

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



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
CHAPITRE PREMIER les orientations de la modification	5
1.1. Les données de base	6
1.2. Objectifs d'aménagement	6
CHAPITRE DEUXIÈME Justifications des dispositions modifiées du PLU	13
2.1 Rappel	14
2.2 Orientations d'aménagement et de programmation	14
2.3 Règlement graphique	16
2.4 Règlement écrit	18
2.5 Les emplacements réservés	21
2.6 L'évolution des superficies des zones	22
2.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux	23
CHAPITRE TROISIÈME Mise en œuvre du plan	25
3.1 Préambule	26
3.2 Les implications	26
3.3 Les actions d'accompagnement	26
3.4. Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	27

INTRODUCTION

Par délibération en date du 08 juillet 2016, le Conseil Municipal de Bornel a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

La commune nouvelle de Bornel, créée le 1^{er} janvier 2016 et regroupant les communes d'Anserville, Bornel et Fosseuse, a décidé de procéder à une modification du PLU, comme le permet l'article L.153-10 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Bornel a, par délibération en date du 30 juin 2017, justifié de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUr « considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées concernent des parcelles ou des îlots fonciers de moindre taille et qu'il est donc impossible de réaliser une opération d'aménagement comportant plus d'une cinquantaine de logements ».

IMPORTANT : Dans la suite du document, les dénominations « Bornel » ou « la commune » ou « le territoire communal » font référence au territoire correspondant à l'ancienne commune de « Bornel ».

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de aux articles R 151-17 et suivants, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU de la commune de Bornel, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- des « orientations d'aménagements et de programmation (OAP) » ;
- un extrait du règlement écrit ;
- un plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/2000^e)
- une annexe « emplacements réservés ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

CHAPITRE PREMIER

les orientations de la modification

1.1. Les données de base

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Bornel.

1.2. Objectifs d'aménagement

1.2.1. Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2 AUr au lieu-dit « Le Paradis » ;
- le réexamen des orientations d'aménagement et du règlement définis dans cette zone ;
- le reclassement d'un secteur de la zone UDa en UEc (afin de prendre en compte la présence d'un commerce, situé rue du 11 novembre) ;
- la suppression partielle de l'emplacement réservé n°13 rue Louis Denoual ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°14 rue du 11 novembre ;
- des ajustements mineurs au règlement concernant :
 - les règles d'implantation des annexes de moins de 10 m² (abris de jardin) dans les zones UA, UC et UD ;
 - diverses règles de la zone UE (la typologie des bureaux autorisée, l'implantation des constructions, la hauteur des constructions, les clôtures, le stationnement et les espaces paysagers) ;
 - les règles sur les espaces paysagers des zones à urbaniser (2AU).

1.2.2. Hypothèses d'aménagement

A- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUr située au lieu-dit « le Paradis »

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en date du 08 juillet 2016, la Commune avait d'ores-et-déjà identifié l'espace situé au lieu-dit « Le Paradis » en tant que zone d'urbanisation future, destinée principalement à l'accueil d'un nouveau quartier d'habitat bénéficiant d'une situation privilégiée, bien reliée au reste de la ville et proche des équipements publics.

En rappel, les dernières lois en matière d'urbanisme (loi ALUR et loi Grenelle II) ont pour effet de prioriser le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUr est parfaitement en accord avec ces principes.

Ces principes de développement permettent de limiter l'étalement urbain ; et donc de rentabiliser les équipements publics existants et de maîtriser les flux de déplacement.

- Les choix de développement du PLU en vigueur

S'agissant des orientations en termes de production de logements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé annonce la réalisation de 300 logements au moins à l'horizon 2030. Le seuil de 4 100 habitants est l'objectif arrêté par la commune.

Le PLU envisageait la création d'une centaine de logements par le biais d'opération de densification (comblement de dents creuses, réhabilitation, etc.), les zones à urbaniser servant à compléter l'offre.

Plusieurs zones à urbaniser sont inscrites au PLU ; l'une destinée à recevoir de nouvelles activités (2AUe « le Fond de Puiseux ») et les deux autres destinées à accueillir de nouveaux logements (2AUh « chemin des Marais » et 2AUr « du Paradis »/ « SNCF »). Ci-dessous les caractéristiques des zones à urbaniser à vocation habitat :

Zone		Superficie	Capacités
2AUh	« chemin des Marais »	1 ha 60	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).
2AUr	« du Paradis »	7 ha 21	150 logements sont attendus soit une densité brute de 20 logements à l'hectare (26 logements à l'hectare en densité nette).
	« SCNF »	0 ha 58	25 logements sont envisagés.

Considérant les caractéristiques des disponibilités foncières ainsi que les objectifs de développement démographique et la volonté de requalifier certains espaces, les élus souhaitent permettre aujourd'hui la réalisation d'une opération d'ensemble comportant plus d'une cinquantaine de logements ; ce qui implique l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr « du Paradis ».

De manière générale, la volonté municipale est de permettre une densification du site tout en garantissant un bon fonctionnement quant au stationnement et aux déplacements.

- Le projet d'ouverture à l'urbanisation

S'agissant d'une reconversion de site et compte tenu aussi de la superficie de ce secteur, l'urbanisation de cette zone ne peut être que séquencée. Un phasage est aussi nécessaire afin de garantir une meilleure intégration de l'arrivée des nouveaux habitants.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation ne concerne donc qu'une partie de la zone 2AUr « du Paradis ».

L'opération prévoit la réalisation de 90 logements collectifs et de 15 maisons individuelles sur un tènement foncier, d'une superficie d'environ 1,4 ha, situé rue Louis Denoual.

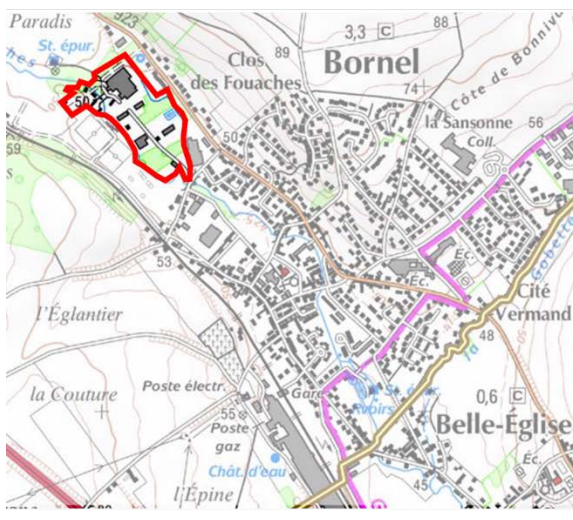
- La zone 2AUr « Le paradis »

Les futurs habitants de la zone bénéficieront d'un cadre de vie de qualité, compte tenu de la proximité des équipements publics (mairie à 10 min à pied) et des commerces (5 min à pied) et, de la présence de transports en commun à rayonnement interrégional (gare ferroviaire à 20 min à pied).

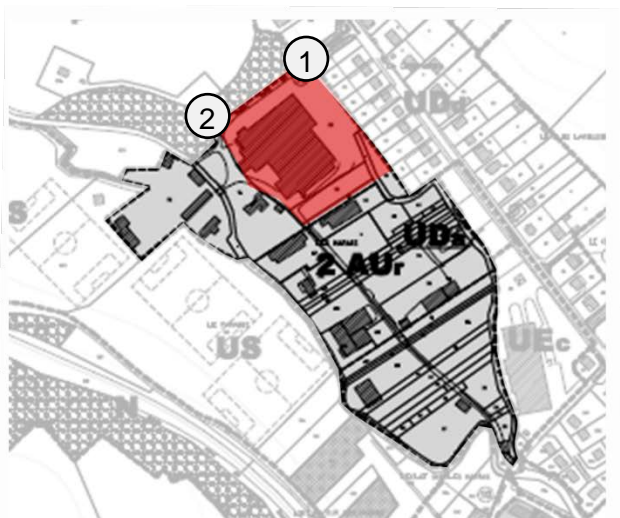
Par ailleurs, la zone 2AUr « Le Paradis » est une enclave urbaine pour partie en friche. *« la lisière sud, au niveau de la ZI du Paradis reste un espace difficile à appréhender, presque « fouillis » où il est difficile de se repérer entre industrie, friche, et espace boisé. »¹*. Ainsi l'urbanisation de ce secteur permettra de qualifier l'ensemble de ce quartier, en particulier, de valoriser les habitations desservies par la rue Louis Denoual (et qui bordent le secteur).

Et enfin, le processus de mutation de la zone est déjà amorcé (installation d'un supermarché dans les anciens locaux de l'entreprise Gascogne Melotte, etc.). Pour les entreprises encore en activité, la zone 2AUe a entre autres pour vocation de faciliter le transfert des entreprises installées dans la zone du Paradis.

L'ensemble de ces éléments sont favorables à la poursuite de la reconversion du secteur « du Paradis ».



Localisation de la zone 2AUr « du paradis »



Localisation de la future zone 1AUr « du Paradis » et des points de prise de vue des photos reportées ci-dessous.



¹ Rapport de présentation du PLU approuvé



B- Réexamen des orientations d'aménagement et du règlement définis dans cette zone

Des « orientations d'aménagement » avaient été définies dans le PLU afin de préfigurer quelques principes d'aménagement et de desserte. De même, un règlement écrit énonçait des dispositions de composition urbaine.

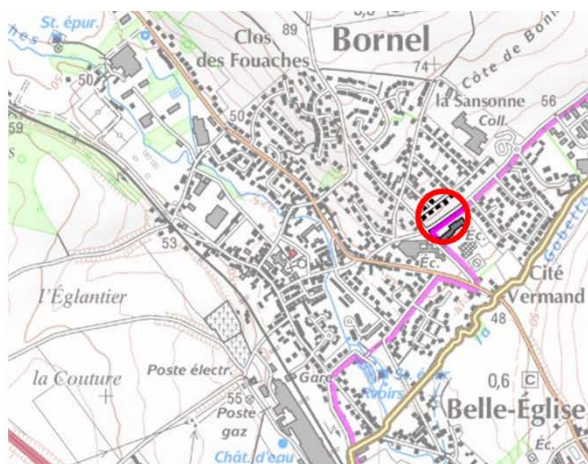
Le projet d'ouverture à l'urbanisation respecte ces dispositions réglementaires. Toutefois, cette ouverture à l'urbanisation introduit une nouvelle zone dans le règlement (1AUr), ce qui nécessite une adaptation des « orientations d'aménagement » et du règlement écrit. Ces ajustements permettront aussi de préciser les objectifs communaux et de préserver l'image urbaine souhaitée.

C- Reclassement en secteur UEc d'une activité commerciale, située rue du 11 novembre

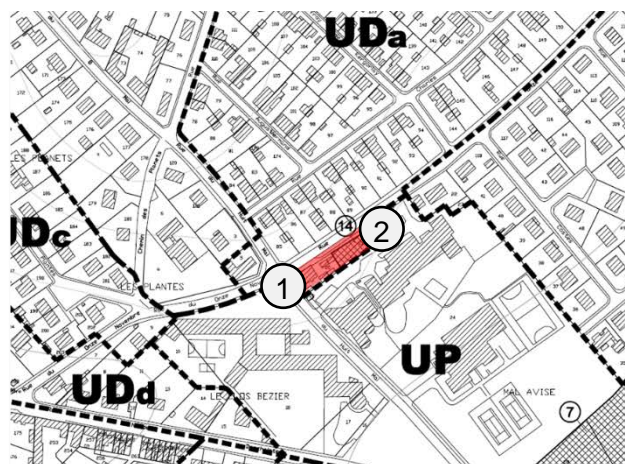
Une activité commerciale existante (un bar) est classée en zone UDa ; c'est une zone urbaine à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire, à l'intérieur de laquelle les constructions à usage de commerce sont interdites. Cette activité n'a donc pas sa place dans la zone urbaine UDa.

De plus, un projet d'extension intéresse le bar et le terrain attenant à cette activité. Ce projet prévoit la construction de diverses cellules commerciales, lesquelles pourraient accueillir aussi bien des petits commerces de proximité que des activités tertiaires.

Les élus souhaitent reconnaître cette activité et ne pas compromettre l'installation d'autres petites structures commerciales et tertiaires afin de contrer le phénomène de « quartiers d'ortoirs » ; c'est la raison pour laquelle ce secteur de la zone UDa sera reclassé en secteur UEc.



Localisation de l'activité commerciale



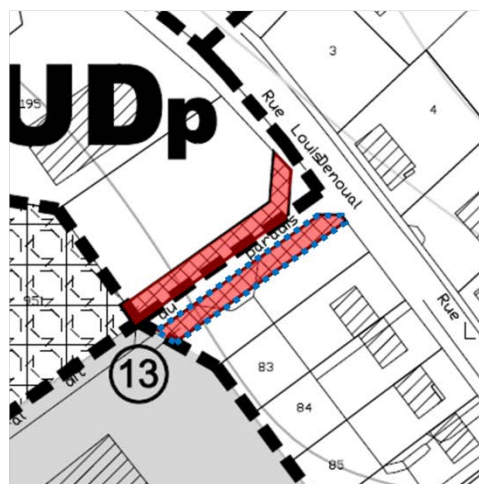
Localisation de la future secteur UEc et des points de prise de vue des photos reportées ci-dessous.



D- Suppression partielle de l'emplacement réservé n°13 inscrit (aux abords de la zone « du Paradis »)

L'emplacement réservé n°13, défini au PLU approuvé, avait été inscrit dans l'optique d'élargir et d'aménager la voie d'accès au secteur d'urbanisation future (2 AUr).

La Commune souhaite supprimer partiellement cet emplacement réservé afin permettre l'acquisition des terrains par le promoteur.



Localisation du ER n°13 (en rouge l'actuel périmètre de l'ER, en pointillé bleu la partie de l'ER qui sera supprimée)

E- Suppression de l'emplacement réservé n°14 inscrit rue du 11 novembre (aux abords du bar)

L'emplacement réservé n°14, défini au PLU approuvé, avait été inscrit dans l'optique d'aménager une aire de stationnement dans la rue du 11 novembre.

La Commune souhaite supprimer cet emplacement réservé afin permettre l'acquisition des terrains par l'aménageur. Cette modification ne remet pas en cause la destination de l'ER car le projet de construction des cellules commerciales prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement accessible au public.



Localisation du ER n°14

F- Ajustements mineurs au règlement

La mise en application du PLU approuvé, ainsi que l'étude des règles introduites pour la création de la zone 1 AUr et la modification du secteur UEc, ont mis en évidence quelques imprécisions dans le règlement des zones urbaines (UA, UC, UD et UE) et des zones à urbaniser (2 AU).

En particulier, en zones UA, UC et UD, à l'article 7, le retrait par rapport aux limites séparatives sera revu à la baisse pour les annexes de moins de 10 m² (abris de jardin). Actuellement les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives ; cette disposition ne semble pas justifiée et appropriée pour les abris de jardin.

A propos du secteur UEc, avant la modification, ce secteur ne concernait que le centre commercial « carrefour Market » et les stations de lavage et de distribution de carburant. L'ajout des activités commerciales, situées rue du 11 novembre, nécessite quelques ajustements ; à savoir :

- étendre la possibilité de construire des bureaux, à tout type de bureaux et non pas seulement aux bureaux liés à la gestion administrative ou commerciale des établissements autorisés (article UE 2) ;
- préciser le type de commerce souhaité dans le secteur UEc (article UE 2) ;
- réglementer l'implantation des constructions jusqu'alors non réglementé (article UE 6) ;
- nuancer la hauteur maximale des constructions en autorisant une hauteur supérieure à celle fixée sous condition (article UE 10) ;

- réglementer les clôtures (article UE 11) ;
- compléter la réglementation relative au stationnement en spécifiant les besoins en stationnement pour les logements de fonction (article UE 12) ;
- et enfin moduler la superficie des espaces paysagers en fonction du revêtement utilisé pour les espaces de stationnement (article UE 13).

