4

Commune de Bourogne

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal : 16 février 2021



PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe notamment comme objectifs de renforcer la commune en tant que pôle et de consolider son offre résidentielle. Il prévoit des espaces de développement maîtrisé pour de l'habitat, sous des formes diversifiées et dans plusieurs secteurs.

Il sera recherché un urbanisme plus durable et moins consommateur de foncier que par le passé, une diversité typologique dans l'offre nouvelle en logements, et une insertion harmonieuse des futurs projets dans leur environnement.

Dans cet esprit, les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent l'urbanisation pour trois secteurs :

- « **Chenevières** » (zone 1AU)
- « **Varonne** » (zone 1AUe à vocation principale d'équipements)
- « **Plutons** » (zone 1AUy à vocation principale d'activités)

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables en termes de compatibilité. Ainsi, toute opération d'aménagement ou de construction dans les secteurs concernés devra respecter les principes qui suivent.

SECTEUR « CHENEVIÈRES »

Description du site

Ce secteur se présente sous la forme d'une poche non bâtie délimitée :
- à l'ouest par la rue de Belfort (centre-bourg), séparé par le monument aux morts ;
- au nord par la rue de Charmois (extension linéaire récente) ;
- au sud par la rue du Moulin et les fonds de parcelles des habitations adressées rue du Stade, ainsi que deux anciennes casemates ;
- à l'est par la continuité du chemin d'exploitation accessible depuis la rue de Charmois entre les parcelles 150 et 169.

Le secteur est couvert par la zone de 300 mètres autour des arrêts de bus « Espace Gantner » et « Bourogne ». En outre, le cœur du secteur des Chenevières se situe à moins de 500 mètres des équipements scolaires et sportifs de la commune.

La pente générale est orientée au sud-ouest. Le point haut (352 m) se situe à la pointe nord du secteur ; les points bas au contact de la rue du Moulin et de la rue de Belfort, une quinzaine de mètres plus bas.
Les terrains sont pour partie exploités en culture, pour partie en prairie, avec la présence de bosquets et quelques beaux arbres isolés.
L'assiette urbanisable représente une superficie d'environ 4,37 hectares.
Le secteur présente un morcellement foncier avec plusieurs propriétaires.
Deux anciennes casemates sont présentes au Sud-Est de la zone et peuvent constituer une contrainte qui doit être prise en compte dans l'aménagement.



Vue aérienne et vue depuis le secteur des Chenevières vers le centre

Nombre et types de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est d'accueillir 64 logements, dont 22 logements autres qu'individuels purs (jumelés, intermédiaires ou collectifs). Chaque tranche d'aménagement de la zone 1AU devra comporter au moins 30% de logements autres qu'individuels purs.

Insertion des futures constructions

L'implantation et la volumétrie des bâtiments s'adapteront aux caractéristiques du terrain (notamment sa déclivité) et prendront en compte les constructions existantes sur les franges du secteur afin de s'insérer au mieux dans la trame villageoise.
Le terrassement sera minimal et les déblais réemployés sur place sans générer de butte.
Le maintien des vues proches et lointaines (en particulier sur le centre bourg, le repère de l'église, le relief de la Côte) sera un objectif dans l'organisation du secteur et dans le choix d'orientation des habitations.

Accès et desserte

Quatre accès sont possibles :

- un accès principal par la rue de Belfort (impliquant le déplacement du monument aux morts) ;
- deux accès par la rue de Charmois (largeur actuelle environ 6m pour le premier, moins de 4m pour le second : élargissement à prévoir en cas de double sens automobile) ;
- un accès par la rue du Moulin, uniquement pour les circulations douces : itinéraire cyclable et piétonnier.

Les futures voies internes au secteur seront de largeur réduite, dimensionnées à la limite des besoins, sans caractère routier.
La voie principale comprendra sur l'ensemble de son linéaire une emprise praticable pour les piétons dans de bonnes conditions de sécurité. Les voies secondaires seront de type 'voie partagée'.
L'aménagement veillera à ne pas compromettre les accès aux espaces agricoles.

Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle.
L'aménagement d'ensemble comportera en outre quelques places de stationnement public, en entrée de zone ou le long de la desserte principale.
Tout espace de stationnement non couvert devra comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

Armature paysagère

Les arbres existants (bosquets, haies ou sujets isolés) devront être conservés afin de participer à la trame arborée de l'aménagement d'ensemble.
Un espace planté à usage collectif (pouvant comporter quelques places de stationnement et intégrant la fonction de recueil des eaux de surface) sera aménagé à l'entrée ouest du secteur.
Pour une transition harmonieuse avec l'espace agro-naturel attenant, la constructibilité des fonds de parcelles en limite Est de l'opération sera limitée, ou une frange aménagée sous forme de verger partagé par exemple.
Les futures plantations en limite parcellaire prendront la forme de haies vives non opaques, composées d'essences variées. La constitution à terme d'une trame paysagée (haies, jardins, arbres fruitiers…) participera à forger une ambiance en harmonie avec le caractère rural du lieu.

Gestion de l'eau de pluie

Compte tenu du relief de la zone, la gestion de l'eau pluviale doit être partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble, afin de limiter le ruissellement à l'aval. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés (tels que des noues en accompagnement des voies), ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privatifs.
Si un ou des bassins de rétention sont nécessaires, ils devront être conçus et aménagés non comme des équipements techniques, mais comme des espaces paysagers appropriables par les habitants et profitables à la biodiversité.

Réseaux

L'ensemble des réseaux humides et secs existent au contact de la zone (rue de Charmois, de Belfort et rue du Moulin.
Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone.
L'enfouissement et le dévoiement de la ligne électrique moyenne tension traversant le secteur s'imposera à l'aménageur.
Une réflexion particulière doit être menée concernant la collecte des ordures ménagères. Des points de collecte par conteneurs enterrées aux entrées du secteur sont à privilégier.

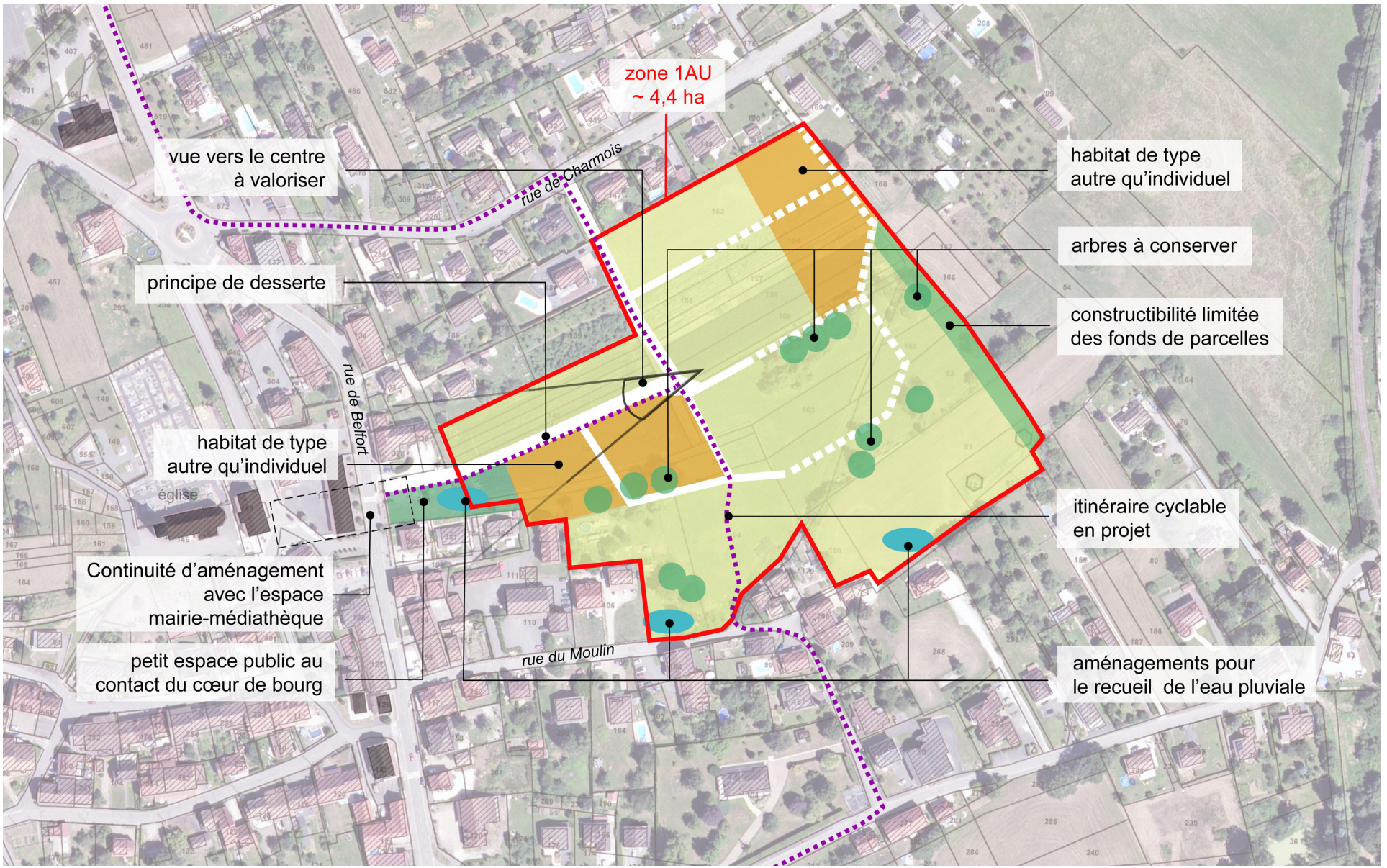
Calendrier d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de la zone AU devra se réaliser en 2 tranches minimum, la 1ère tranche ne devant pas excéder 60% de la superficie totale de la zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de la ou des tranches suivantes est conditionnée, pour chaque nouvelle tranche :

