

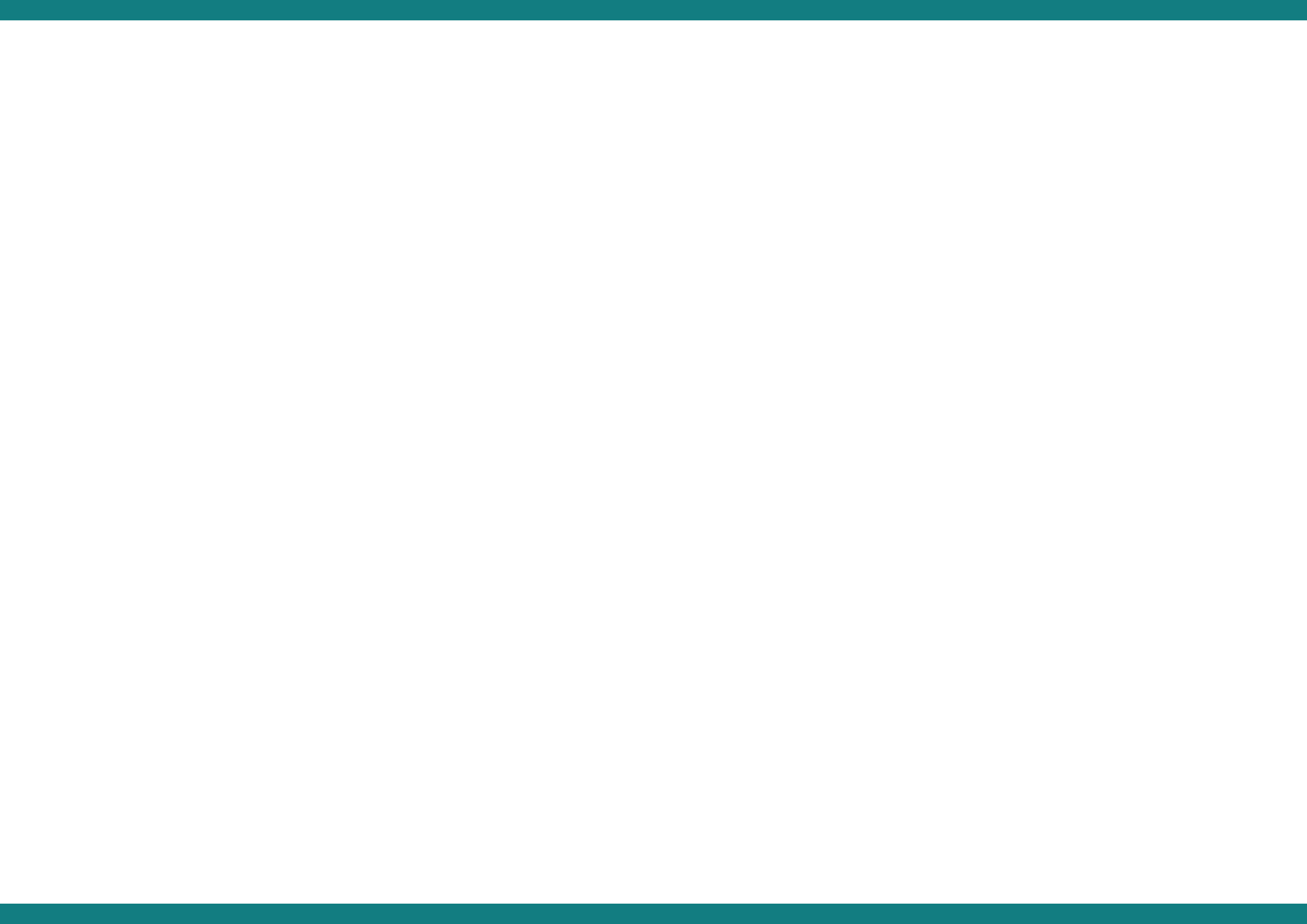


Commune de Bourogne
Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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