Cette dernière disposition sur les espaces paysagers (article 2AU 13) concernera aussi les zones à urbaniser.

CHAPITRE DEUXIÈME

Justifications des dispositions modifiées du PLU

2.1 Rappel

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif,
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués notamment :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

La modification porte sur :

- les « orientations d'aménagements et de programmation (OAP) » ;
- le règlement écrit ;
- le plan de découpages en zones « ville » (échelle 1/2000^e)
- l'annexe « emplacements réservés ».

2.2 Orientations d'aménagement et de programmation

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont réalisées pour la zone 1AUr ouverte à l'urbanisation.

Les objectifs recherchés au travers de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :

Vocation

Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2 AUr, laquelle est destinée à accueillir des logements. Cette vocation est confirmée pour la zone 1 AUr.

Périmètre

Le secteur soumis aux OAP recouvre les zones 1 AUr et 2 AUr. La zone 1 AUr représente une superficie de 1 h 41.

Desserte

Le secteur 1 AUr aura un accès direct sur la rue Louis Denoual. L'aménagement de la zone 1 AUr devra prévoir une voie traversante en direction de la zone 2 AUr ; ceci dans l'optique d'en faire une voie principale de desserte du secteur « du Paradis » (principe de desserte déjà énoncé dans le PLU approuvé).

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 ou sur le terrain d'assiette de l'opération pour éviter tout risque de pollution.

Densité

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

La densification de la zone est un moyen d'encourager une diversification de l'offre en logement, comme le préconise le SCOT et le PADD du PLU. D'ailleurs le projet d'aménagement proposé pour cette zone (1 AUr) prévoit la réalisation de logements collectifs et de logements individuels groupés.

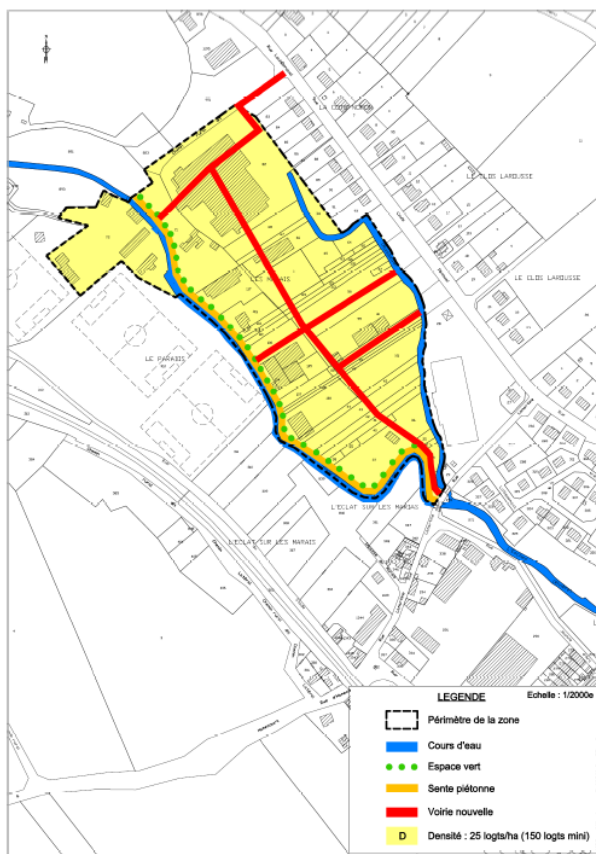
Morpho-typologie

La superficie de la zone et sa localisation permettent une grande variété. Les gabarits seront de type R + 2 + CA au maximum. Ces indications avaient déjà été validées dans le PLU approuvé.

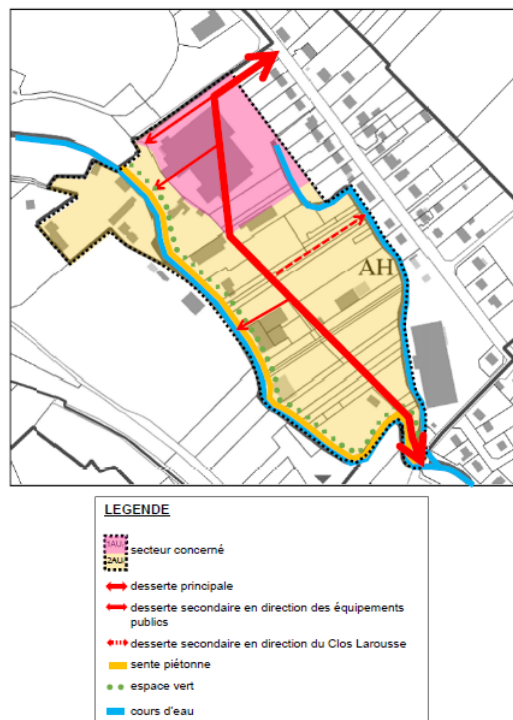
Plantations

L'opération d'aménagement prévoit la plantation d'arbres de haute tige et de haies le long de parcelles bâties desservies par la rue Louis Denoual. Plus généralement, les surfaces non imperméabilisées feront l'objet d'un traitement paysager ; ce seront des espaces engazonnés et plantés.

Mis à part le contenu du projet d'aménagement proposé pour la zone 1 AUr, le règlement écrit relatif à cette zone encadre la gestion des espaces libres (article 1 AUr) de sorte à garantir une bonne intégration paysagère (et donc à garantir la réussite de la greffe urbaine) et à gérer les eaux pluviales.



Situation au PLU avant modification



Situation au PLU après modification

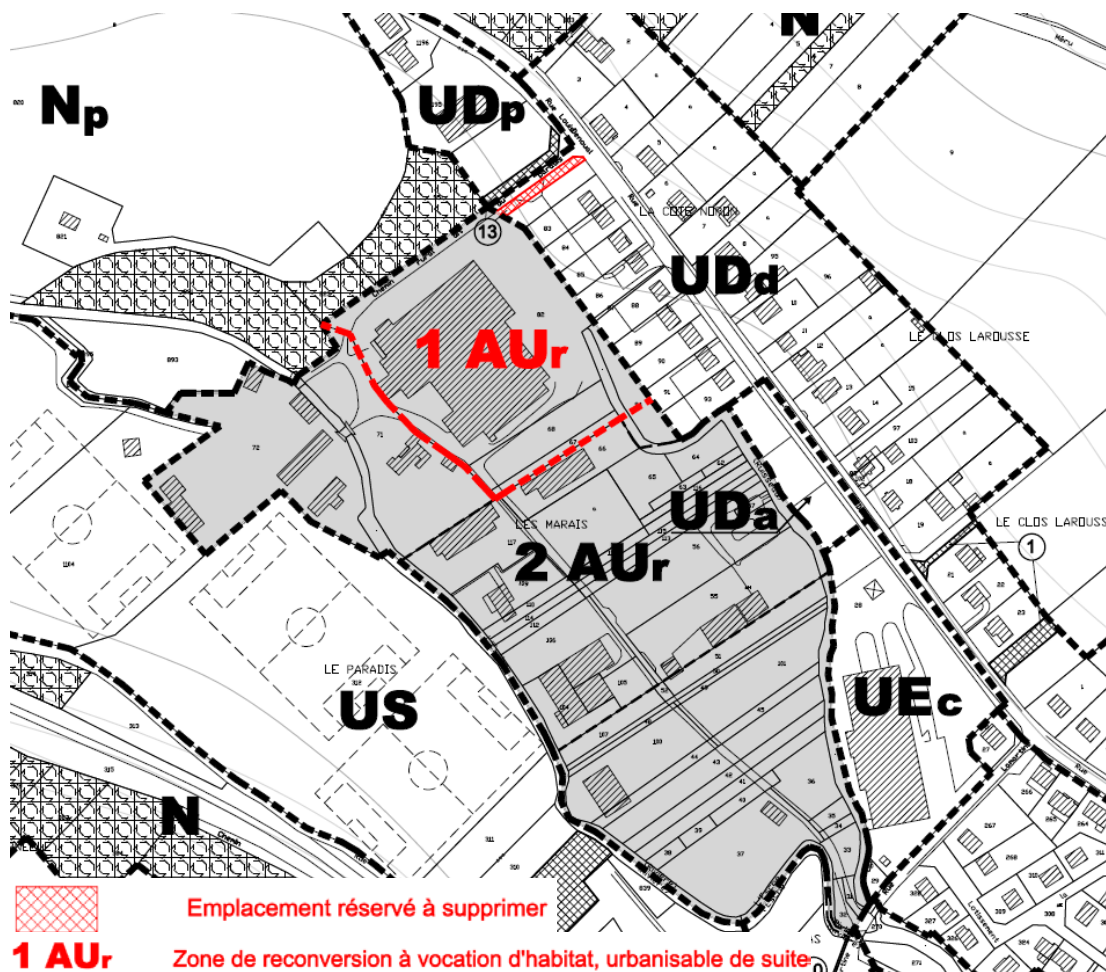
2.3 Règlement graphique

La zone 1AUr « Le paradis »

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se traduit dans le PLU par le classement d'une partie de la zone 2 AUr en 1 AUr.

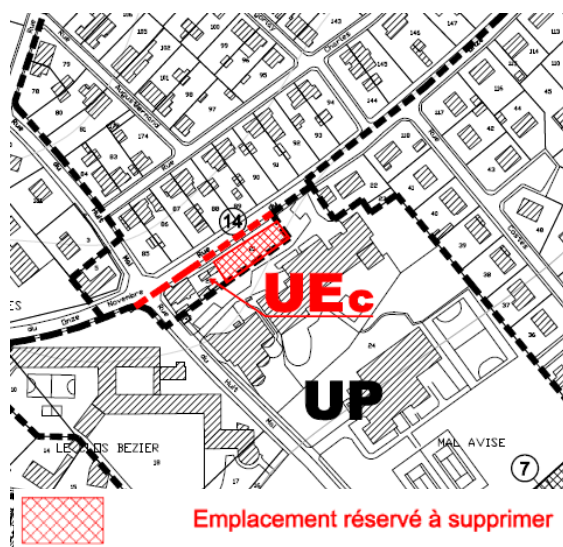
La zone 1 AUr se situe au nord du secteur « Le paradis » ; elle est desservie par la rue Louis Denoual et sa superficie est d'environ 1 ha 41.

L'aménagement de cette zone est encadré par des OAP ; ces dernières définissent divers principes d'aménagement (desserte, traitement paysager, etc.) garantissant un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur « le Paradis ». L'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la zone 2 AUr ne compromettra donc pas l'urbanisation future de la zone 2 AUr ; au contraire cette opération pourrait encourager la poursuite de la reconversion de la zone.



Extrait du plan de zonage du projet de modification

Le secteur UEc



Extrait du plan de zonage du projet de modification

2.4 Règlement écrit

Les zones urbaines UA, UC et UD.

Implantation des constructions

Les abris de jardin pourront être implantés à au moins 1 m des limites séparatives. Ce retrait permet de laisser un accès entre la clôture et l'abri de jardin pouvant servir à l'entretien de la clôture ou à la manutention de l'abri de jardin.

La zone à urbaniser 1AUr

Vocation de la zone

Secteur insuffisamment équipé dans lequel une reconversion à vocation d'habitat est souhaitée. Il s'agit d'un secteur de la zone d'activités partiellement bâtie, lieu-dit « le Paradis » à l'Ouest de la ville.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

De plus, l'article 3 du règlement rappelle que la desserte de la zone devra respecter le principe de desserte énoncé dans les « orientations d'aménagement » ; plus précisément, l'aménagement du secteur « du Paradis » devra être conçu de manière à maintenir la possibilité d'aménager une voie traversante reliant la rue Louis Denoual et la rue Lamartine (création d'un bouclage) afin d'assurer une bonne greffe de l'opération urbaine et de répartir les flux de déplacement.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau devra être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Par ailleurs, tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et devra garantir leur évacuation en priorité par infiltration dans le sol. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, réservoir sous chaussée, puits d'infiltration,...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Caractéristiques des terrains

Compte tenu de la législation en vigueur, aucune règle n'a été édictée à l'article 5 (règle qui fixerait une superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible). C'est par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

Implantation des constructions

Les constructions en limites séparatives sont autorisées.

Le règlement impose un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement pour les constructions à usage d'habitation individuelle et pour les façades principales des immeubles collectifs (façade avec porte d'entrée principale de l'immeuble).

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m. Cette règle, édictée dans le PLU approuvé (zone 2AUr), n'est pas modifiée.

Un recul de 5 m par rapport aux cours d'eau (ru et rivière) est exigé afin de garantir son entretien (curage,...).

Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 45%. Cette densité retenue est cohérente avec les densités existantes dans les zones urbaines UA, UC et UD ; lesquelles oscillent entre 50 % et 40 %.

La zone 1 AUr est à côté du centre-ville et non en périphérie.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone 1AUr est fixée à 15 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations. Cette règle, édictée dans le PLU approuvé (zone 2AUr), n'est pas modifiée. De plus, la hauteur des constructions existantes dans la zone 1 AUr est comparable à celle prescrite ci-dessus.

Aspect extérieur

Les prescriptions édictées dans cette zone 1AUr, comme du reste dans les autres zones du PLU en vigueur, visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain.

En rappel, le site est actuellement occupé par des bâtiments industriels en déshérence, L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est à proprement dit un projet de requalification. Le projet d'aménagement proposé pour la zone prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments industriels et la construction d'habitations. L'aspect extérieur de ces nouvelles constructions s'inspirera des caractéristiques architecturales du bâti observées dans le secteur.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Par ailleurs, pour faciliter la récupération des eaux pluviales et leur dispersion dans le sol, il est exigé qu'une partie du terrain reste en pleine terre (au moins 25 % du terrain). Toutefois, la superficie non imperméabilisée pourra être ramenée à 20 % si le revêtement des espaces de stationnement est de type alvéolaire (semi-imperméable).

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé (article 14 abrogé par la loi ALUR). La densité est régie par les règles de hauteur et d'emprise.

Le secteur UEc

Vocation du secteur

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités économiques. Ce secteur UEc comprend le bâtiment situé à proximité de l'intersection entre les rues Louis Denoual et Lamartine, lequel est en partie occupé par un centre commercial, et l'activité commerciale (un bar) implantée à l'intersection entre les rues du 11 novembre et du 8 mai.

Dorénavant, ce secteur pourra accueillir tout type de bureaux afin de ne pas entraver l'installation d'activités tertiaires. Par ailleurs, il est précisé que les deux sites d'activités sont enclavés dans des zones résidentielles ; la commune ne souhaite, par conséquent, qu'autoriser l'accueil de commerces de proximité ; à savoir, des commerces répondant à des besoins nécessaires à la vie des habitants.

Implantation des constructions

Le règlement impose un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement pour toutes constructions.

Dans la mesure où l'une des deux activités existantes dans le secteur est implantée à l'alignement ; cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est fixée à 8 m au faîtage. Cette règle, édictée dans le PLU approuvé (secteur UEc), n'est pas modifiée.

Toutefois, la hauteur maximale des extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes pourra être supérieure à celle fixée, mais ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande. Cette disposition a été ajoutée car l'une des deux activités siège dans une construction dont la hauteur dépasse la hauteur prescrite.

Aspect extérieur

Des prescriptions plus détaillées ont été apportées aux caractéristiques des clôtures ; celles-ci ont été adaptées à la typologie des activités autorisées dans le secteur.