- à l'obtention des permis de construire pour au moins 50% des lots prévus par le permis d'aménager de la tranche précédente,
- à l'accord d'au moins 60% des DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)des permis déposés au sein de la tranche précédente.

Secteur ‘Chenevières’

Orientations d’aménagement et de programmation



SECTEUR « VARONNE »

Description du site

Le secteur sur lequel portent les OAP est compris entre
- à l'Ouest, l'arrière des maisons donnant sur la rue de Belfort ;
- à l'Est, le chemin d'exploitation prolongeant la rue de la Varonne ;
- au Nord, le chemin de la Vierge (accompagné d'une haie champêtre en limite) ;
- au Sud, les équipements communaux de la rue Valbert.

Il s'agit d'un coteau en prés-vergers (pâturés par des ovins), situé en limite Nord du secteur urbanisé de la commune.
Son point haut (365 m) se situe sur la parcelle 287, au point le plus à l'Ouest du secteur ; son point bas (348 m) rue Valbert au niveau du foyer rural. Entre le bas et la Vierge (260m), le dénivelé est d'une douzaine de mètres. La pente moyenne est d'environ 8%, orientée au Sud. La forme générale est celle de terrasses successives peu pentues séparées par des talus de plus forte pente qui correspondent à peu près aux limites parcellaires. De l'arrière du foyer rural aux courts de tennis, le bas de la pente est marqué par un muret de soutènement.



Vue aérienne et vue du coteau depuis la rue de la Varonne

Vocation

Ce secteur est à vocation d'équipements, notamment sportifs et de loisirs, dans l'objectif de compléter le pôle d'équipements et services déjà bien développé (foyer rural, école, école de musique, espace multimédia Gantner, périscolaire, maison médicale, gymnase, terrain multisports).

Insertion des futurs équipements

La partie basse du site est à privilégier pour tout nouveau programme bâti, à savoir l'emprise correspondant aux terrains de tennis ainsi que les espaces libres sur la parcelle du gymnase.
L'emprise correspondant aux parcelles 125, 126 et 127 pourra également recevoir des constructions dans le cas où les terrains cités plus haut s'avéreraient insuffisants.
Le restant du coteau ne pourra recevoir que des aménagements légers de loisir.