Sommaire

Préambule	4
Axe 1	
Affirmation de la commune en tant que pôle	6
1A/ Conforter et développer les équipements et l'offre de services	
1B/ Renforcer l'attractivité touristique	
1C/ Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics centraux et des espaces de bord de voie dans la traversée de la commune	
1D/ Développer le réseau de déplacements pour les modes actifs	
Axe 2	
Consolidation de l'offre résidentielle	8
2A/ Conforter la capacité résidentielle du parc existant	
2B/ Maîtriser la consommation foncière en construisant dans les espaces disponibles ou en mutation au sein de l'emprise urbaine	
2C/ Créer un nouveau quartier d'habitat diversifié	
Axe 3	
Consolidation du commerce et des activités économiques	10
3A/ Pérenniser l'offre commerciale de proximité	
3B/ Conforter les zones d'activités existantes dans un format compatible avec la vie locale	
3C/ Assurer les conditions du maintien et de la diversification de l'activité agricole	
3D/ Maintenir et permettre le développement du Quartier Ailleret	
Axe 4	
Préservation et valorisation du cadre de vie, de l'environnement et des ressources	12
4A/ Préserver les milieux riches en biodiversité et les paysages	
4B/ Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti	
4C/ Assurer la qualité urbaine et environnementale des futurs développements urbains	
Axe 5	
Prise en compte des risques et nuisances	14
5A/ Limiter l'urbanisation et protéger les habitations du risque inondation	
5B/ Localiser les sites de risques et limiter la construction	
5C/ Éviter d'augmenter la population touchée par les nuisances	
Carte	16
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	18

PRÉAMBULE

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le PADD traduit le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il porte le projet politique de la commune avec une vision du territoire communal à un horizon de 15 ans.

Ce document est une pièce qui n'existait pas dans les Plans d'Occupation des Sols. Introduit par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) de décembre 2000, et complété par les différentes lois successives (lois Grenelle, loi ALUR, loi pour la transition énergétique et la croissance verte), le PADD couvre un champ important de thématiques pour lesquelles des orientations sont à définir.

Les autres pièces du PLU, à savoir le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec lui.

Les orientations générales du projet de PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au moins deux mois avant l'arrêt du PLU, notamment afin d'assurer un partage du projet porté par la commune.

Le projet communal, bien que défini à l'horizon 2035, n'est pas figé pour autant. En effet, le PLU est un document évolutif par la mise en œuvre de procédures de révision dite allégée ou de modification de droit commun ou simplifiée. Toutefois, si les évolutions souhaitées du document remettent en cause une des orientations générales du PADD, la commune devra s'engager dans une révision générale de son document d'urbanisme.

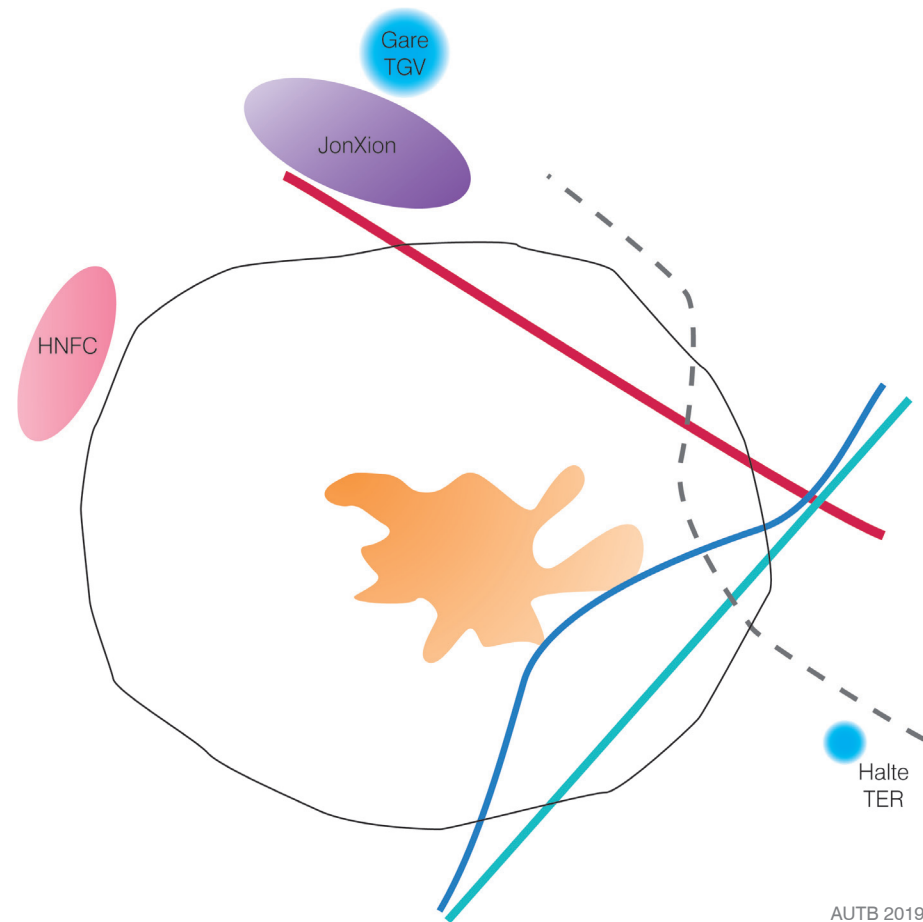
Les orientations générales du PADD ont été débattues lors de la séance du conseil municipal du 15 octobre 2019.