Stationnement

Le règlement approuvé ne précisait pas les besoins en stationnement pour les logements de fonction ; afin que ces logements n'occasionnent pas de gêne aux riverains en termes de stationnement et de circulation, il est nécessaire de fixer des prescriptions. Ainsi, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement est exigée sur le terrain d'assiette de l'opération. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Espaces libres et plantations

Il est exigé qu'une partie du terrain reste en pleine terre (au moins 25 % du terrain) afin de faciliter la récupération des eaux pluviales et leur dispersion dans le sol ; règle déjà édictée dans le PLU approuvé (UE). Toutefois, la superficie non imperméabilisée pourra être ramenée à 20 % si le revêtement des espaces de stationnement est de type alvéolaire (semi-imperméable).

Les zones à urbaniser 2AU

Espaces libres et plantations

Comme pour la zone à urbaniser 1 AUr, il est exigé qu'une partie du terrain reste en pleine terre (au moins 25 % du terrain) ; règle déjà édictée dans le PLU approuvé (2AU). Toutefois, la superficie non imperméabilisée pourra être ramenée à 20 % si le revêtement des espaces de stationnement est de type alvéolaire (semi-imperméable).

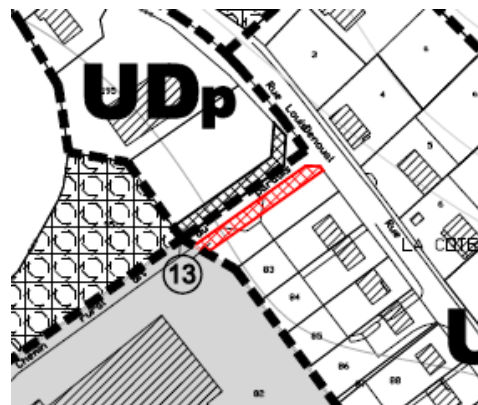
2.5 Les emplacements réservés

19 emplacements réservés avaient été inscrits dans le PLU de Bornel. La modification prévoit la suppression de l'ER n°13 et la modification de l'ER n°14.

ER n°13

L'ER 13 comprenait des sections des deux rives du chemin de la Pompe. La section de la rive sud est supprimée pour permettre au promoteur de l'aménager.

La section de l'emplacement réservé maintenue est suffisante pour permettre l'élargissement de l'accès de la zone à urbaniser.



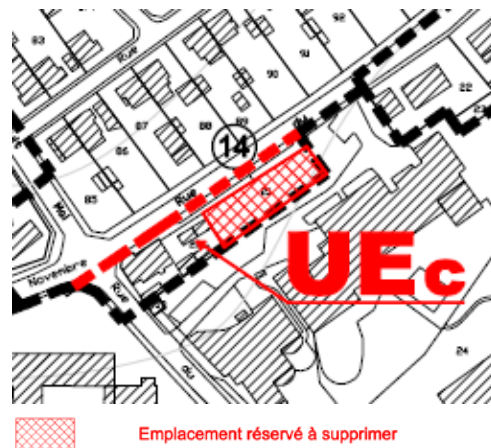
Emplacement réservé à supprimer

Extrait du plan de zonage du projet de modification (suppression partielle de l'ER n°13)

ER n°14

Actuellement, cet ER est longé par un espace de stationnement d'une capacité d'environ 8 places de stationnement (en créneau longitudinal). Les emplacements ne sont pas matérialisés et sont à usage principal de l'activité commerciale implantée à l'intersection des rues du 11 novembre et du 8 mai (un bar).

Dans le secteur UEc, le stationnement est encadré par diverses prescriptions à l'article UE 12 ; ainsi, pour chaque activité autorisée un nombre de places de stationnement est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération. Cet emplacement perd ainsi de son utilité ; c'est pourquoi il a été supprimé.



Extrait du plan de zonage du projet de modification (suppression de l'ER n°14)

2.6 L'évolution des superficies des zones

ZONES		PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	EVOLUTION
Zones urbaines				
UA	UAa	1 ha 00	1 ha 00	0
	UAd	3 ha 04	3 ha 04	0
	UAsp	1 ha 89	1 ha 89	0
UC		2 ha 55	2 ha 55	0
UD	UDa	6 ha 93	6 ha 79	-0 ha 14
	UDb	2 ha 55	2 ha 55	0
	UDc	15 ha 67	15 ha 67	0
	UDd	33 ha 84	33 ha 84	0
	UDp	0 ha 63	0 ha 63	0
UE	UEa	1 ha 97	1 ha 97	0
	UEc	1 ha 07	0 h 14	+0 ha 14
UP		7 ha 95	7 ha 95	0
US		7 ha 49	7 ha 49	0
Zones à urbaniser				
1AUr		1 ha 41	1 ha 41	+1 ha 41
2AUe		4 ha 35	4 ha 35	0
2AUh		1 ha 60	1 ha 60	0
2AUr		7 ha 21	5 ha 80	-1 ha 41
Zone agricole				
A		374 ha 81	374 ha 81	0
Zones naturelles et forestières				
N		725 ha 50	725 ha 50	0
	Nh	3 ha 99	3 ha 99	0
	Np	21 ha 93	21 ha 93	0
TOTAL		1 248 ha 00	1 248 ha 00	0

La modification implique une variation au niveau de la superficie des zones U et AU.

Au sein même de la zone urbaine, les modifications apportées au PLU génèrent également une variation de 0 ha 14 entre les zones UDa et UEc. Celle-ci est due au reclassement de l'activité commerciale en secteur UEc.

Au sein même de la zone à urbaniser, on observe une variation d'environ 1 ha 41. Elle correspond à la partie de la zone 2AUr qui est reclassée en 1AUr. Cette modification correspond à l'ouverture à l'urbanisation d'un îlot homogène.

Cette modification n'a pas d'impact en termes de consommation de l'espace étant donné que ces trois zones sont déjà urbanisées ou destinées à l'accueil d'habitat.

2.7 Compatibilité avec les documents supra-communaux

↳ La commune de Bornel appartient à la Communauté de Communes des Sablons. A ce titre, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Sablons approuvé le 20 mars 2014.

Pour rappel, les communes de Bornel et de Saint-Crépin-Ibouwillers sont considérées par le SCOT comme étant des pôles intermédiaires. « *Sur ces deux pôles, une offre diversifiée de logements devra être recherchée dans les futures opérations d'aménagement afin de permettre le maintien d'une mixité dans l'offre de logements.* »² Les documents du SCOT (PADD et DOO) précisent, en outre, que cette diversification de l'offre en logements permet aussi de répondre aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de densification du tissu urbain. Cette densification doit être privilégiée aux secteurs desservis (par les réseaux, les transports en commun, etc.) et offrant des services et des équipements à proximité ; ce qui est le cas du secteur « du Paradis ».

Par ailleurs, l'opération d'aménagement proposée pour la zone 1 AUr est en accord avec le SCOT, dans la mesure où il s'agit d'un projet de requalification prévoyant la construction d'habitat collectif et individuel (qualification et optimisation du foncier).

↳ Par ailleurs, la commune de Bornel est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté le 05 novembre 2015, et qui est entré en vigueur le 1er janvier 2016. La protection des eaux superficielles et souterraines passe, notamment, par l'infiltration ou la canalisation des eaux pluviales, afin de limiter les apports dans les cours d'eau et de maîtriser les risques de pollution. La présente modification du PLU est concernée par la traversée d'un petit affluent de la rivière de l'Esches. Le règlement a adopté un certain nombre de mesures parmi lesquelles un recul des constructions (5 m) des berges, facilitant ainsi l'écoulement du cours d'eau, et l'obligation de ne pas diriger les eaux pluviales vers les cours d'eau via les voiries en les infiltrant à la parcelle, ce qui permet de limiter les apports.

S'agissant des zones humides, il n'existe pas de SAGE sur le territoire communal ; actuellement, aucune zone humide n'a été recensée à Bornel ; de plus, le système cartographique CARTELIE (base de donnée mis à disposition par les services de l'Etat) ne signale aucune zone à dominante humide. En rappel, les zones à dominante n'ont pas de portée réglementaire directe.

² Extrait du DOO du SCOT des Sablons

CHAPITRE TROISIÈME

Mise en œuvre du plan

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. Incidences des dispositions du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1. La commune et le paysage

La modification du PLU est sans incidence sur le paysage dans la mesure où les zones concernées sont situées à l'intérieur de la ville, et que par conséquent l'ouverture à l'urbanisation de la zone située au lieu-dit « du Paradis » ne générera pas d'étalement urbain en périphérie de l'espace aggloméré ; et donc, n'aura pas d'impact sur la silhouette de la ville.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement intéressant la zone 1 AUr permettra de qualifier un secteur en déshérence (bâtiments vétustes, végétations spontanées, etc.) et de valoriser l'ensemble de l'espace environnant.

3.4.2. La commune et les milieux naturels

La réduction des gaz à effet de serre

De manière générale, la politique de densification de l'enveloppe agglomérée permet de limiter les déplacements automobiles (développement de l'habitat à proximité des équipements publics et des pôles d'emplois,...).

La zone de reconversion « du Paradis » (1 AUr et 2 AUr) se positionne à proximité du centre-ville et des commerces.

Par ailleurs, les principes internes de desserte, inscrits dans les OAP, prévoient une voie de circulation douce qui desservira l'ensemble du secteur « du Paradis » (1 AUr et 2 AUr) afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture et aussi de mettre en valeur le cours d'eau de l'Esches.

Ainsi, les émissions de dioxyde de carbone liées aux déplacements seront moindres.

Le bruit et la lumière

La lumière et le bruit générés par les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact sur les milieux naturels, car les secteurs objet de la modification sont situés à l'intérieur de la ville.

La préservation de la ressource en eau

Les besoins engendrés par l'augmentation de la population pourront être satisfaits par la capacité des forages en service et par celle du réseau de distribution communale.

Les périmètres de protection liés à un captage d'alimentation en eau potable délimitent la zone 1AUr au nord. La reconversion du secteur n'a donc aucun impact sur les périmètres de protection du point de captage.

S'agissant de l'assainissement, la commune de Bornel fonctionne selon un système de traitement collectif des eaux usées. Les nouvelles constructions à usage d'habitation édifiées dans la zone 1AUr ont l'obligation de se raccorder au réseau collecteur existant; tout risque de pollution est ainsi écarté. La station d'épuration est conforme et sa capacité est suffisante pour accueillir le projet.

S'agissant des eaux pluviales issues des constructions, le règlement privilégie la mise en place la gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage et/ou infiltration).

La gestion économe de l'espace

Dans un principe de développement durable, la modification du PLU permet de privilégier les ressources situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le secteur 1 AUr est un îlot foncier situé au sein de la trame bâtie. Son urbanisation permet d'une part une requalification d'une zone économique en déshérence et d'autre part une densification de la trame bâtie.

La protection de la biodiversité

Sur le plan écologique, la commune de Bornel ne compte aucun site Natura2000 ; toutefois, des espaces naturels particulièrement riches d'un point de vue écologique sont recensés par l'inventaire des ZNIEFF. Le territoire communal est concerné par deux ZNIEFF de type 1 : le « bois de Grainval et de Montagny, côte picard » (n°60VFR110) et le « coteau de Puiseux et Bornel » (n°60PDT110). Le secteur 1 AUr se situe à 1,5 km de la ZNIEFF n°60VFR110 et de 1,2 km de la ZNIEFF n°60PDT110. Le projet d'urbanisation du secteur 1 AUr n'aura pas d'impact sur ces sites au vu des distances qui les séparent, d'autant plus qu'il s'agit d'une ouverture à l'urbanisation d'un site déjà anthropisé (site actuellement occupé par des bâtiments industriels).

De plus, la cartographie « enjeux environnementaux », mise à disposition par les services de l'Etat (CARTELIE- DDT), signale la présence de plusieurs corridors intra-inter forestiers traversent le territoire communal ; ils se concentrent au niveau de la ZNIEFF de type 1 du « Bois de Grainval, de Montagny, côte Picard », et la relie aux bois limitrophes d'Anserville et de Fosseuse. Le secteur 1 AUr ne se positionne pas sur la trajectoire d'un de ces corridors, par conséquent les corridors écologiques ne seront pas impactés par le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur « du Paradis ».

En rappel, les ZNIEFF et les corridors n'ont pas de portée réglementaire directe, mais le PLU se doit, tout de même, de préserver le plus possible ces richesses écologiques.

D'une manière générale, la modification du PLU ne compromet pas le bon fonctionnement écologique ni des espaces sensibles ni des corridors, dans la mesure où les secteurs faisant l'objet de cette modification ne sont pas intéressés par ces protections.

En conclusion, la modification n'ayant pas d'impact sur l'environnement n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

3.4.3. Le cadre bâti

Les dispositions réglementaires définies dans la zone concernée ne sont pas de nature à remettre en cause la silhouette de la ville puisque la hauteur maximale qui y est autorisée n'excède pas celle qui est fixée dans le reste de l'agglomération.

S Y N T H E S E

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone « du Paradis » permet de valoriser (requalification d'un site industriel en désherence) et d'optimiser le foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Bornel (densification du tissu urbain) ; n'induisant ainsi aucune consommation d'espaces naturels et agricoles.

La zone 1 AUr bénéficie d'une situation privilégiée par sa proximité au centre-ville (et donc aux équipements publics et aux commerces) et par la présence de transport en commun (gare SNCF, bus) dans la commune.

L'urbanisation de la zone est cohérente avec la structure urbaine actuelle (réseau viaire complété, ru mis en valeur, quartier nouveau avec sa propre identité, etc.).