Accès, desserte et stationnement

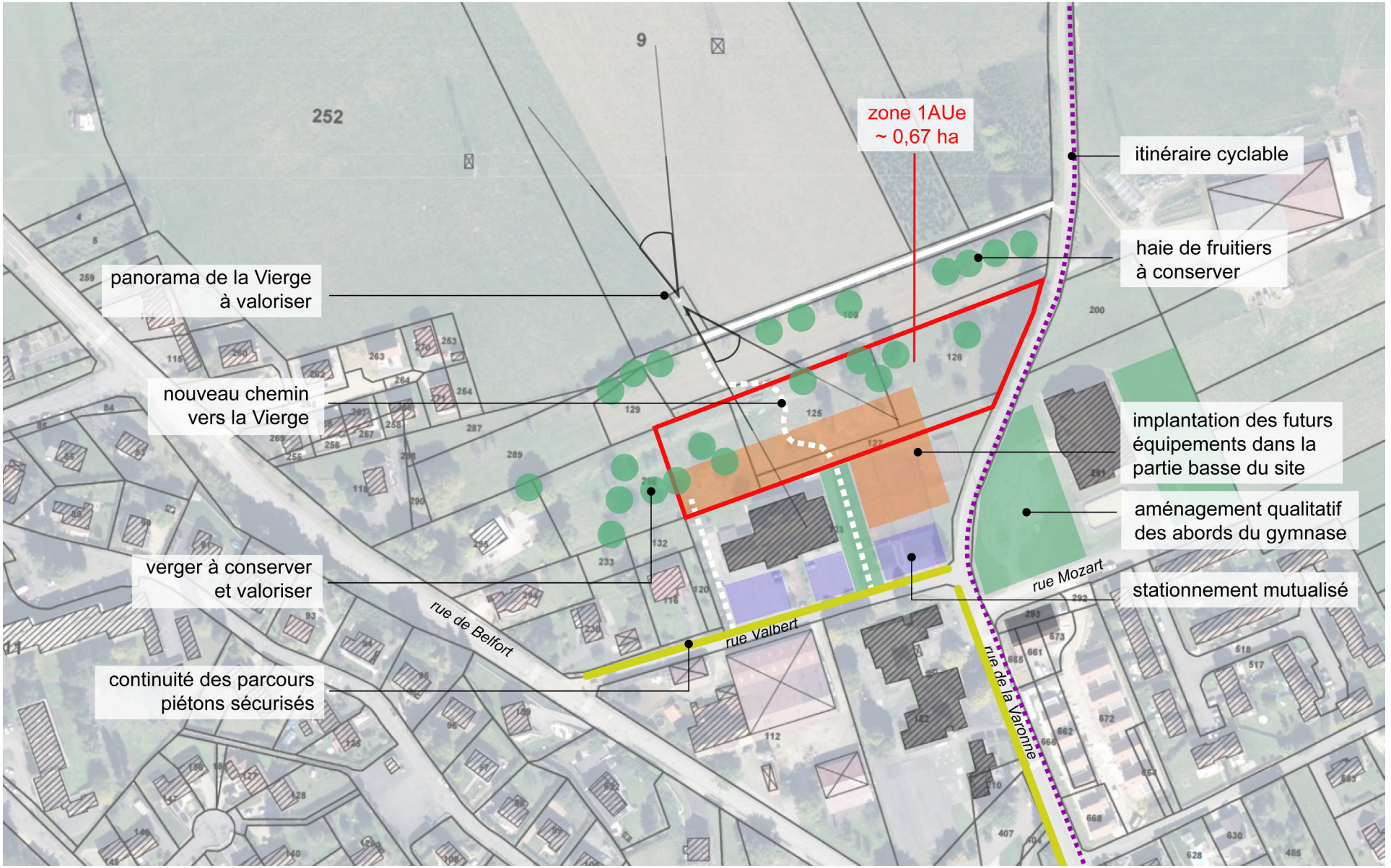
Les accès routiers se feront uniquement depuis les voies existantes au Sud et à l'Est du secteur.
Le chemin de la Vierge, même carrossable, conservera un caractère non revêtu.
Un chemin transversal pourra être aménagé dans la pente entre la rue Valbert et le panorama de la Vierge. Il sera notamment l'occasion de valoriser le verger.
Le stationnement utile aux futurs équipements sera localisé au plus proche des voies et mutualisé avec celui des équipements actuels. Tout espace de stationnement non couvert devra s'accompagner de plantations et comporter un sol perméable.

Armature paysagère

Le relief, l'orientation et l'occupation du sol font de ce site un arrière-plan de qualité au secteur des équipements communaux, bien accordé au caractère rural de la commune. Afin de conserver ce caractère, il importe de limiter fortement sa constructibilité et de maintenir des vues ouvertes sur le coteau depuis les rues Valbert et de la Varonne.
Les arbres existants (haies et verger) devront être conservés afin de participer au caractère paysager de l'aménagement d'ensemble.

Secteur ‘Varonne’

Orientations d’aménagement et de programmation



SECTEUR « PLUTONS »

Description du site

Le secteur 1AUy « Plutons » se situe en limite nord-nord-est du territoire communal de Bourogne. Le projet de Parc d'Innovation des Plutons se situe à cheval entre les communes de Bourogne et Meroux-Moval.
La superficie constructible comprise sur la commune de Bourogne est d'environ 13,4 hectares.

Vocation

Le Parc d'Innovation des Plutons se situe en continuité de la gare TGV et de la JonXion. Sa vocation principale est d'accueillir des activités innovantes du secteur tertiaire et des activités de type petite industrie et artisanale.