Présentation de la commune

Bourogne, commune de plus de 1 900 habitants en 2016, est située au cœur du Territoire de Belfort. Sa position centrale s'est affirmée ces dernières années avec le développement notamment de la gare TGV, de la JonXion et de l'hôpital Nord Franche-Comté.

Bourogne bénéficie de facilités de desserte avec un accès proche à la RN1019, un des axes structurants du département. Dernièrement, l'ouverture de la ligne Belfort-Delle, avec la création d'une halte à Morvillars, apporte un atout supplémentaire en matière de desserte. Son attractivité est d'autant plus importante car l'urbanisation de la commune n'est pas ou peu touchée par les nuisances que peuvent générer les axes de transports ou les pôles de services.

Par ailleurs, en complément de son cadre de vie agréable au sein des espaces agronaturels, Bourogne dispose de nombreux avantages liés à la culture et aux loisirs, avec la présence de la Bourbeuse, du Canal du Rhône au Rhin et de l'espace Gantner notamment.



1 AFFIRMATION DE LA COMMUNE EN TANT QUE PÔLE

1A Conforter et développer les équipements et l'offre de services

Les équipements et services participent à l'image et au statut de la commune de Bourogne. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort assoit la position stratégique de Bourogne en l'identifiant comme un micro-centre jouant un rôle structurant à l'échelle locale. Cette position est à pérenniser notamment en permettant le développement des équipements existants.

Deux secteurs sont notamment à mettre en valeur et à développer :

- Le secteur de la Varonne : celui-ci dispose de nombreux équipements et a été récemment conforté avec la création de la maison médicale et des logements PMR. Des projets restent à anticiper comme la réhabilitation du foyer rural (notamment pour la restauration et l'accueil périscolaire) et l'extension de l'école.
- Le secteur de la mairie : de nouveaux projets ont également vu le jour dans ce secteur à l'exemple de la nouvelle médiathèque qui s'est implantée dans l'ancienne école. D'autres bâtiments à proximité de la mairie peuvent offrir des possibilités de développement en matière d'équipements et services et le projet veille à ne pas générer trop de contraintes réglementaires.

1B Renforcer l'attractivité touristique

La commune est à la croisée de plusieurs infrastructures routières, ferroviaires, cyclables et fluviales, qui génèrent des flux pouvant être captés en dynamisant notamment l'offre touristique. Le canal et l'eurovéloroute sont à valoriser avec la création d'une halte fluviale qui peut notamment comprendre l'aménagement d'un quai, une offre de loisirs et de restauration.

Par ailleurs, au sein du village, des petits équipements et des aménagements venant compléter l'offre, notamment pour les cyclistes, sont à encourager. La commune de Bourogne gagnerait en visibilité en étant recensée avec un label de type Vélo et Territoires.

Le tourisme itinérant peut également être valorisé en assurant l'aménagement d'une aire dédiée aux camping-cars.

En complément de la création de ces différents aménagements, le projet entend permettre l'implantation d'hébergement touristique de petite taille (de type gîtes ou chambres d'hôtes) au sein des zones urbaines.



1C Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics centraux et des espaces de bord de voie dans la traversée de la commune

La commune de Bourogne dispose de nombreux espaces publics de qualité. Leur préservation et leur renforcement sont portés par le projet.