Commune de

BORNEL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

08 JUIL. 2016

2

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION	6
A - Le PLU, aspects généraux	6
B - Le PLU de BORNEL	6
C - Contenu du document	7
 CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	 7
 1.1. Les données de bases	 8
1.1.1. Situation géographique	8
1.1.2. Evolution de la population	9
1.1.2.1. Démographie	9
1.1.2.2. Répartition par âge et pyramides des âges	10
1.1.2.3. Taille des ménages	12
1.1.3. Population active et migrations alternantes	12
1.1.3.1. Population active	12
1.1.3.2. Emplois	13
1.1.3.3. Migrations alternantes	13
1.1.4. Logement	15
1.1.4.1. Statut d'occupation des résidences principales	16
1.1.4.2. Age du parc de logements	16
1.1.4.3. Taille des logements	17
1.1.4.4. Ancienneté d'emménagement	17
1.1.4.5. Demande en logement	18
1.1.5. Activités	18
1.1.5.1. Les commerces et services	18
1.1.5.2. L'usine CLAL MSX	19
1.1.5.3. Les zones d'activités	19
1.1.5.4. La gare	21
1.1.5.5. Les activités agricoles	21
1.1.6. Equipements et espaces publics	27
1.1.6.1. Les équipements sportifs, socioculturels, vie associative	29
1.1.6.2. Le stationnement	30
1.1.6.3. Les espaces verts	31
1.1.6.4. Les voies de circulations douces et chemins de randonnées	31

1.1.7. Les réseaux	32
1.1.7.1. Le réseau d'eau potable	32
1.1.7.2. La défense incendie	34
1.1.7.3. L'assainissement	35
1.1.7.4. Réseau divers	37
1.1.7.5. Collecte des ordures ménagères	37
1.1.8. Intercommunalité et documents d'urbanisme	38
1.1.8.1. La communauté de communes des sablons et le Schéma de Cohérence Territoriale	38
1.1.8.2. Autres documents supra communaux	39
1.1.8.3. Les anciens documents d'urbanisme	41
1.2. Analyse de l'état initial de l'environnement	46
1.2.1. Géographie	46
1.2.2. Topographie	48
1.2.2.1. Les cotes d'altitude	48
1.2.2.2. Lignes de crêtes et talwegs	49
1.2.3. Hydrographie	50
1.2.4. Hydrologie	51
1.2.5. Boisements	51
1.2.6. Géologie	51
1.2.7. Analyse environnementale	54
1.2.7.1. ZNIEFF	54
1.2.7.2. Espaces Naturels Sensibles (ENS)	56
1.2.7.3. Corridors biologiques potentiels	57
1.2.7.4. Etat qualitatif des eaux de surface	57
1.2.8. Paysages	58
1.2.8.1. Les plateaux et versants agricoles	58
1.2.8.2. La cuesta boisée du Vexin	62
1.2.8.3. La vallée urbanisée	63
1.2.9. Climat et air	64
1.2.9.1. climat	64
1.2.9.2. air	64
1.2.10. Forme urbaine	65
1.2.10.1. Silhouette de l'agglomération	65
1.2.10.2. Lisières urbaines	66
1.2.11. Le réseau viaire	79
1.2.11.1. Maillage	79
1.2.11.2. Circulation et sécurité	81

1.2.12. Réceptivité du tissu urbain	81
1.2.13. Bâti existant : analyse de la trame bâtie	85
1.2.14. Typologie du bâti	89
1.2.14.1. Le bâti ancien à l'alignement	90
1.2.14.2. Le bâti ancien en retrait	93
1.2.14.3. Les maisons mitoyennes	94
1.2.14.4. Le bâti pavillonnaire	96
1.2.14.5. Le bâti individuel groupé	98
1.2.14.6. L'habitat collectif	98
1.2.14.7. Les équipements publics	100
1.2.14.8. Le bâti à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt	100
1.2.14.9. Les façades commerciales	101
1.2.14.10. Le bâti à usage agricole	102
1.2.14.11. Les hameaux	102
1.2.15. Trame végétale intra urbaine	104
1.2.15.1. Les hameaux	104
1.2.15.2. L'agglomération	105
1.2.16. Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace	106
1.2.17. Le développement urbain	107
1.2.18. Les contraintes et servitudes d'utilité publique	114
1.2.18.1. Les contraintes naturelles	114
1.2.18.2. Les contraintes artificielles	117
1.2.18.3. Les servitudes d'utilité publique	119
1.3. Bilan du diagnostic	122
1.3.1. Géographie et paysage	122
1.3.2. Environnement	122
1.3.3. Morphologie urbaine	122
1.3.4. Dynamique	123
1.3.4.1. La dynamique territoriale	123
1.3.4.2. La dynamique communale	123
1.3.5. Développement et renouvellement urbain	124
1.3.6. Risques et sensibilités	125
1.3.7. Cartes Bilan Diagnostic	126

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	128
2.1. - Choix retenus pour le PADD	128
2.1.1. Objectifs du PADD	128
2.1.1.1. PADD - Aspects généraux	128
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	141
2.2.1. Présentation	141
2.2.2. Les zones urbaines	142
2.2.3. Tableau des superficies des zones urbaines	160
2.2.4. Les zones à urbaniser	160
2.2.5. Tableau des superficies des zones AU	169
2.2.6. La zone agricole	169
2.2.7. La zone naturelle	172
2.2.8. Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières	175
2.2.9. Tableau récapitulatif des superficies des zones	176
2.2.10. Evolution des règles et des superficies des zones	177
2.2.11. Les emplacements réservés	194
2.2.12. Les plans d'alignement	196
2.2.13. Les servitudes	196
2.2.14. Les nuisances acoustiques	197
CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	198
3.1. - Préambule	198
3.2. - Les implications	198
3.3. - Les actions d'accompagnement	199
3.3.1. L'action foncière	199
3.3.2. La gestion de l'espace	199
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	200
3.4.1. La commune et le paysage	200
3.4.2. La commune et les milieux naturels	201
3.4.3. Le cadre bâti	209
3.4.4. Economie, vie locale et logement	210

INTRODUCTION

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Bornel

Par délibération en date du 15 décembre 2009, le Conseil Municipal de Bornel a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bornel, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- le règlement, composé d'un règlement écrit et de documents graphiques avec les plans de découpage et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- La délimitation :
 - des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
 - des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
 - des zones protégées en raison de leurs qualités particulières.
- Les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,
- Les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,
- Les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes : IGN, INSEE, DDT, Mairie de Bornel.

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC

1.1. Les données de bases

1.1.1. Situation géographique

La commune de Bornel, se situe dans la partie sud-ouest du département de l'Oise, sur l'axe de l'autoroute A16 reliant Amiens à Paris. Elle est limitrophe, à l'ouest du Département du Val d'Oise. Elle appartient à l'arrondissement de Beauvais, ville préfectorale à 35 km, et au canton de Méru, dont le chef-lieu se trouve à 8 km. Elle compte 3 630 habitants (source INSEE 2007) soit une densité de 290.9 habitants au km², ce qui est supérieur à la moyenne départementale de 135.9 habitants au km².



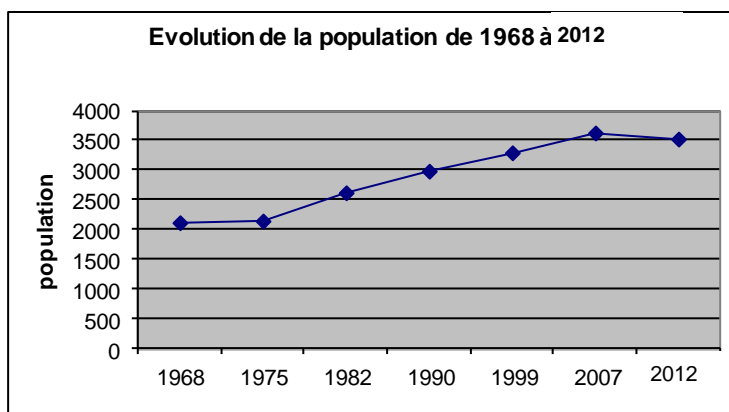
Le territoire communal possède une superficie de 1 248 ha, ce qui est supérieur à la moyenne du département (environ 840 ha). Il s'étend sur une longueur maximale de 6 km (de la limite nord-est avec Puiseux-le-Hauberger, jusqu'à la limite sud-ouest avec Frouville), pour une largeur de 2.6 km (entre la limite avec Amblainville jusqu'à la limite avec le bois de Montagny de Montagny Prouvaire, hameau de Belle-Eglise). La commune de Bornel présente 5 hameaux : Courcelles, Montagny la Poterie, le Ménillet, Hamecourt et Grainval (inhabité aujourd'hui).

Les communes limitrophes sont : Fosseuse et Anserville au nord, Puiseux le Hauberger au nord-est, Fresnoy-en-Thelle à l'est, Belle Eglise au sud-est, Hedouville au sud, Frouville et Arronville au sud-ouest, et Amblainville à l'ouest.

1.1.2. Evolution de la population

1.1.2.1. Démographie

Pour les derniers recensements faits à ce jour, en 2015 on compte 3609 habitants. Ce chiffre est issu des bulletins de recensements renvoyés à l'INSEE et correspond aux résultats de l'année 2011 c'est un chiffre officiel. Mais la plupart des statistiques, qui vont être utilisées pour cette étude, date de 2012. Les premières données concernent l'évolution globale de la population de 1968 à 2012.



La population est en constante augmentation entre 1968 et 2007. Si entre 1968 et 1975, la croissance fut plutôt faible, avec un effectif quasi stable, depuis 1975, il y a une forte évolution démographique avec une augmentation plutôt forte et constante de la population.

Evolution démographique	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	2 122	2 150	2 625	2 988	3 297	3 630	3 562
Variation annuelle moyenne		+ 0,2	+2,9	+ 1,6	+ 1,1	+ 1,2	- 0,4
- Due au solde naturel		+ 0,7	+ 0,5	+ 0,8	+ 0,7	+ 0,7	+0,7
- Due au solde migratoire		- 0,5	+ 2,4	+ 0,8	+ 0,4	+ 0,5	- 1,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

L'inflexion en 1975, puis la forte reprise ensuite, s'explique par l'étude du solde migratoire¹ et du solde naturel². En effet, en 1975, le solde migratoire a été négatif, ce qui a amoindri la variation annuelle moyenne, bien que le solde naturel soit correct.

¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties pour une période d'un an ; mais on parle plutôt de solde apparent des entrées et sorties pour une période donnée différente, définition INSEE

A l'inverse, en 1982, la variation annuelle moyenne fut très forte, avec pourtant un solde naturel plus faible qu'en 1975, grâce à un solde migratoire positif plus important. Les années qui ont suivi ont connu un solde naturel plutôt constant (environ 0.73 en moyenne sur la période), et une légère inflexion du solde migratoire (de 0.8 à 0.5 soit une moyenne de 0.56), ce qui amène une variation annuelle positive toujours supérieure à 1.

1.1.2.2. Répartition par âge et pyramides des âges

Une étude de la répartition de la population selon l'âge, et le sexe, peut donner une première approche de l'évolution démographique, notamment au regard du renouvellement de la population et de son devenir.

Répartition par sexe et par âge de la population	Hommes		Femmes		Total	
		%		%		%
Total	1774	100	1794	100	3568	100
0-14 ans	384	21,6	320	17,8	704	19,7
15-29 ans	372	21,0	356	19,8	728	20,4
30-44 ans	373	21,0	407	22,7	780	21,9
45-59 ans	378	21,3	394	22,0	772	21,6
60-74 ans	204	11,5	211	11,8	415	11,6
75-89 ans	61	3,4	102	5,7	163	4,6
90 ans et +	2	0,1	4	0,2	6	0,2
0 à 19 ans	514	29,0	442	24,6	956	26,8
20 à 64 ans	1103	62,2	1152	64,2	2255	63,2
65 ans ou plus	157	8,9	200	11,1	357	10,0

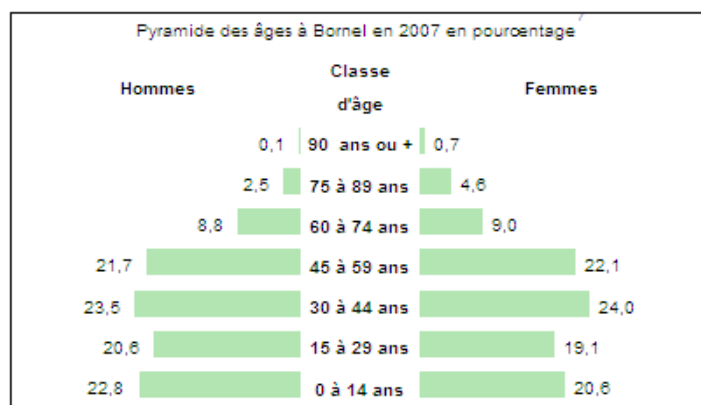
Source : Insee, RP 2011 exploitation principale

La population de Bornel est une population jeune, puisque 40% de la population a moins de 30 ans.

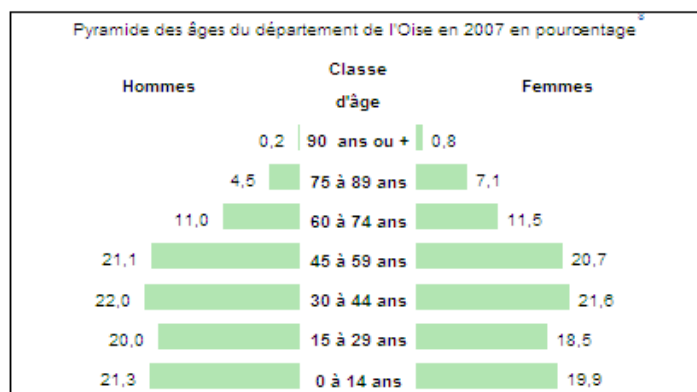
La pyramide des âges représente la répartition par sexe et âge de la population à un instant donné. Elle est constituée de deux histogrammes, un pour chaque sexe (par convention, les hommes à gauche et les femmes à droite), où les effectifs sont portés horizontalement et les âges verticalement. Les effectifs par sexe et âge dépendent des interactions passées de la fécondité, de la mortalité et des migrations. Mais la forme de la pyramide et les variations de celles-ci avec les années sont avant tout tributaires des variations de la fécondité.³

² Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période, définition INSEE

³ Définition INSEE

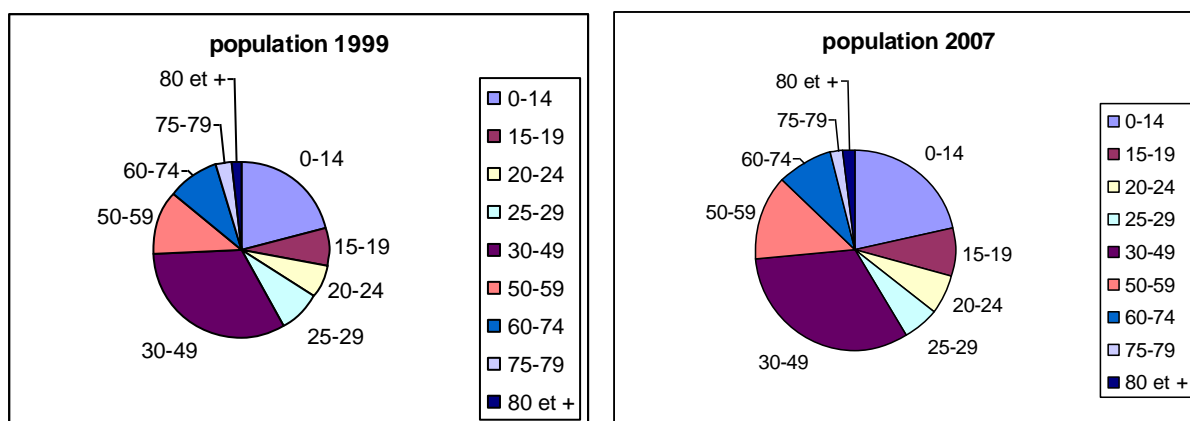


La pyramide des âges à Bornel présente un profil homogène, qui montre une certaine stabilisation de la croissance démographique. La base est relativement stable, ce qui devrait permettre au moins le renouvellement de la population si elle ne connaît pas d'inflexion prochaine. Si l'on compare avec la pyramide des âges dans l'Oise, le profil est comparable, et confirme que la population de Bornel est jeune avec seulement 12.78% de personnes de plus de 60 ans, pour 17.5% dans l'Oise, et 21.6% au niveau national, mais aussi la majorité de la population qui a moins de 45 ans.



Un second tableau de répartition montre l'évolution de la structure de la population entre 1999, où la population totale était de 3 292, et celle de 2007.

Tranche d'âge	Population 1999	En %	Population 2007	En %
0-14 ans	683	20,7	787	21,7
15-19 ans	238	7,2	276	7,6
20-24 ans	204	6,2	228	6,3
25-29 ans	256	7,8	216	6,0
30-49 ans	1054	32,0	1159	31,9
50-59 ans	404	12,3	498	13,7
60-74 ans	309	9,4	323	8,9
75-79 ans	79	2,4	68	1,9
80 ans et +	65	2,0	74	2,0



La population a gardé une structure stable, sans vieillissement ou rajeunissement de la population, et a donc su se renouveler correctement.

1.1.2.3. Taille des ménages

Taille des ménages	1982	1990	1999	2007
Nombre de personnes en moyenne par foyer	3.2	3.06	2.77	2.67

Il y a une diminution de la taille des ménages entre 1982 et 2007, même si la diminution est moins importante entre 1999 et 2007. Ce nombre moyen d'occupants par résidence principale a donc considérablement baissé depuis les années 1970. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages,...) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements).