Accès

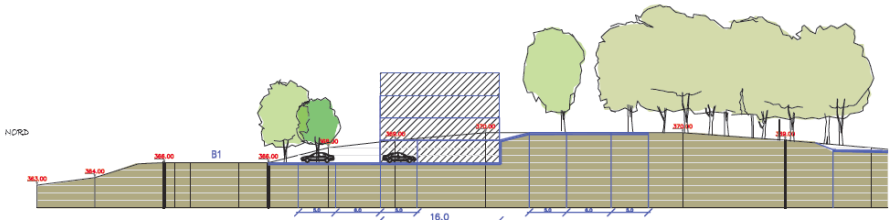
L'accès principal au site se fera depuis l'échangeur des Fougerais.

Stationnement

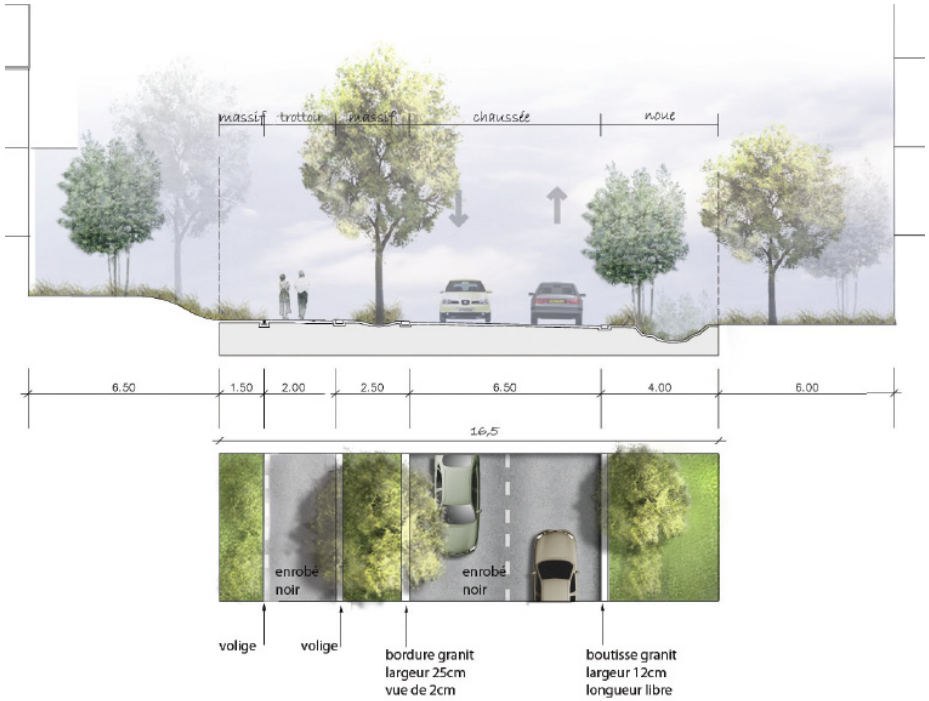
La gestion du stationnement est prévue :
- sur des parkings publics mutualisés
- et sur des parcelles privatives.

Objectif : limiter la surface occupée par le stationnement pour inciter les utilisateurs à se déplacer via des modes alternatifs à la voiture individuelle.

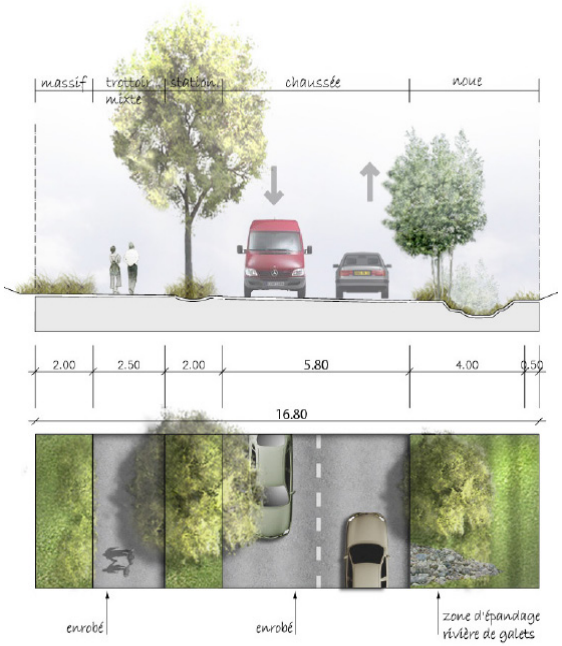
L'impact paysager généré par le stationnement sur les parcelles privatives doit être atténué grâce à :
- la création de parking paysagers intégrés sous la végétation existante, lorsque la topographique le permet,
- l'aménagement de parkings semi-enterrés sous les constructions pour limiter leur emprise au sol.