Dans le secteur de la Varonne, à proximité des équipements existants, le réaménagement des espaces publics pour améliorer le fonctionnement et l'image de cet ensemble est à prévoir. Le lien doit notamment être pensé en prenant en compte l'espace Gantner, l'école, le foyer et le gymnase.

Quant aux abords de la mairie et de la médiathèque, ils sont à connecter avec le futur quartier des Chenevières afin d'assurer aux habitants un lien direct avec les équipements et services du cœur de village.

Par ailleurs, le projet communal souhaite limiter l'urbanisation en entrées de ville. Cette orientation permet notamment de préserver les espaces agronaturels et de limiter l'étalement urbain.

En outre, le projet souhaite qu'une amélioration de la qualité du carrefour en face de la zone industrielle Bourogne-Morvillars soit envisagée à l'avenir.

1D Développer le réseau de déplacements pour les modes actifs

Le territoire communal comporte de nombreux espaces favorisant les modes actifs. Concernant les liaisons cyclables, une liaison déconnectée de la rue principale est envisagée. Ses objectifs principaux sont d'assurer la continuité entre les grands axes cyclables présents sur la commune et de renforcer la sécurité pour les utilisateurs. Le tracé de cette nouvelle piste emprunte les voies de desserte prévues pour le futur quartier des Chenevières.

Le projet entend pérenniser les loisirs existants tels que les aires de jeux ou le parcours Vita. En outre, afin de maintenir les itinéraires piétons et notamment le sentier de découverte, un renforcement des circuits est à envisager. Ce renforcement passe notamment par l'installation d'une rampe pour faciliter l'accès à l'arrière du Château, en lien avec la rue Bernardot.

2 CONSOLIDATION DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE

2A Conforter la capacité résidentielle du parc existant

La commune de Bourogne s'est développée le long des axes structurants et présente aujourd'hui un développement en étoile. De nombreuses constructions anciennes en cœur de village ont fait l'objet de rénovations au cours des dernières décennies. Cependant, il est important d'identifier le potentiel que présentent les bâtiments anciens du centre qui n'ont pas encore fait l'objet de rénovation ou de réhabilitation. Leur situation en cœur de village a notamment pour avantage d'être à proximité des services et des commerces.

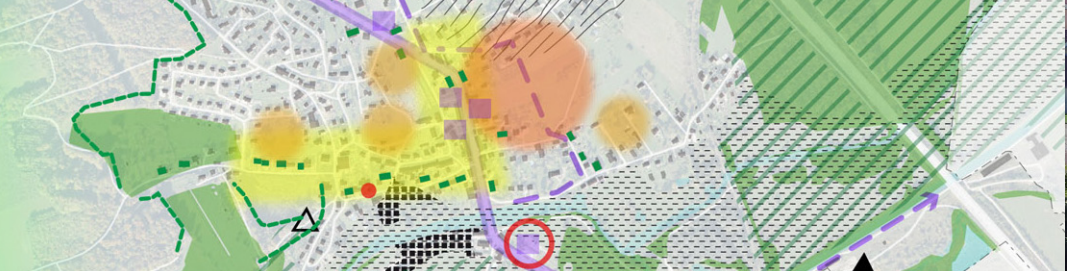
Toutefois, l'adaptation d'un bâti vieillissant et parfois dégradé aux exigences actuelles, notamment en termes d'accessibilité, de confort et de performances énergétiques, est complexe. Le projet prend en compte les contraintes spécifiques des opérations de réhabilitation.

En outre, une vigilance particulière est portée sur les normes de stationnement afin notamment de maîtriser les évolutions du bâti ancien. La gestion du stationnement permet de limiter les conflits de voisinage.

2B Maîtriser la consommation foncière en construisant dans les espaces disponibles ou en mutation au sein de l'emprise urbaine

Le projet identifie les espaces restés libres de toute construction (dents creuses) au sein du village et les intègre dans ses prévisions de développement à échéance 15 ans. Une rétention foncière est appliquée sur ces espaces afin de tenir compte de l'évolution du foncier, certains espaces pouvant être difficiles à mobiliser sur du moyen terme : terrain d'aisance, indivision, etc.

