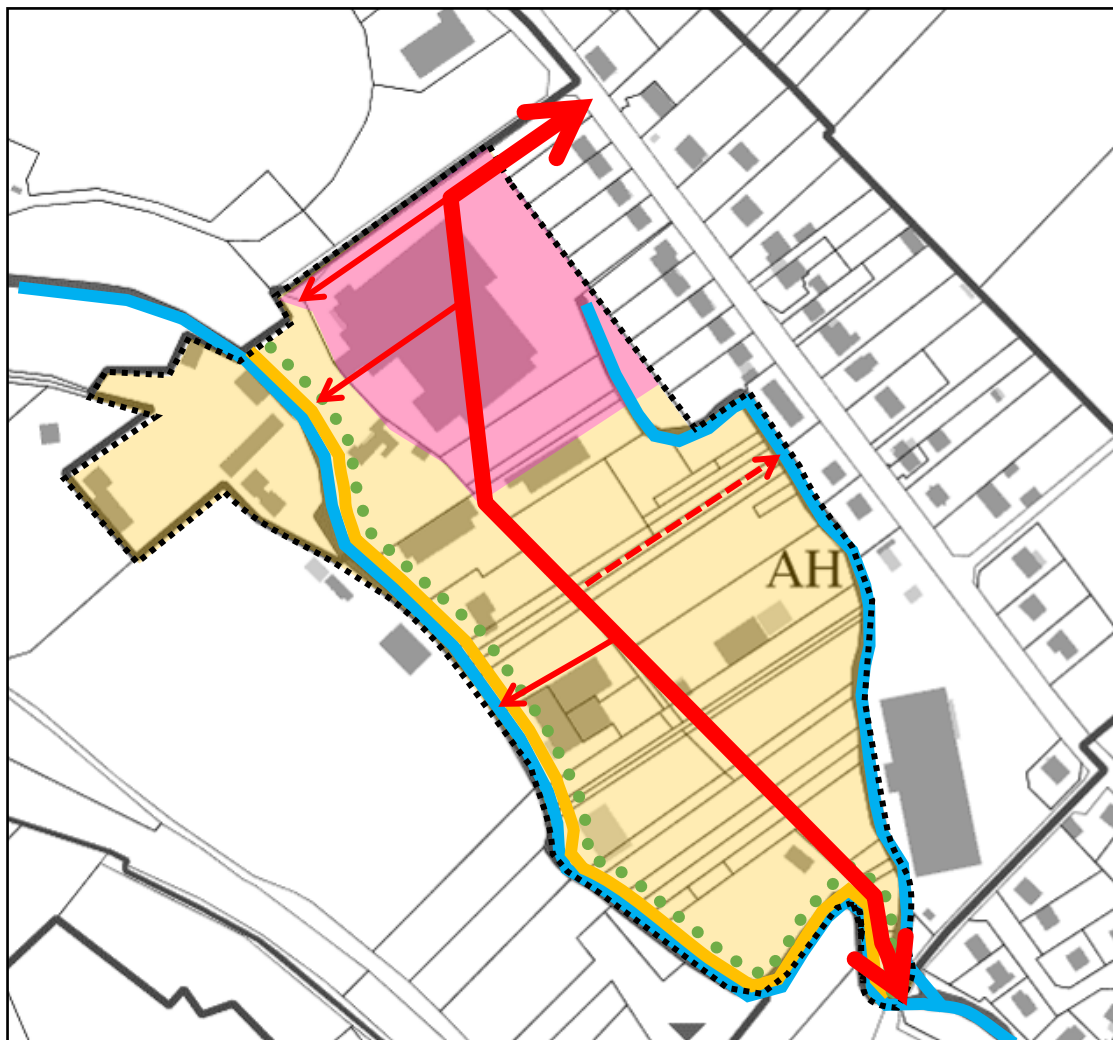
Morpho-typologie

La superficie de la zone et sa localisation permettent une grande variété. Les gabarits seront de type R + 2 + CA au maximum.









Plantations

Un espace vert intégrant la sente piétonne le long de la rivière sera aménagé. L'aménagement paysager devra permettre l'accès et l'entretien du cours d'eau.

Secteur « du Paradis »



LEGENDE

-  1AU, secteur concerné
-  2AU, secteur concerné
-  desserte principale
-  desserte secondaire en direction des équipements publics
-  desserte secondaire en direction du Clos Larousse
-  sente piétonne
-  espace vert
-  cours d'eau

c) Secteur d'activité du fond de Puiseux

Vocation

Ce secteur ne peut recevoir que des activités artisanales ou industrielles.

Périmètre

Le secteur faisant l'objet d'OAP correspond en totalité à la zone 2AUe inscrite au PLU. Il prend la forme d'un rectangle bordé au Nord-Ouest par la VC n°3 qui relie Bornel à Puiseux le Hauberger, au Nord par la limite communale de la commune précitée, à l'est par la Gobette (petit cours d'eau souvent à sec) et au Sud par une voie d'accès à la zone d'activités déjà existante.

La superficie est de 4 ha 36.

Desserte

L'accès à la zone se fera à partir d'une voie déjà existante qui pourra être renforcée le cas échéant. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la VC n°3 pour des raisons évidentes de sécurité. La desserte interne sera assurée par une voie principale à l'extrémité de laquelle une aire de retournement sera réalisée.

Réseaux

Le secteur n'est pas desservi par les réseaux. Comme pour les autres zones traversées par la Gobette, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle. Le cour d'eau ne doit pas servir d'émissaire pour quelque rejet que ce soit.

Implantation des constructions

Un recul d'au moins 10 m sera observé le long de la VC n°3 pour éviter toute interférence entre les constructions et la circulation sur la voie.

Plantations

Une marge de recul sera observée le long du cours d'eau (5 m au minimum) ; cette bande devra faire l'objet d'un traitement paysager de telle manière à ne pas empêcher l'accès et l'entretien du ru.