Exemples d'insertion paysagère pour le stationnement privatif (dossier de réalisation, 2015, SODEB).



Voie type primaire (dossier de réalisation, 2015, SODEB).



Voie type primaire (dossier de réalisation, 2015, SODEB).

Trame viaire

L'ensemble des voies circulées doit être adapté aux poids-lourds et transports en commun. Une voie primaire structurante sera créée depuis l'accès au site, les autres voies seront de type secondaire et permettront de desservir l'ensemble des lots.

En matière de modes doux, l'aménagement de la trame viaire doit intégrer le tracé de la piste cyclable FrancoVéloSuisse. En outre, des cheminements piétons doivent être prévus à l'intérieur de la zone et doivent permettre de relier la ZAC de la Gare TGV.

Réseaux

Ces orientations valent pour l'ensemble de Parc d'Innovation des Plutons (Meroux-Moval et Bourogne)

Eaux pluviales :
La collecte des eaux pluviales est gérée principalement par un système de noues longeant les voiries (dimensions minimales : largeur 3 m, profondeur 1 m).
Les eaux de voirie ruisselleront directement dans ces noues. Les eaux des parcelles seront également collectées dans ces noues. Chaque parcelle devra limiter son débit à 5 L/s/ha (avec séparation des hydrocarbures et pompage éventuel). Les eaux des parkings seront collectées par des grilles et transiteront par un réseau de conduites.
3 bassins versants sont ainsi collectés, avec un bassin de rétention et de traitement pour chacun d'eux.
La sortie des bassins sera équipée pour permettre la régulation du débit. Après régulation et traitement, les eaux sont ensuite rejetées au milieu naturel (fossé existant à l'Est de la zone).
Les eaux de ruissellement du talus naturel conservé à l'arrière des parcelles en limite ouest du site sont collectées dans la tranchée drainante mise en œuvre dans le cadre des travaux de la voie départementale entre l'échangeur des Fougerais et la ZAC Gare TGV.

Eaux usées :
Les réseaux internes de collecte des eaux usées seront constitués de canalisations en PVC de Ø200 à 250, dont l'écoulement sera gravitaire.
L'exutoire des eaux usées de l'ensemble de la zone des Plutons est le réseau d'eaux usées posé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Gare TGV. Un regard en attente a ainsi été posé au nord-ouest du périmètre du site.

Au vu de la cote altimétrique du regard en attente et de l'altimétrie des réseaux d'eaux usées du projet, il est nécessaire de réaliser 4 sous-réseaux : il s'agit de 3 sous-réseaux, équipés d'une station de pompage avec conduite de refoulement (Ø63 à Ø100), qui sont collectés dans un 4ème sous-réseau qui, lui, se rejette en gravitaire dans le regard en attente de la ZAC Gare TGV.

Eau potable :
L'alimentation en eau potable se fera à partir du réseau prévu par le Grand Belfort dans la voie des Fougerais, et ce en 2 points afin de créer un maillage de la zone.
Le réseau principal sera constitué d'une conduite fonte Ø150, avec des branchements en PEHD Ø63 et des poteaux incendie raccordés sur une conduite Ø100.

Electricité :
L'alimentation électrique du site des Plutons est prévue à partir du réseau HTA se trouvant au droit du giratoire des Fougerais.
5 postes transformateurs sont répartis dans la zone afin de desservir l'ensemble des parcelles.

Éclairage public :
Le réseau d'éclairage public doit être adapté aux usages et aux fonctions de l'espace public.

Gaz :
Le réseau principal, composé d'une conduite PE Ø125, est alimenté par le réseau qui doit être mis en place par GRDF à l'entrée du site des Plutons.

Téléphone :
Le raccordement du réseau de télécommunication est prévu dans une chambre de tirage située au droit du giratoire des Fougerais.