Le projet entend également permettre une densification du tissu urbain en instaurant des règles permissives pour l'implantation de nouvelles constructions ou l'extension de constructions existantes.



2C Créer un nouveau quartier d'habitat diversifié

Au-delà des espaces libres dans le village actuel, le projet privilégie l'urbanisation d'un secteur d'extension : Les Chenevières. Ce secteur est retenu pour sa situation proche du centre, son accessibilité (plusieurs points d'entrée et sortie possibles), son relief et son orientation favorable à l'implantation de logements et son moindre impact paysager. Le développement de ce secteur a également pour avantage de ne porter atteinte ni aux espaces de très bonne valeur agronomique ni aux espaces de très bonne qualité écologique.

Le développement des Chenevières est limité à l'enveloppe foncière nécessaire aux besoins de la commune à échéance 2035. Le futur quartier doit comporter une offre équilibrée en type de logements (individuels purs, groupés et petits collectifs). De plus, des orientations d'aménagement et de programmation viennent encadrer son organisation.

3 CONSOLIDATION DU COMMERCE ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

3A Pérenniser l'offre commerciale de proximité

Au centre du village, il est important de garantir de bonnes conditions d'accessibilité et une offre de stationnement adaptée afin de maintenir les commerces et services présents et de permettre leur développement. À ce titre, la mixité des fonctions est privilégiée dans toutes les zones urbaines de la commune.

La commune porte également le projet de développer un petit équipement structurant rue de Delle. Ce projet a notamment pour objectif de sauvegarder le commerce de proximité tout en développant la valorisation touristique du secteur. Le document d'urbanisme prévoit des extensions futures à cet équipement et intègre la possibilité d'aménager un secteur à vocation de loisirs à l'arrière de cet équipement, en lien avec les berges de la Bourbeuse. L'ensemble de ce projet prend en compte la contrainte liée à la zone inondable.

3B Conforter les zones d'activités existantes dans un format compatible avec la vie locale

La commune comporte sur son territoire deux zones à vocation d'activités : au sud, la zone industrielle Bourogne-Morvillars et au nord, la ZAC des Plutons, en projet.

Pour la zone industrielle, le projet entend favoriser les évolutions des bâtiments d'activités en prévoyant notamment un règlement permissif concernant les implantations et les hauteurs. Cette souplesse réglementaire ne doit pas se faire au détriment de la qualité des abords ainsi que de l'entrée de la zone.

Concernant le projet de la ZAC des Plutons, la commune intègre les éléments du projet dans son document d'urbanisme afin de permettre le développement des activités.



3C Assurer les conditions du maintien et de la diversification de l'activité agricole

L'agriculture, notamment extensive, est un élément incontournable pour le développement des territoires et la garantie d'une alimentation pour tous. Aussi, le projet de la commune limite l'extension de l'urbanisation, notamment à destination de l'habitat, sur les terres de très bonne valeur agronomique.

En outre, certaines exploitations agricoles ont besoin de se diversifier pour assurer leur maintien. Le projet communal permet la diversification de l'activité agricole.

Le projet est également garant de l'accès aux terres agricoles. Il évite leur morcellement et assure la gestion des franges avec les espaces urbanisés.

Toutefois, afin d'assurer l'équité entre les citoyens, le projet permet l'évolution modérée des constructions d'habitation existantes, isolées et non liées à une exploitation agricole au sein des espaces agronaturels.

3D Maintenir et permettre le développement du Quartier Ailleret

Le document d'urbanisme assure le maintien du 1^{er} régiment d'artillerie présent au nord-ouest de la commune. L'accueil de différents projets liés à la restructuration des corps de l'armée ou au développement des camps d'entraînement est également permis par le projet communal.

4 PRÉSERVATION ET VALORISATION DU CADRE DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES

4A Préserver les milieux riches en biodiversité et les paysages

La commune compte de nombreux espaces naturels riches en biodiversité. Le projet veille à proscrire l'urbanisation sur des secteurs de qualité écologique bonne à exceptionnelle. À ce titre, les pelouses sèches et les zones humides sont protégées.

Les milieux de bonne qualité écologique sont aussi préservés et l'urbanisation y est limitée. Il s'agit notamment des ripisylves et des haies qui maillent le territoire communal.