A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages en 2007 était de 2.59 dans le département de l'Oise, et de 2.34 au niveau national.

1.1.3. Population active et migrations alternantes

1.1.3.1. Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1999	1 529	288, soit 18.8 %
2007	1 773	263, soit 14.8 %
2012	1 758	239, soit 13.6 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2012, 1 758 habitants étaient déclarés comme actifs ayant un emploi ; le pourcentage des actifs résidents travaillant à Bornel est en baisse constante.

En outre, la commune enregistrait en 2007 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 78.15 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 71.3 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 9.2 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 62.4 %.

Bornel se trouve dans la moyenne du département. Il y a certes plus d'actifs, comparés aux 72.8% d'actifs dans l'Oise, mais le taux de chômeurs est identique avec 7.9% pour le département. La différence se voit surtout sur les inactifs, à seulement 21.5% à Bornel contre 27.2% dans l'Oise. Cela s'explique par la structure de la population, plus jeune à Bornel que dans l'Oise, donc plus de personnes entre 15 et 64 ans.

1.1.3.2. Emplois

Le nombre d'emplois fournis sur la commune était de 962 en 2012 contre 1 110 en 2007. Le nombre d'emplois offerts sur la commune a baissé. Cependant, moins d'actifs travaillaient sur la commune entre 1999 et 2007 (pour rappel : 18.8% en 1999 et 14.8% en 2007).

Secteur d'activité	Nombre d'emplois	Part
Agriculture	11	1,0 %
Industrie	424	38,7 %
Construction	101	9,2 %
Commerce, transports, services divers	321	29,3 %
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	239	21,8 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

Les emplois offerts par l'industrie ont diminué, passant de 52,7 % en 2007 à 38,7 % en 2012. En revanche, les emplois liés aux commerces ou à l'administration sont en augmentation sensible : 15,0 % pour le commerce, + 9,1 % pour l'administration.

1.1.3.3. Migrations alternantes

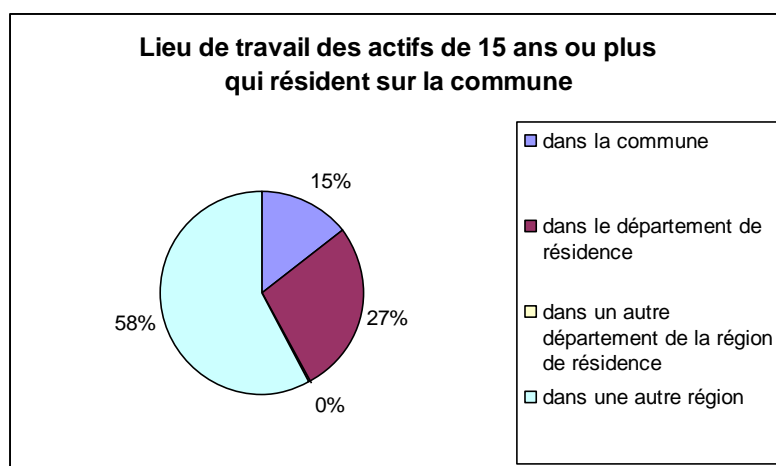
L'analyse des migrations domicile-travail a pour principal objet de mettre en évidence les principaux bassins d'emploi, et plus largement les bassins de vie, auxquels la commune est rattachée.

Beaucoup d'actifs ne travaillent pas sur la commune et nous devons prendre en compte le lieu de travail pour comprendre, l'origine de la population et la dynamique de Bornel qui va régir son évolution.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus résidant sur la commune		2012	En %
Dans la commune		239	13,6
Dans une commune autre que la commune de résidence		1519	86,4
dont	Dans le département de résidence	446	25,4
	Dans un autre département de la région de résidence	2	0,1
	Dans une autre région	1071	60,9
total		1757	100

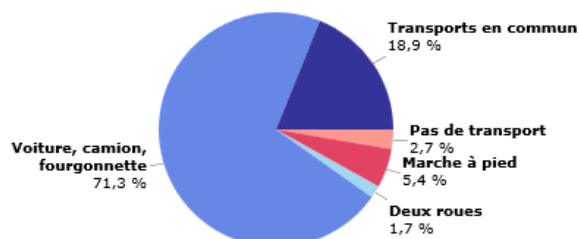
Source INSEE 2012

La quasi-totalité des habitants de Bornel ne travaille pas directement sur la commune. D'ailleurs une majorité des migrations alternantes se font en dehors de la région avec plus de 50%. La proximité avec l'Ile de France et la gare Bornel Belle-Eglise dont les lignes desservent, entre autre, Paris Nord, expliqueraient ce fort taux et que la majorité de ces 60,9 % travaillent en Ile de France, ce qui est une donnée majeure dans l'appréhension de la dynamique urbaine.



Cette analyse peut être complétée en regardant le moyen de transport utilisé pour se rendre sur le lieu de travail.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

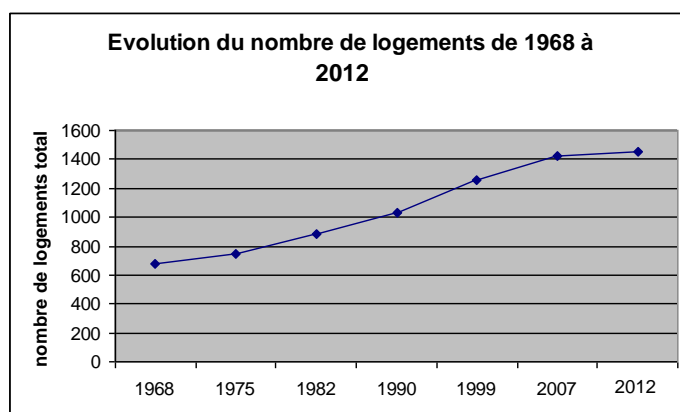
Les actifs se rendant hors de la région, s'y rendent pour une grande majorité en véhicule, ce qui rappelle l'importance des axes routiers, que ce soit l'A16 ou les D105 et D923. Ce mode de transport reste majoritaire car beaucoup d'actifs travaillent en Ile de France, et non à Paris même, alors que la ligne de train s'arrête à Paris Nord.

Une part d'actifs se rendant sur leur lieu de travail en transport en commun, confirme l'importance de la gare de Bornel sur la ligne Paris Nord-Tréport Mers.

1.1.4. Logement

Pour comprendre la dynamique de la commune, une étude des logements, leur type et leur ancienneté a été faite.

Tout d'abord, l'étude de l'évolution du nombre de logements permet de voir l'extension et le développement de l'agglomération.



Il y a une forte évolution en quarante ans, avec un doublement du parc immobilier. Un tableau permet de comparer plus précisément les chiffres, et la répartition entre résidences principales, secondaires et logements vacants.

Evolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nombre de logements total	675	746	886	1 031	1 258	1 424	1 489
Evolution par rapport à la période précédente		+10.5%	+18.8%	+16.4%	+22%	+13.2%	+ 4,6
Résidences principales (en %)	628 (93%)	658 (88.2%)	833 (94%)	976 (94.7%)	1191 (94.7%)	1360 (95.5%)	1392 (93.6%)
Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	22 (3.3%)	31 (4.2%)	13 (1.5%)	22 (2.1%)	17 (1.4%)	9 (0.6%)	10 (0.56%)
Logements vacants (en %)	25 (3.7%)	57 (7.6%)	40 (4.5%)	33 (3.2%)	50 (4%)	55 (3.9%)	87 (5.83%)

Source : Insee

A l'issue du dernier recensement on constate un net ralentissement du nombre de logement : + 4,6 % en 2012, contre 13,2 % en 2007. La baisse affecte légèrement le nombre de résidences principales (- 2 %).

En revanche, la progression du nombre de logements vacants est spectaculaire : + 1,9 % (87 logements vacants). Ce chiffre doit être manipulé avec précaution car il peut s'agir de logements neufs non encore livrés.

En 2012, le parc de logements était composé de :

- 73,1 % de maisons individuelles,
- 26,5 % d'appartements,
- 0.4 % de logements autres (foyers-logements, chambres meublées,...).

1.1.4.1. Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 1 392 résidences principales recensées en 2012 sur le territoire communal :

- 65,4 % étaient occupées par des propriétaires,
- 32,6 % étaient occupées par des locataires,
dont 19,2 % d'un logement locatif social
- 1.5 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

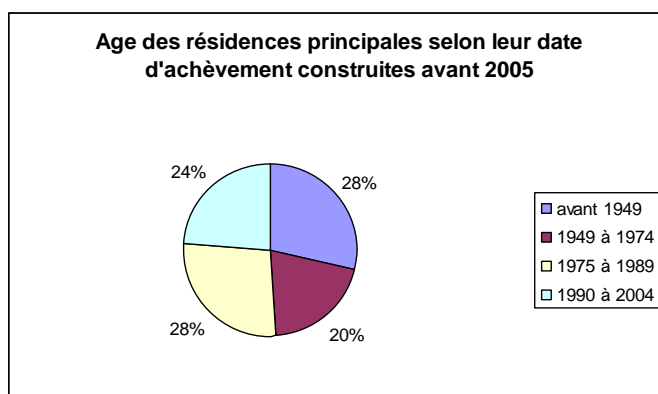
Dans l'Oise, on retrouve 62% de propriétaires de leur logement. Bornel reste donc dans la moyenne départementale. De plus, Bornel se situe juste au-delà du seuil de 25% de logements sociaux prévu par la loi Duflot.

Il y a actuellement 340 logements sociaux dans la commune, soit 28% de logements sociaux.

1.1.4.2. Age du parc de logements

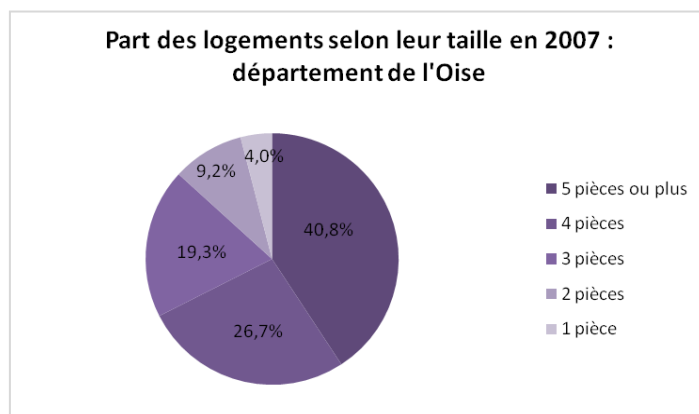
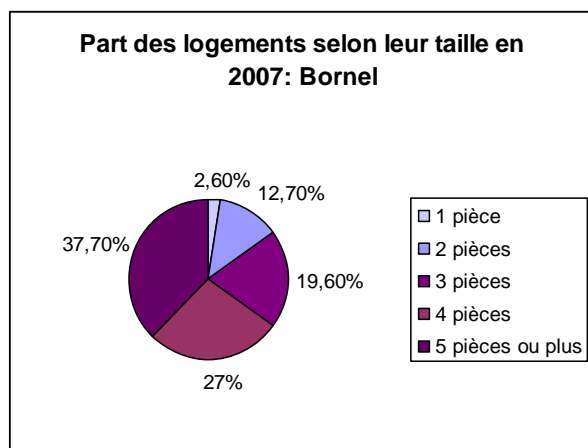
	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	1 390	100,0
<i>Avant 1946</i>	<i>350</i>	<i>25,2</i>
<i>De 1946 à 1990</i>	<i>725</i>	<i>52,2</i>
<i>De 1991 à 2009</i>	<i>315</i>	<i>22,7</i>

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.



La répartition est plutôt homogène, avec une part quasi identique pour chaque période. Cela correspond assez bien avec l'augmentation du nombre des résidences principales entre chaque période de plus de 10% que nous avons vue au début, et montre donc l'extension et le développement que la commune a connus jusque lors.

1.1.4.3. Taille des logements



1.1.4.4. Ancienneté d'emménagement

En 2012, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante : -

- 10,8 % depuis moins de 2 ans,
- 16,7 % de 2 à 4 ans,
- 19,7 % de 5 à 9 ans,
- 52,8 % depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise ne fait pas apparaître d'écart significatif, les parts correspondantes étant respectivement de 11.7 %, 19.1 %, 19.0 % et 50.2 %.

Cette analyse est complétée par l'étude du lieu de résidence 5 ans auparavant pour tenter de comprendre d'où vient la population nouvellement arrivée.

Lieu de résidence 5 ans auparavant	2007	en %
Le même logement	2305	68,0
Un autre logement de la même commune	226	6,7
Une autre commune du même département	304	9,0
Un autre département de la même région	9	0,3
Une autre région de France métropolitaine	536	15,8
Hors de France métropolitaine ou DOM	9	0,3
Total (personnes de plus de 5 ans)	3389	100,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Les 68% de personnes qui occupaient déjà leur logement tendent à montrer une stabilité de la population. A ces 68% s'ajoutent les 6.7% de personnes qui habitaient déjà la commune, soit plus de 74% de la population de Bornel. Mais la part intéressante reste les 16% d'habitants venus d'une autre région de France métropolitaine. Sachant l'attraction très forte du pôle francilien, la supposition peut être faite que cette population est venue s'installer à Bornel pour sa proximité et sa communication aisée avec la région Ile de France.

1.1.4.5. Demande en logement

En juin 2015, la mairie de Bornel avait 208 demandes de logements en attente. Les demandes portent principalement sur les T2 (80) et T3 (78) ; viennent ensuite les T4-T5 (43) et enfin les T1 (1).

Les demandeurs déjà habitants de Bornel sont 97 soit plus de 46 % des demandes enregistrées.

Les demandes « extérieures » proviennent de communes proches (Méru en tête puis Chambly) ou situées dans l'Oise. 18 seulement correspondent à des demandeurs hors département de l'Oise.

Les 208 demandes représentent presque 14 % des 1 489 logements au total (y compris résidences secondaires, logements vacants, etc.) sur la commune en 2012. On peut donc affirmer qu'il existe aujourd'hui une très forte demande en logement sur la commune.

1.1.5. Activités

1.1.5.1. Les commerces et services

L'agglomération de Bornel compte des petits commerces et des services, qui se trouvent dans le centre et les parties anciennes de la ville principalement, tels une boulangerie, une poste, une librairie, une boucherie-charcuterie, deux coiffeurs, un petit supermarché, deux bars-

tabac, brasserie, mais aussi une banque, assurance, ainsi que des médecins généralistes et spécialisés, une pharmacie, ...

Beaucoup d'artisans et de petits entrepreneurs, qui sont rattachés à Bornel, se répartissent globalement dans toute l'agglomération, même s'il n'y a pas de façades commerciales véritables : menuiserie, jardinier/paysagiste, des agences immobilières, fabrication de produits d'emballage, garagiste et réparations de véhicules, couvreur et métiers du bâtiment, peintre en bâtiment, maçons, ...

Dans les hameaux de même, il y a des entrepreneurs et artisans, ainsi que le poney club à Montagny la Poterie.