Armature paysagère

Ces orientations valent pour l'ensemble de Parc d'Innovation des Plutons (Meroux-Moval et Bourogne)

Le patrimoine végétal sur le site est varié et d'une grande valeur. Le projet respecte ce patrimoine, le met en valeur et le renforce.
Pour ce faire, le végétal prend différentes formes au sein de l'espace public :

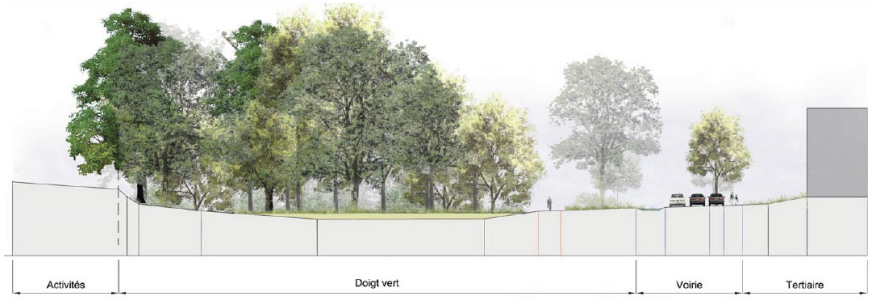
- accompagnement des voiries (arbres d'alignement, massifs arbustifs, noues enherbées, etc.),
- végétalisation des axes paysagers du projet en prairie fleurie,
- valorisation du « doigt vert » et de la zone humide,
- conservation de boisements existants.

Le plan suivant montre les espaces verts préservés et créés au sein du projet :



Plan masse (SODEB).

Le « doigt vert » :
L'aménagement paysager de la zone centrale du parc, dite « doigt vert », se fait en respectant au maximum les arbres existants, comme le montre le profil ci-dessous :



Profil du « doigt vert » (dossier de réalisation, 2015, SODEB).

Les cheminements piétons qui traversent le « doigt vert » sont équipés de passerelles en bois, identiques aux photos ci-dessous, pour le passage au-dessus des zones humides sans perturber leur fonctionnement hydraulique.
Ces passerelles sont également le moyen privilégié pour faire découvrir au public les zones humides du parc.




Exemples de passerelles en bois (dossier de réalisation, 2015, SODEB).

La zone humide :
Le fonctionnement hydraulique de la zone humide, située dans le « doigt vert », n'est pas perturbé par les aménagements paysagers projetés, comme le montre le profil ci-dessous :



Profil de la zone humide (dossier de réalisation, 2015, SODEB).

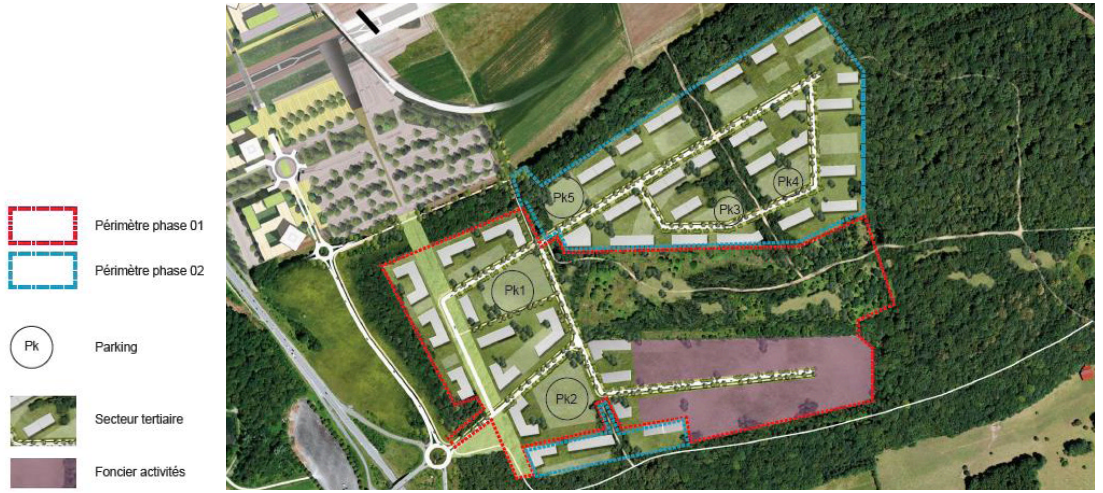
Phasage

Ces orientations valent pour l'ensemble de Parc d'Innovation des Plutons

Le projet permet un phasage simple sur les 40 prochaines années. La seule contrainte liée au phasage est de démarrer les travaux de viabilisation par l'échangeur de Fougerais afin de permettre à la fois une meilleure visibilité du parc, l'accroche viaire aux voies structurantes et à la ZAC Gare TGV, ainsi que le raccordement aux différents réseaux enterrés.