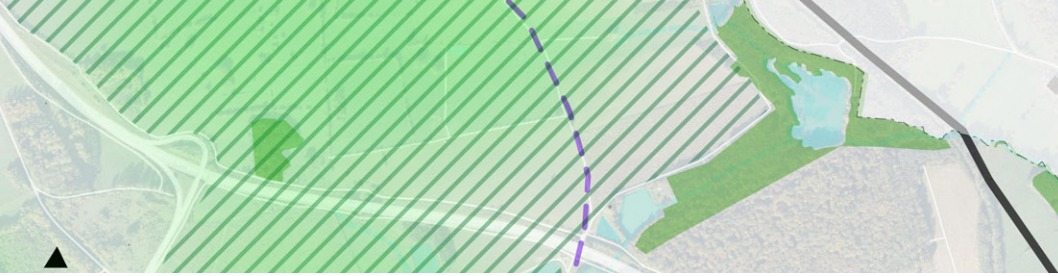
En outre, le projet assure le maintien des continuités écologiques fonctionnelles en évitant le morcellement des espaces naturels et en facilitant la libre circulation des espèces. À cet effet, certains secteurs agricoles sont préservés de toute implantation de siège d'exploitation qui bouleverserait le fonctionnement des espèces présentes.

Une attention particulière est également portée sur les espaces en franges afin d'assurer les transitions entre espaces bâtis et espaces agronaturels.

4B Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti

En confortant l'habitat existant et en incitant à la réhabilitation et à la mutation du bâti ancien, le projet veille à la préservation de son patrimoine local.

Les évolutions des édifices caractéristiques de l'architecture locale, en particulier les anciennes maisons agricoles, sont encadrées. Il s'agit notamment de préserver l'intégrité des volumes, de respecter les règles d'implantation et de conserver les éléments de modénature. Le patrimoine bâti concourt à l'attractivité de la commune.



4C Assurer la qualité urbaine et environnementale des futurs développements urbains

Le projet entend promouvoir un urbanisme soutenable, économe en foncier et en énergie. Les orientations d'aménagement comportent notamment des éléments vertueux en termes d'emprise au sol, d'orientation, d'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales. En parallèle, le règlement met en place le coefficient de biotope dans tous les secteurs urbanisés de la commune.

Le projet veille à accompagner l'action supracommunale pour le développement des communications numériques.

En outre, le projet permet la création de réseaux de chaleur, à l'exemple du projet pouvant relier le SERTRID à la JonXion.

5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

5A Limiter l'urbanisation et protéger les habitations du risque inondation

Le projet intègre le risque inondation en prenant en compte le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Bourbeuse. De plus, un autre secteur inondable recensé par la mémoire locale est répertorié et classé comme secteur où les constructions sont autorisées sous conditions.

Le projet tient également compte de l'expansion des crues pour les aménagements, à l'exemple du pôle structurant prévu rue de Delle.

5B Localiser les sites de risques et limiter la construction

Le territoire communal comporte de nombreux sites à risques. Le projet les recense et limite la construction dans ces secteurs.

Concernant les canalisations de gaz, le projet intègre les prescriptions du gestionnaire.

En matière de mouvement de terrain, le projet interdit la construction au niveau des deux aléas éboulement et veille à limiter l'urbanisation dans les secteurs concernés par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Concernant le site Antargaz, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) est pris en compte par le projet. Cependant, le document d'urbanisme limite l'extension de l'urbanisation à proximité du site afin d'anticiper d'éventuelles évolutions de la législation afférente aux installations classées pour la protection de l'environnement.