1.1.5.2. L'usine CLAL MSX

En 1926, E. Louyot, ingénieur des arts et manufactures, déplace sa fonderie située auparavant rue Jeanne d'Arc, sur un terrain lui appartenant en face de la gare. Il se propose d'y pratiquer la fusion en creusets chauffés au four à coke, éventuellement au four à houille. C'est de cette époque que date l'atelier de fabrication à toit bombé qui servait de fonderie. En 1929, le laminage est transféré sur le site et deux longs bâtiments en forme de halles sont construits à cet effet. L'usine est électrifiée après la Seconde Guerre mondiale. En 1953, des bureaux et un laboratoire viennent se rajouter aux bâtiments déjà existants. En 1957, l'entreprise devient le Comptoir Lyon Alemand Louyot (CLAL) par fusion, pour des raisons de complémentarité industrielle. En 1967 est édifié le bâtiment de laminage à chaud et en 1969 un atelier de cisailage. En 1974, l'extension du site se poursuit avec l'implantation de nouveaux entrepôts commerciaux. En 1984 un regroupement des services commerciaux s'effectue sur le site de Bornel. En 1988 c'est la première étape de transfert de la tréfilerie, dernière activité restante sur le site d'origine. En 1996, c'est la construction d'une centrale électrique. Actuellement, l'usine CLAL-MSX produit et vend des alliages à base de cuivre, nickel et zinc sous forme de laminés, de tréfilés ou de flancs monétaires.

L'effectif déclaré de l'entreprise est de 242 employés.

1.1.5.3. Les zones d'activités

En ce qui concerne la ZAC d'Outreville, peuvent être recensée de nombreuses entreprises, telles :

- Des entreprises d'épuration des eaux usées, assainissement, voirie et gestion des déchets, et la déchetterie de la communauté de communes.
- Des entreprises de grossistes et commerces de gros, grossiste de fournitures pour plomberie et chauffage, grossiste de machines pour l'extraction, la construction et le génie civil, grossiste alimentaire.
- Des entreprises de fabrication d'articles divers en matière plastique.

- Bijoutier - Joaillier, Mode & Beauté.
- Articles de sport et de loisirs.
- Jardinier / Paysagiste.
- Des entreprises de transports.
- Des commerces automobiles.
- De l'industrie alimentaire.
- De la mécanique générale, et travail des métaux.

La ZI du Paradis, est moins développée avec quelques entreprises, comme GRAVINDUS, entreprise d'édition et d'imprimerie, LE SAUT DU LOUP, avec ses activités de pisciculture, aquaculture, et pêche, bien que les étangs soient plutôt excentrés de la zone industrielle, et également quelques entreprises de peintures, et de métiers du bâtiment et travaux. Dans la rue Jeanne d'Arc (2-4 rue Jeanne d'arc) se trouvent de rares enseignes d'entreprises. Ces deux espaces sont en perte de dynamisme, voire en difficulté, surtout comparés à la ZAC d'Outreville.



ZI du Paradis



ZAC d'Outreville



Rue Jeanne d'Arc

1.1.5.4. La gare

La gare Bornel Belle-Eglise se situe sur la commune de Bornel. La ligne principale est Paris Nord – Tréport-Mers, mais les autres lignes possibles qui desservent la gare de Bornel sont Beauvais - Paris Nord, Méru - Paris Nord banlieue, Paris Nord banlieue - Beauvais. La présence sur la commune de la gare permet à une partie de la population de travailler notamment à Paris, ce qui inclut économiquement Bornel dans le bassin d'emploi parisien. Le territoire est alors attractif, notamment pour les populations franciliennes, avec notamment son positionnement géographique et la présence d'axes de communication structurants.



1.1.5.5. Les activités agricoles

Parmi les activités économiques présentes sur la commune de Bornel, le secteur agricole est important et mérite donc une étude particulière au regard des nombreux hectares de terres situés sur le territoire.

GENERALITES

L'agriculture française a connu de profondes mutations qui ont impacté aussi bien la production, que les exploitations, les métiers et la manière d'aborder le métier de l'exploitant, le statut de l'agriculteur au sein de la société, les coûts de production et la qualité des produits.

Face à ces profonds changements, les exploitants ont dû s'adapter parfois en anticipant, parfois en subissant les évolutions.

Ainsi, comme toute la France, le département de l'Oise s'est modernisé même si le type de culture est resté en partie spécifique au territoire, en fonction des sols et du climat. Cette spécificité a tendance à disparaître peu à peu grâce aux évolutions et aux progrès techniques, très importants, de ces cinquante dernières années.

Dans le département de l'Oise, la taille des exploitations s'est accrue, notamment avec les regroupements d'exploitations et l'activité s'est modernisée. Les cultures de céréales sont prépondérantes avec une production destinée pour une large part aux Industries Agro-Alimentaires (IAA).

Le département de l'Oise bénéficie de conditions qui font de son territoire un des plus compétitifs et dynamiques du pays au niveau agricole. Environ 70 % de la surface du sol de l'Oise est dédiée à l'agriculture. Néanmoins, celle-ci a tendance à diminuer face notamment à la pression foncière. Par rapport à 2004, le prix moyen des propriétés non bâties a augmenté de 4 %, soit 840 euros à l'hectare (données 2010).

Les données structurelles du département laissent apparaître une diminution du nombre d'actifs agricoles, toutes catégories confondues. La population agricole familiale comptait 13 461 personnes en 2000, dont 7 010 actifs sur l'exploitation. Les salariés agricoles permanents étaient au nombre de 1 920, à la même date. Ces chiffres ont quasiment été divisés par deux depuis 1979.

Le nombre d'exploitations agricoles a suivi la même tendance et a fortement diminué depuis l'exode rural du début du XX^e siècle. En 2005, l'Oise comprenait 3 805 exploitations pour une Surface Agricole Utile moyenne d'environ 97 hectares. Pour cette SAU totale, on estime que 6 660 actifs sont nécessaires à temps complet sur les exploitations.

En termes de cultures, le territoire de l'Oise s'est spécialisé autour des céréales (blé tendre, orge, maïs...), des oléagineux (colza, soja, pois...), des pommes de terre et des betteraves destinées à l'industrie sucrière.

Il existe aussi une production de légumes frais (petits pois, haricots verts, champignons, salades...) largement destinée aux conserveries.

L'élevage est également présent (bovins et ovins) avec une orientation plus marquée vers la production laitière.

Il convient de noter la régression des prairies naturelles qui ont été réduites de 27 % en 15 ans et que l'on s'efforce de protéger dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC).

Ces dernières années, un nouveau débouché apparaît : les biocarburants et la production de biomasse. Une partie des productions de colza, et dans une moindre mesure celles des betteraves à sucre, s'oriente vers cette voie nouvelle.

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Bornel et d'en répertorier les besoins.

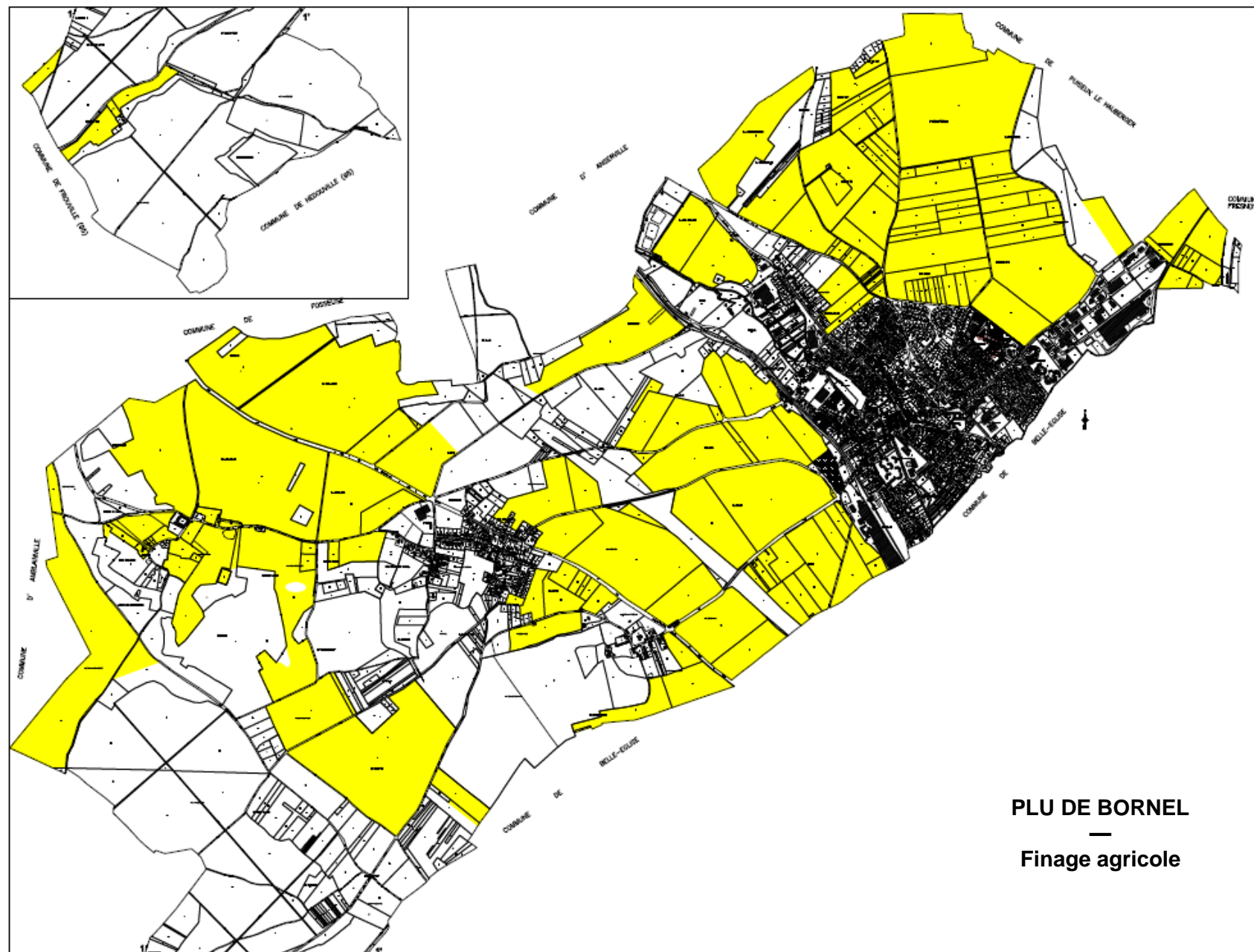
D'après le Recensement Agricole 2010, la commune compte 6 exploitations agricoles dont le siège est situé à Bornel :

	En 2010	En 2000	En 1988
Nombre d'exploitations*	6	5	7
SAU ⁴ moyenne par exploitation (en ha)	43	37	40

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

* y compris les exploitations sans SAU

⁴ Superficie agricole utilisée



En 2010, la superficie moyenne des exploitations était de 43 ha, avec 6 exploitations recensées. La superficie agricole utilisée s'élève à 258 ha.

Afin de tenter de mieux connaître l'activité agricole sur le territoire, un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants. Sur 10 questionnaires adressés, 7 sont revenus à ce jour.

➤ Questionnaire n°1 : siège social situé hors de la commune (GAEC LECOMPTE)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 164 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 6 ha

Polyculture (betteraves, colza, lin, blé)

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Pas de projets éventuels

2 employés à temps plein

L'avenir de l'exploitation est assurée

➤ Questionnaire n°2 : siège social situé sur la commune (GAEC BLANCHARD)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 10.29 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 8.51 ha

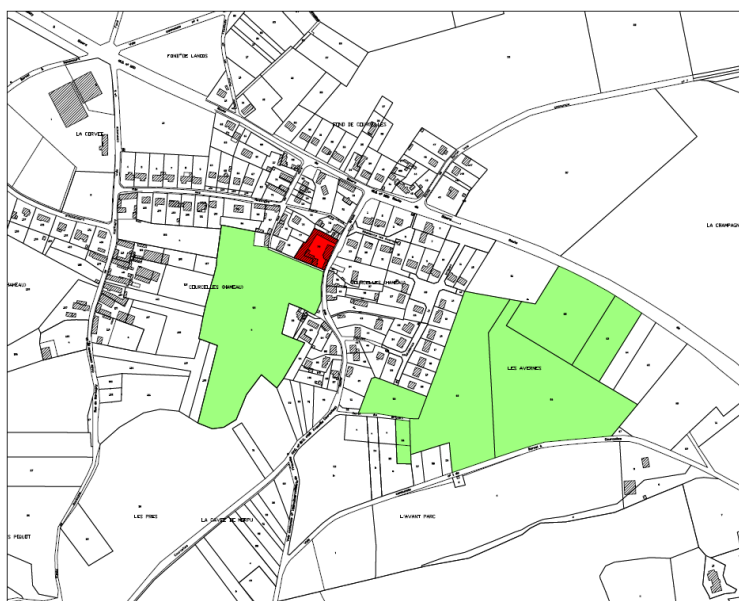
Herbages pour fourrage

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Pas de projets éventuels

L'avenir de l'exploitation est incertain



- Questionnaire n°3 : siège social situé hors de la commune (SCEA domaine de Sandricourt)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 716.32 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 241.77 ha

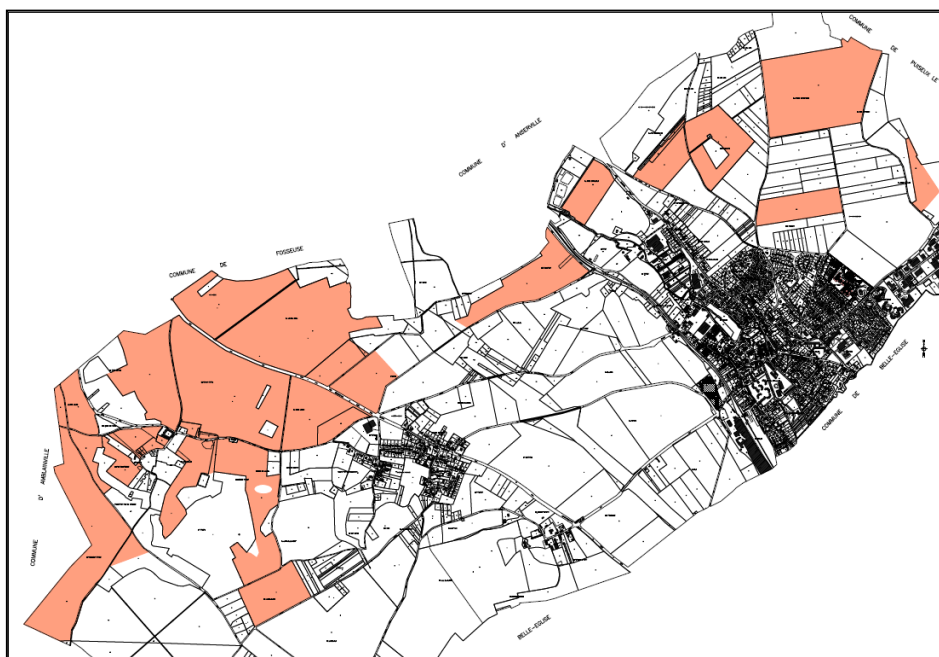
Polyculture (blé, orge, colza, betteraves, pois, féveroles, cassis, groseilles, cerises)

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Projet d'agrandissement

L'exploitation emploie 9 personnes



- Questionnaire n°4 : siège social situé hors de la commune (EARL de LANDRIMONT)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 190 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 44 ha

Polyculture

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Pas de projets éventuels

Un emploi à temps complet

- Questionnaire n°5 : siège social situé sur la commune (EARL DU BORD DE L'ESCHES)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 125.75 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 87.22 ha

Polyculture

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Pas de projets éventuels

Un emploi à temps complet



- Questionnaire n°6 : siège social situé hors de la commune (SCEA des TUILERIES)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 430 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 12 ha