Comme représenté sur le plan ci-dessous, il est retenu de réaliser l'opération en deux phases, à savoir :

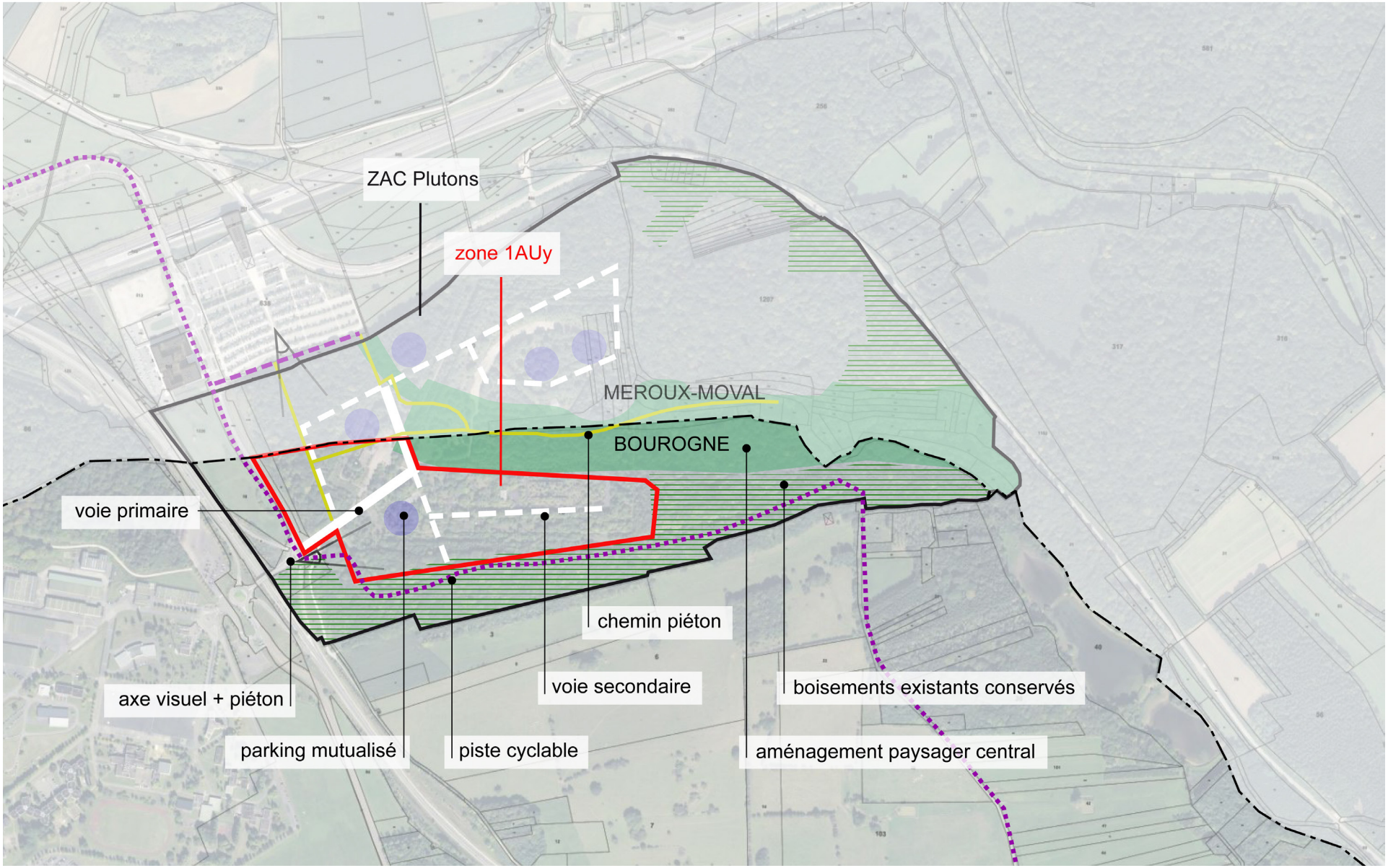
- Une première phase (Phase 01) qui concerne la façade Ouest de la ZAC, la plus visible, et la façade Sud. La superficie totale s'élève à 12 ha, hors emprise du « doigt vert » et des zones humides.
- Une seconde phase (Phase 02), portant sur l'aménagement de la partie Nord-Est de la ZAC, qui s'étend sur une superficie totale de 10,4 ha.



Phasage (SODEB).

Secteur ‘Plutons’

Orientations d’aménagement et de programmation





02/2021