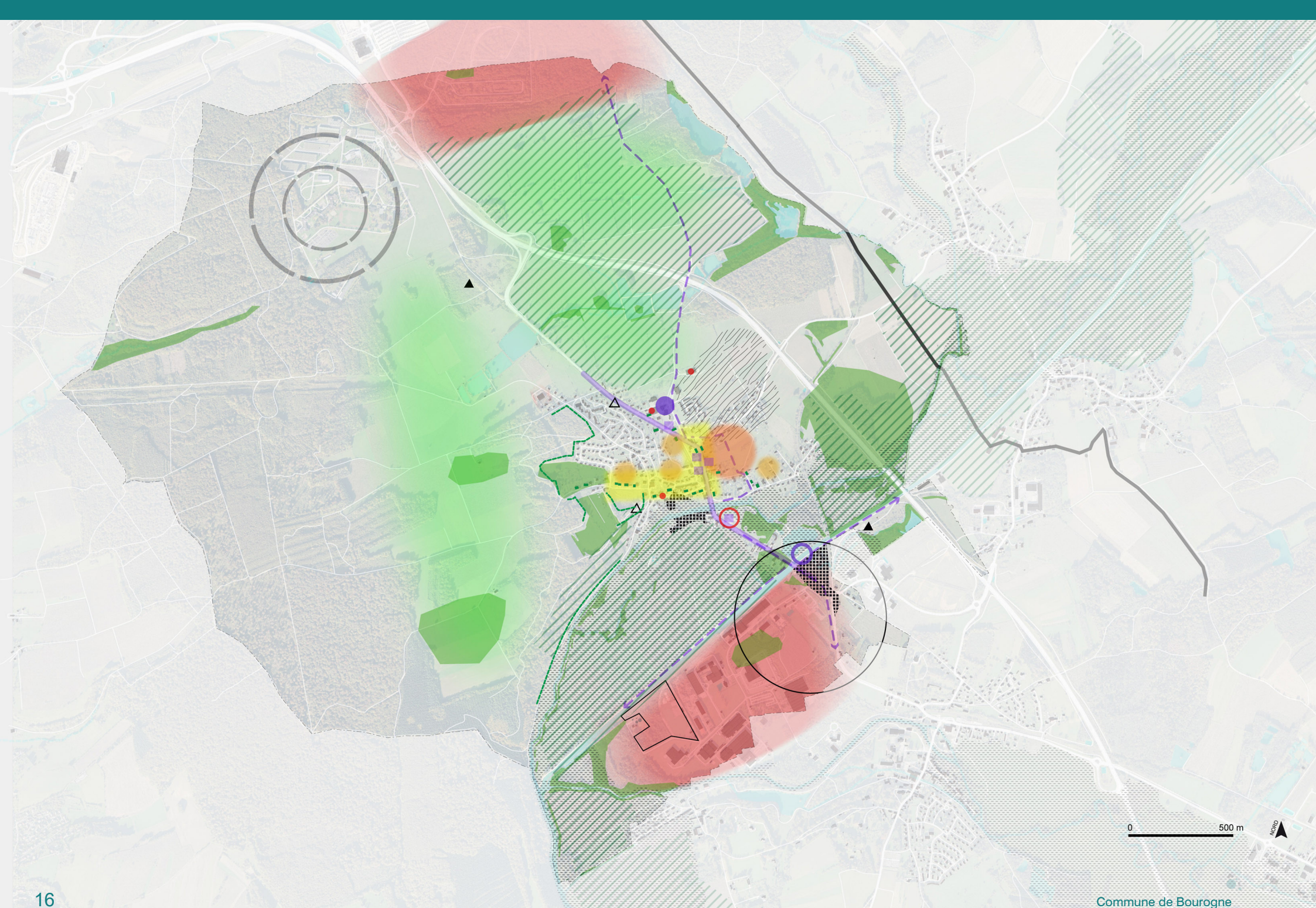
Enfin, pour mémoire, le projet localise et limite la construction au niveau du site pollué lié à l'ancienne entreprise Thévenin-Ducros, de l'ancienne décharge et du dépôt illégal.







5C Éviter d'augmenter la population touchée par les nuisances

Afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants de la commune, le projet est soucieux de limiter les nuisances pouvant être engendrées par les infrastructures et les activités. Aussi, le projet limite l'extension de l'urbanisation en direction des secteurs touchés par les nuisances sonores liées à la présence de la RN 1019 et de la ligne Belfort-Delle.




En outre, au-delà des zones d'activités (Axe 3), le projet communal assure la mixité des fonctions en zone urbaine, en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la vie locale. Cependant, la commune ne souhaite pas que des activités génératrices de nuisances ou de dangers pour la population puissent s'implanter au sein du tissu urbain.