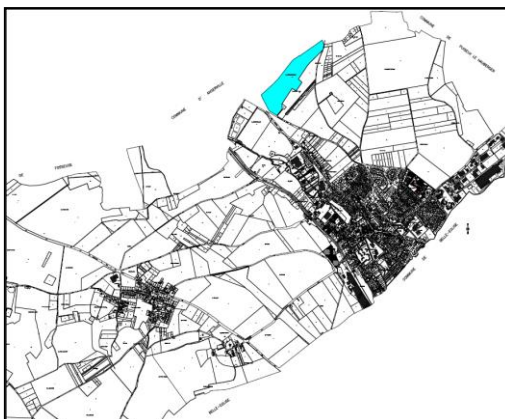
Polyculture (blé, betterave, maïs, colza, pommes de terre)

Poules pondeuses mais pas sur la commune

Exploitation soumise au régime des installations classées mais ne concernant pas la commune

Projet de mise aux normes 2012

L'exploitation emploie au total 12 personnes



- Questionnaire n°7 : siège social situé hors de la commune (SCEA de ST HUBERT)

Surface agricole utilisée totale de l'exploitation : 417.30 ha

Surface agricole utilisée sur la commune : 13.85 ha

Polyculture (blé, escourgeon, colza, féverole, maïs)

Pas de cheptel

Exploitation non soumise au régime des installations classées

Pas de projets éventuels

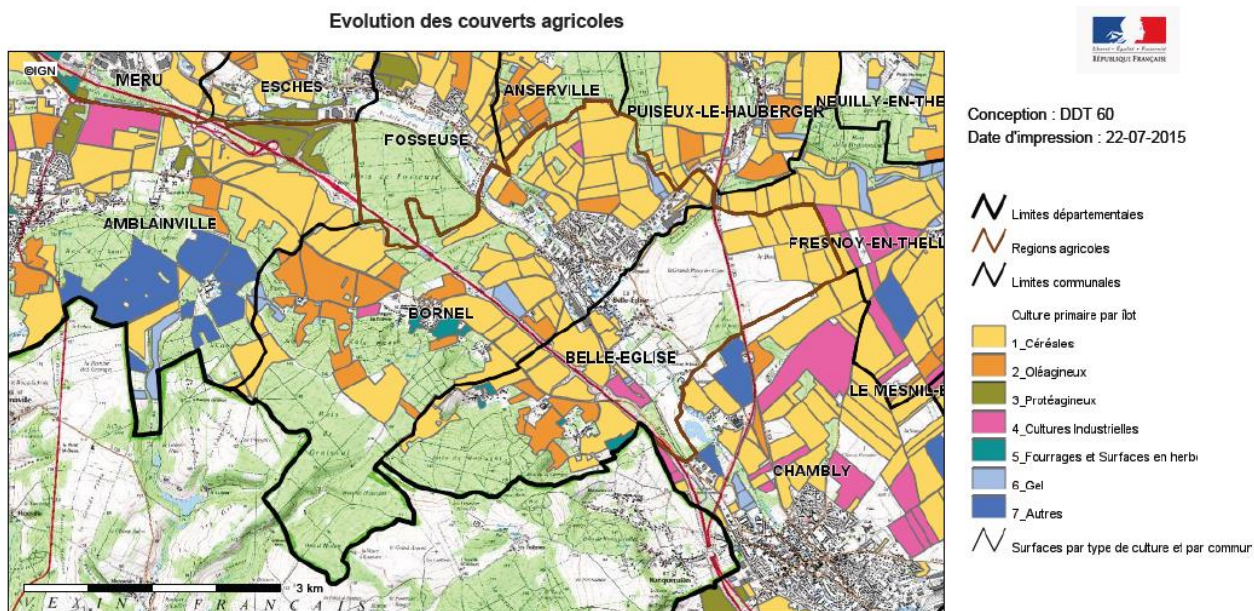
8 emplois à temps complet



o o o

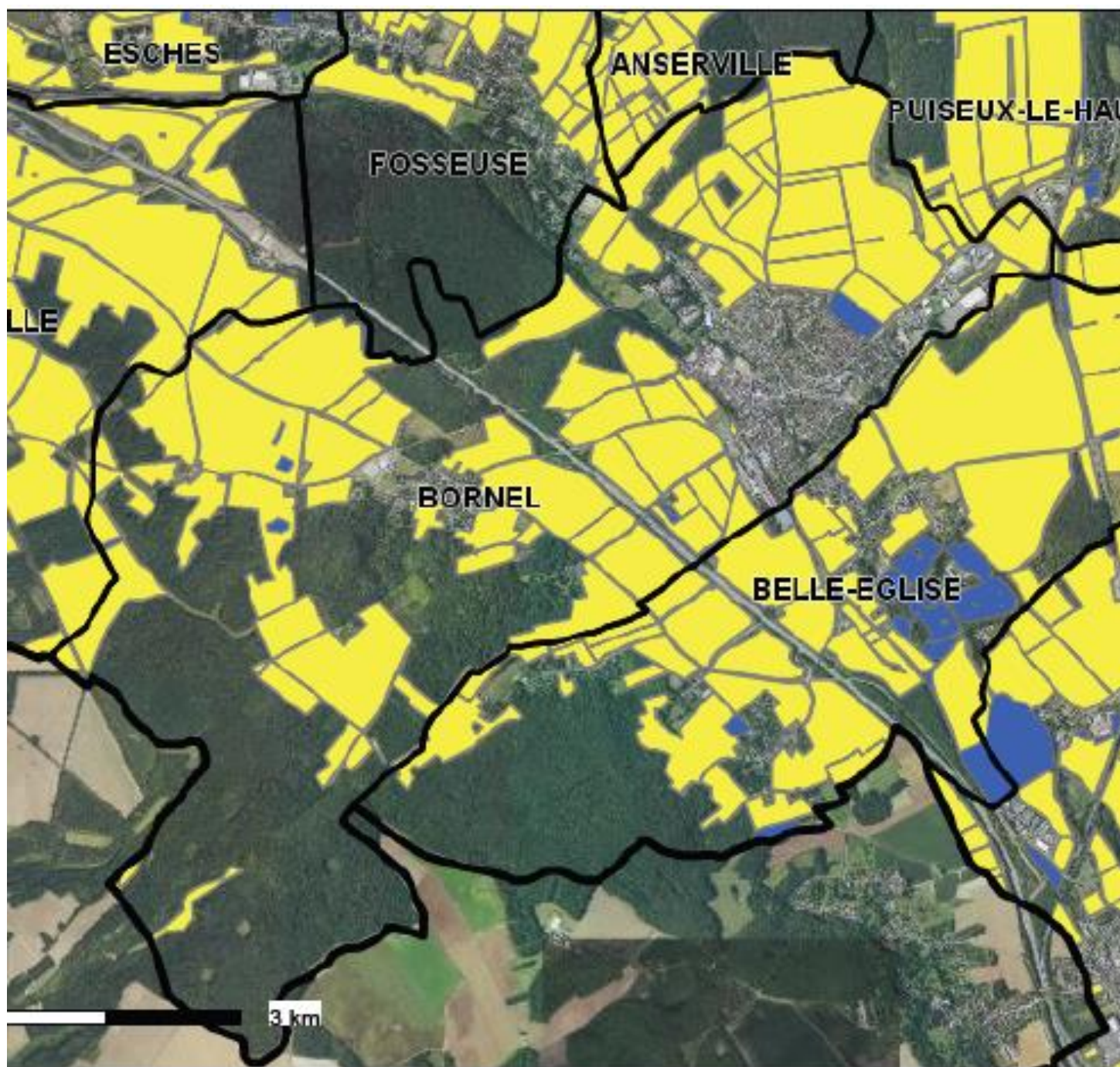
Aux activités recensées ci-avant, doivent être ajoutées deux autres activités : une activité de maraîchage au lieu-dit « la Pièce de Fosseuse » à l'Ouest de l'agglomération et un centre équestre au hameau de Courcelles.

Les cartographies présentées ci-après sont issues du module cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise ; elles permettent d'affiner la connaissance des pratiques culturales (évolution des couverts agricoles) et celle des terres exploitées (évolution des espaces agricoles).



La carte ci-dessus montre deux pratiques agricoles dominantes : les céréales et les oléagineux. On notera l'incursion des terres agricoles à l'intérieur du massif forestier du Vexin Français. Les rares herbages sont situés en limite du hameau de Courcelles.

Evolution des espaces agricoles



Conception : DDT 60
Date d'impression : 22-07-21

-  Limites départementales
-  Limites communales
-  Îlots agricoles 2012
-  Îlots agricoles 2003

La carte de l'évolution des espaces agricoles confirme la stabilité des espaces dédiés à l'agriculture. La principale distraction correspond au foncier utilisé pour implanter le collège au Nord de Bornel. Les îlots en bleu à l'ouest de Courcelles sont en réalité des espaces boisés.

1.1.6. Equipements et espaces publics

La commune possède un bon degré d'équipements qui se confirme par la présence de nombreuses structures scolaires (écoles maternelle et primaire, collège), périscolaires (cantine, centre de loisirs), sportifs (terrains de football, tennis,...), associatives et culturelles. Ces équipements sont structurants et forment des noyaux secondaires d'attractivité.

Les écoles et le collège

C'est dans l'agglomération que se situe l'école maternelle Jean de la Fontaine, ainsi que l'école primaire Van Gogh, toutes deux dans la rue du 8 mai. Le collège Françoise Sagan, a été construit dans la rue du 11 novembre, en limite urbaine. On y recense environ 500 élèves. Il possède un bon degré d'équipement, et les abords et accès sont soignés et pratiques, avec notamment la mise en place d'un carrefour aménagé pour permettre une meilleure circulation des voitures et plus de sécurité. Un restaurant scolaire est disponible pour le groupe scolaire et accueille 200 élèves. De même, un centre de loisir et du périscolaire sont mis en place.



Collège



Ecoles

1.1.6.1. Les équipements sportifs, socioculturels, vie associative

La commune possède une maison de quartier, une bibliothèque municipale, un centre de loisirs. Il existe aussi deux salles : la salle polyvalente Jean Cresseveur, et la salle Olivier Metra. Enfin, de nombreux équipements sportifs et de loisirs sont à la disposition de la population comme le stade de foot, les terrains de jeux, les terrains de tennis, et même l'étang du saut du loup. Soutenues par des équipements nombreux et adéquats, on compte de nombreuses associations sportives et de loisirs.

Dynamique urbaine

Equipements



Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011



Salle O. Metra

1.1.6.2. Le stationnement

Il y a quelques espaces de stationnement, de taille modérée, proche du centre. Il y a un espace en zone bleue devant l'église, aménagé, avec un traitement de sol. De plus, des panneaux donnent la direction de ce parking dans l'agglomération, ce qui fait de ce parking un espace important et bien pris en compte.

Près de l'Esches et de la place de la république, quelques places sont également disponibles, sur un espace délimité mais sans marquage au sol des places. Près des écoles, un grand espace bitumé sert de parking pour les écoles ou la salle Cresseveur. Enfin, derrière la mairie se trouve un boulo-drome, où le stationnement est autorisé, et donc souvent utilisé, au détriment de sa fonction première de terrain de jeux.



1.1.6.3. *Les espaces verts*

Il n'y a pas à proprement parler d'espaces verts dans l'agglomération, car il n'y a pas de parc aménagé, de square, etc. On retrouve plutôt des îlots verts résiduels. Près des marais, il existe des jardins, et près des ateliers communaux en bordure de l'Esches, un espace enherbé, mais qui n'est pas aménagé pour recevoir du public (pas de bancs, de tables, etc.). La friche de la rue Jeanne d'Arc pourrait constituer un espace important mais des problèmes de pollutions ont été signalés, qui pourraient rendre le site impropre à une destination d'habitat ou pour recevoir du public.

1.1.6.4. *Les voies de circulations douces et chemins de randonnées*

Des sentes et chemins communaux existent autour de l'agglomération, mais qui ne sont pas indiqués dans le cadre de randonnée, de sentes piétonnes. Même dans les hameaux, les chemins ne sont pas indiqués, ni particulièrement mis en valeur pour favoriser les randonnées pédestres ou les circulations douces. Cependant, la commune est concernée par un circuit de randonnée inscrit au Plan Départemental des itinéraires de promenades et de randonnées, à savoir le sentier de Grande Randonnée n°11, qui passe par le bois de Grainval, Montagny côte picard (dans le fond de vallon), contourne le territoire par Belle-Eglise, avant de traverser l'agglomération au niveau des marais et de la rue Alphen, puis le long de la rue du 11 novembre vers Puisseux-le-Hauberger.

1.1.7. Les réseaux

1.1.7.1. Le réseau d'eau potable

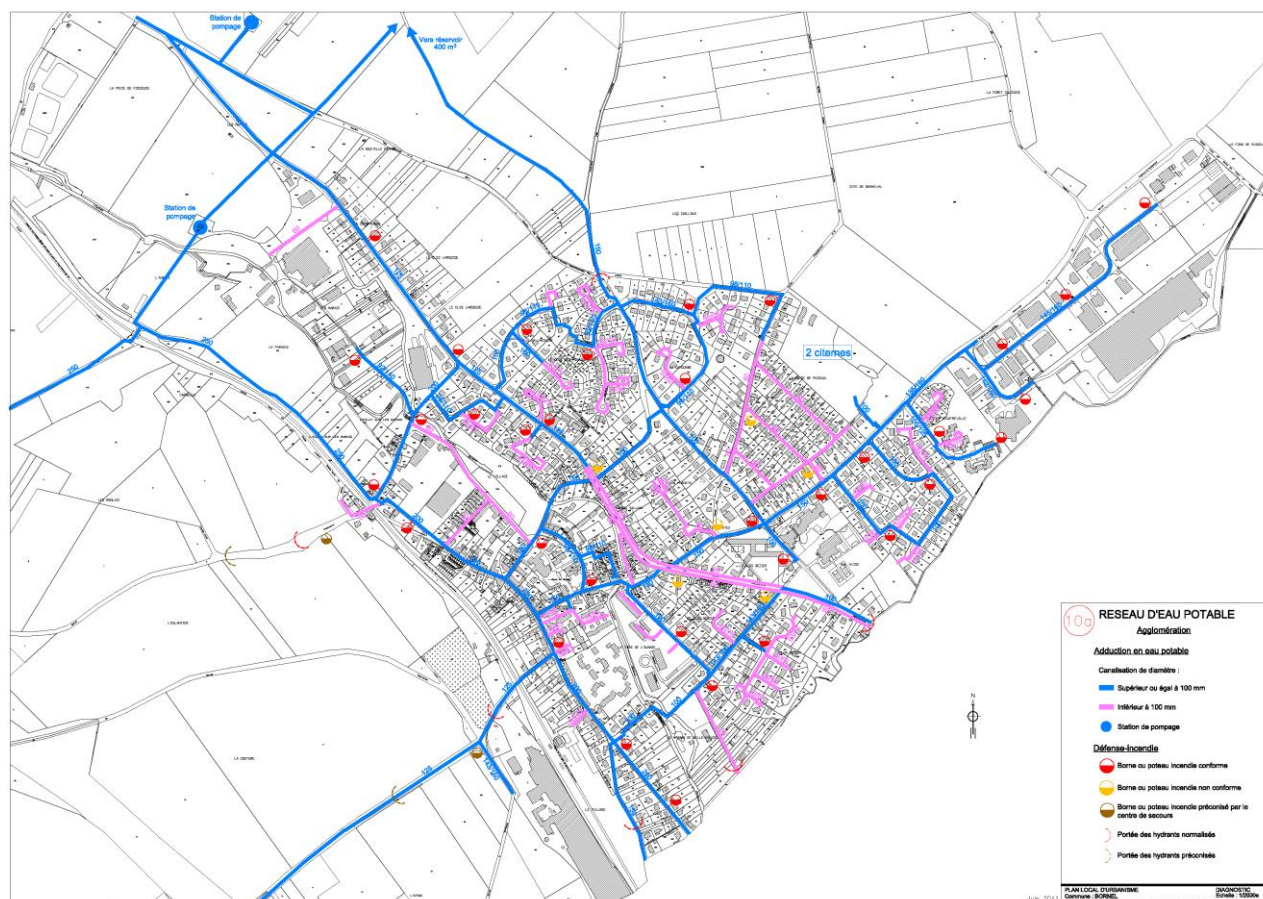
La commune de Bornel est alimentée en eau potable par un réseau dont la gestion est assurée par le Syndicat Mixte d'Eau Potable des Sablons (SMEPS). Bornel fait aussi partie du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable de Bornel, Belle Eglise, Esches, Fosseuse.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de captages situés sur le territoire communal, avec deux points de captage ; l'un dans « la Vallée Mort d'Hommes », le second au lieu-dit « le Paradis » est une station de secours. Un réservoir semi-enterré à Courcelles alimente les hameaux, Bornel et Belle-Eglise. La station de pompage située au lieu dit « Mort d'Homme » a une capacité de production journalière de 2 400 m³, et le réservoir de Courcelles une capacité de 1 500 m³. Enfin, le château d'eau constitue un réservoir supplémentaire de 400 m³.