Axe 1 : AFFIRMATION DE LA COMMUNE EN TANT QUE PÔLE

-  1A / Conforter et développer les équipements et l'offre de services
-  1B / Renforcer l'attractivité touristique
-  1C / Poursuivre l'aménagement qualitatif des espaces publics centraux et des espaces de bord de voie dans la traversée de la commune
-  1D / Développer le réseau de déplacements pour les modes actifs




Axe 2 : CONSOLIDATION DE L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

-  2A / Conforter la capacité résidentielle du parc existant
-  2B / Maîtriser la consommation foncière en construisant dans les espaces disponibles ou en mutation au sein de l'emprise urbaine
-  2C / Créer un nouveau quartier d'habitat diversifié




Axe 3 : CONSOLIDATION DU COMMERCE ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

-  3A / Pérenniser l'offre commerciale de proximité
-  3B / Conforter les zones d'activités existantes dans un format compatible avec la vie locale
-  3C / Assurer les conditions du maintien et de la diversification de l'activité agricole
-  3D / Maintenir et permettre le développement du Quartier Ailleret

Axe 4 : PRÉSERVATION ET VALORISATION DU CADRE DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES

-  4A / Préserver les milieux riches en biodiversité et les paysages
-  4B / Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti
-  4C / Assurer la qualité urbaine et environnementale des futurs développements urbains

Axe 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

-  5A / Limiter l'urbanisation et protéger les habitations du risque inondation
-  5B / Localiser les sites de risques et limiter la construction
-  5C / Éviter d'augmenter la population touchée par les nuisances

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La commune de Bourogne est un micro-centre au titre de SCoT et occupe une position stratégique dans l'espace territorial. Forte de ces atouts, et consciente de son attractivité, la commune projette un développement légèrement ambitieux à échéance 2035 pour asseoir son rôle dans le modèle polycentrique équilibré et répondre aux attentes des nouveaux ménages.

Le taux de variation projeté est d'environ 0,65 % tandis que le taux de variation sur la période 1990-2016 était de +0,79 % par an. Avec ces perspectives, la population des ménages de Bourogne sera d'environ 1 746 habitants en 2035 (+202 personnes) ce qui nécessite la création d'environ 137 logements.

Le projet modère sa consommation de l'espace car il retire du besoin les logements déjà créés sur la commune depuis 2016 (environ 33 logements nouveaux). De plus, une analyse fine du bâti mutable a été effectuée qui montre la possibilité de créer du logement dans des constructions existantes. Ce potentiel de bâti mutable a été intégré dans les définitions des besoins fonciers en ne conservant que 90 % du besoin en logements en logements neufs. Ainsi le projet communal doit prévoir la création d'environ 93 logements neufs nécessitant un besoin foncier d'environ 6,2 hectares.

L'analyse du potentiel constructible au sein des « dents creuses » révèle qu'environ 1,8 hectare est disponible pour la création de logements au sein de la tache urbaine. Ce besoin prend en compte 30 % de rétention foncière, car malgré l'attractivité du territoire, les terrains disponibles ne sont pas toujours facilement mobilisables et peuvent être complexes à mettre en vente (problème d'indivision notamment).

Un seul secteur, la zone des Chenevières, est choisi pour le développement du village. Ce secteur a pour avantages de se situer à proximité immédiate du cœur de village, de posséder de multiples possibilités d'accès, et d'être le moins pénalisant pour les espaces agricoles et l'environnement. Ce choix d'ouvrir à l'urbanisation environ 4 hectares est en accord avec la limite supérieure de développement fixée par le SCoT à 6 hectares pour la commune de Bourogne. Le projet lutte contre l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation de cette zone et en limitant les secteurs constructibles à l'existant sur tous les axes de la commune.

La consommation de l'espace est modérée par rapport à la période précédente : 6,2 hectares potentiellement constructibles dans le projet communal à échéance 2035 contre 4,23 hectares consommés pour la période 2008-2018 soit 6,35 ha au prorata pour 15 ans.

En outre, le projet prévoit de densifier les espaces ouverts à l'urbanisation : la densité sur la période 2008-2018 était d'environ 12,5 logements à l'hectare (voire 10,7 logements à l'hectare en excluant l'opération de maisons seniors) tandis que le projet prévoit une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare. Cette densification repose notamment sur la répartition des types de logements prévus : 65 % de logements individuels purs et 35 % de logements individuels groupés et/ou de petits collectifs.



02/2021