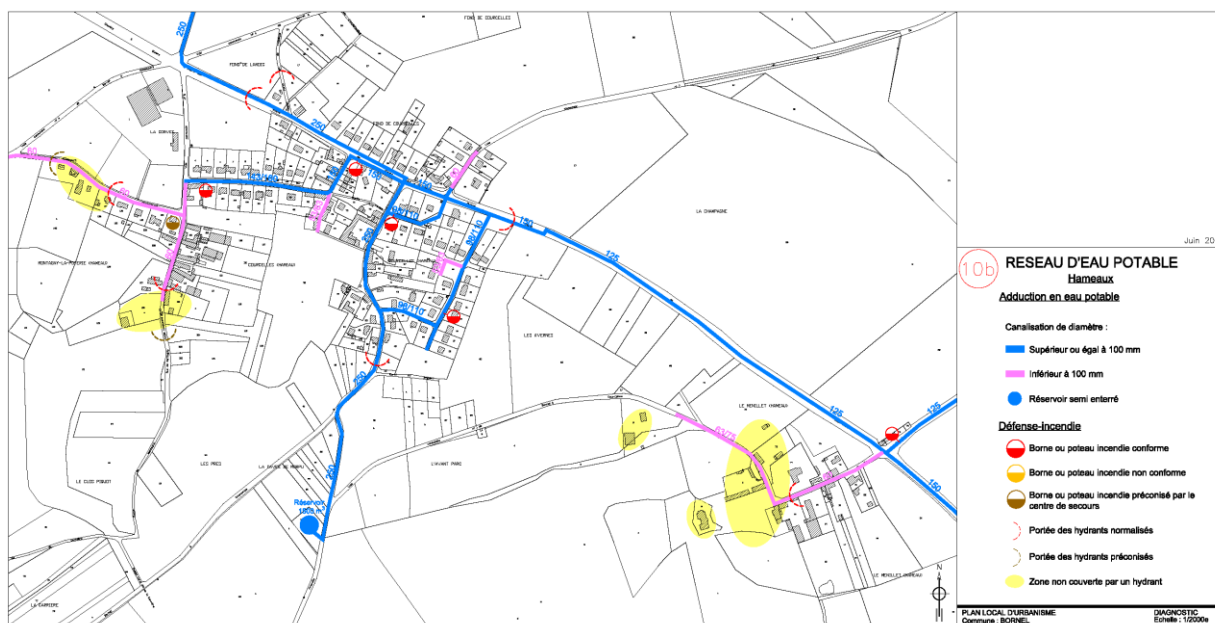
Le réseau de distribution est constitué de canalisations en fonte, acier et PVC, de diamètres allant de 60 mm à 250 mm. La pression assurée est d'environ 2.5 dans les hameaux à 6.5 bars dans l'agglomération, ce qui permet un débit satisfaisant sur l'ensemble de la commune.

Il ne semble pas y avoir de travaux prévus à court ou moyen terme sur le réseau par le Syndicat des Eaux de la Vallée de l'Esches.

La plupart des canalisations qui desservent l'agglomération sont de diamètre égal ou supérieur à 100 mm. Ce réseau principal comprend donc la rue Pasteur, la rue du 11 novembre, la rue Lamartine, le boulevard de Belle-Eglise, la rue Gambetta, la rue Louis Denoual vers Fosseuse, la route d'Anserville, etc. On retrouve un réseau secondaire de diamètre inférieur à 100 mm dans une partie de la rue Louis Denoual depuis l'intersection avec la route d'Anserville jusque la rue Norbert Deschaintres, qui fait également partie de ce réseau secondaire. On trouve aussi dans ces parties de réseau secondaire la rue Jeanne d'Arc, le chemin des marais, l'ensemble de la cité Vermand, et toutes les impasses des quartiers pavillonnaires (rue des boutons d'or et ses impasses, le clos de la chapelle, l'allée de la pension, le clos des lauriers, allée des bleuets, allée des daphnés, etc.). Il est important de noter que le réseau est surtout structuré par de nombreux bouclages, qui forment un maillage important. Il n'y a que de rares antennes, qui desservent la ZAC d'Outreville, ou les impasses des quartiers pavillonnaires.



Dans les hameaux, l'amenée principale, de 250 mm, vient des stations de pompage de l'agglomération, suit la D 105 puis la route de Saint Lubin (ou rue des Groux) jusqu'au réservoir de 1500 m³. De là le réservoir dessert l'agglomération de Bornel et Belle-Eglise de manière gravitaire. Le réseau des hameaux est principalement constitué de canalisations de diamètre égal ou supérieur à 100 mm, sauf pour la rue d'Hamecourt jusqu'au hameau du même nom, la rue de Montagny, une partie de la rue de la mare, une partie de la place du lotissement le briquet à Courcelles, et au Ménillet. Le réseau n'est bouclé qu'au niveau du Briquet, et des Aavernes. Le reste du réseau est organisé en antennes.



La qualité de l'eau est bonne, les débits sont suffisants sur l'ensemble du territoire et aucun renforcement n'a été prévu pour le moment.

Le territoire communal est également concerné par les périmètres de protection d'un captage situé sur la commune voisine de Puiseux le Hauberge (lieu-dit « Fond de Puiseux »).

1.1.7.2. La défense incendie

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à étudier la question de la défense incendie. Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

La commune dispose de 44 hydrants, soit 5 qui couvrent les hameaux et 39 sur l'agglomération. Aucun hydrant n'est en défaut de conformité en ce qui concerne la pression, qui est suffisante pour tous les hydrants. De même les réserves et stations de pompage principales ont des capacités supérieures à 1200 m³ donc aux normes, et des réserves de secours sont disponibles.

Cependant, certains hydrants ne sont pas raccordés à des canalisations de 100 mm de diamètre, soit six dans l'agglomération (dans la cité Vermand et dans la rue Louis Denoual, Norbert Deschaintres), tous raccordés sur des canalisations de 80 mm.

En ce qui concerne la portée des hydrants, elle couvre tout le bâti de l'agglomération, et tout le bâti des hameaux, sauf : au Ménillet, quelques bâtiments semblent hors de portée de l'hydrant du hameau, à plus de 200 m de voie carrossable, ainsi que les extrémités des rues d'Hamecourt et de Montagny pour les hydrants de Courcelles. Cependant, le centre de secours a préconisé l'installation d'un hydrant supplémentaire à l'intersection de ces deux rues, ce qui permettrait de couvrir ces quelques habitations, et d'être alors en conformité pour cette zone. Seul le Ménillet reste un problème d'autant que la D 105 représente une contrainte. Quatre bâches de 20 m³ chacune sur place ont été proposées il y a quelques temps, mais pour le moment la défense incendie ne couvre pas cette zone.

De même dans l'agglomération, le centre de secours préconise l'installation d'un hydrant dans la rue du Ménillet, au croisement du chemin rural de Bornel à Montagny, et un autre hydrant est proposé pour la rue d'Hamecourt, à l'entrée de Bornel, pour protéger les habitations qui se situent de l'autre côté de la voie ferrée, difficile à traverser si les autres hydrants sont utilisés.

1.1.7.3. L'assainissement

Le réseau collectif d'assainissement, est géré par le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons (SMAS) issu de la communauté de commune des Sablons.

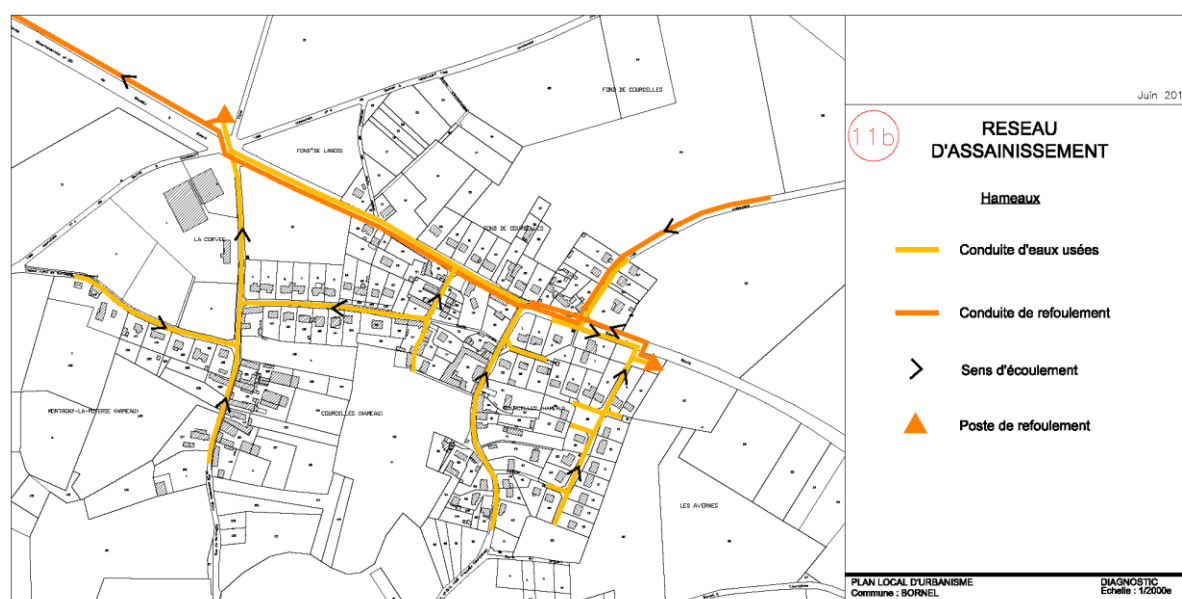
Le réseau d'assainissement est collectif et de type séparatif (on ne recense sur la commune que 200 m environ de réseau unitaire pour 13 000 m de séparatif), réalisé vers 1975. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Méru (capacité de 36 000 E/H), l'ancienne station d'épuration de Bornel étant hors service, depuis des travaux réalisés en 2008-2009. Ces réhabilitations concernent les rues Carnot, Denoual, Jeanne d'Arc, Lamartine, d'Aulnaie, et du 11 novembre. Un poste de relevage conduit les eaux usées vers la station d'épuration de Méru en passant par la rue Alphen, la rue Pasteur puis la route de Bornel, la D 105 à Courcelles, puis la D 609 jusqu'à la station d'épuration de Méru.

Le réseau communal et les postes de refoulement communaux étaient gérés par contrat d'affermage avec la société Veolia Eau – S.E.A.O. Cependant à partir du 1^{er} juillet 2011 jusqu'au 31 août 2014, l'exploitation et l'entretien des réseaux d'eaux usées et des postes de refoulement seront effectués selon un marché de prestation de services.

Les réseaux intercommunaux (réseaux transitant par Bornel en provenance de Fosseuse et de Puiseux-le-Hauberger) sont exploités par un contrat d'affermage avec la société Lyonnaise des Eaux. Ce contrat comprend également l'exploitation du poste de relevage ayant remplacé l'ancienne station d'épuration et le refoulement intercommunal jusqu'à Méru.



Dans le hameau de Courcelles, le raccordement au réseau d'assainissement collectif a été effectué également en 2008 par le Syndicat Mixte d'Assainissement des Sablons, jusqu'à un poste de refoulement intercommunal.



Pour les habitations des hameaux, notamment le Ménillet, et quelques rares habitations de Bornel qui seraient encore raccordées à un assainissement individuel, depuis le 31 décembre 2005, les communes ont obligation d'assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif des maisons neuves et existantes selon l'article 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales. Les communes du territoire des Sablons ont transféré leur compétence « assainissement non collectif » à la Communauté de Communes qui a mis en place un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) pour appliquer cette réglementation sur tout son territoire.

1.1.7.4. Les réseaux divers

- Réseau numérique

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Général de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Bornel, le déploiement du très haut débit est prévu dans l'année 2016.

- Téléphonie mobile

Des travaux ont été effectués sur les antennes relais améliorant ainsi la qualité de la réception.

- Réseau électrique

Le réseau électrique dessert l'agglomération et les hameaux, et semble en bon état. Une ligne HT haute tension (63kV), passe sur le territoire de l'agglomération pour se raccorder au poste électrique (63kV/20kV), à l'entrée de Bornel. Aucun problème majeur n'a été signalé, et les problèmes mineurs rencontrés sur le réseau sont en cours de résolution.

1.1.7.5 La collecte des ordures ménagères

Concernant la collecte des déchets, la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la communauté de communes des sablons.

Les ordures ménagères sont ramassées les vendredis, les déchets verts, fermentescibles, les cartons papiers, et plastiques métaux sont collectés le jeudi, le verre, le lundi, et les déchets encombrants le mardi, la deuxième semaine du mois.

Les déchets en apport volontaire (déchets dangereux, encombrants, déchets d'équipements électriques et électroniques, etc.) sont destinés à la déchetterie située dans la ZAC d'Outreville.

1.1.8. Intercommunalité et documents d'urbanisme

1.1.8.1. *La communauté de communes des sablons et le Schéma de Cohérence Territoriale*

La commune de Bornel est membre de la communauté de communes des Sablons, qui compte 25 communes : Amblainville, Andeville, Anserville, Beaumont-les-Nonains, Bornel, Chavençon, Corbeil-cerf, Esches, Fosseuse, Fresneaux-Montchevreuil, Hénonville, Ivry-le-Temple, La Neuville Garnier, Le Déluge, Lormaison, Méru, Montherlant, Monts, Neuville-Bosc, Pouilly, Ressons l'Abbaye, Saint-Crépin Ibouvillers, Valdampierre, Villeneuve-les-Sablons, Villotran.

La communauté de communes des Sablons a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale, avec lequel le Plan Local d'Urbanisme de la commune devra être compatible. Le SCOT a été approuvé en Conseil Communautaire le 20 mars 2014.

Les principales orientations du SCOT des Sablons sont rappelées ci-après :

Objectif 1 : Conforter l'attractivité économique du territoire

- 1 – Renforcer les partenariats avec des acteurs extérieurs (EPCI voisins, collectivités locales) : développer les réflexions à grande échelle.
- 2 – Renforcer la situation économique stratégique du territoire
- 3 – Appuyer le développement du territoire sur les fonctions économiques et résidentielles
- 4 – Organiser le développement économique
- 5 – Organiser les déplacements sur le territoire du SCOT et avec l'extérieur

Objectif 2 : Développer et aménager durablement le territoire

- 1 – Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement
- 2 – Répondre aux différents besoins en logements
- 3 – Maitriser l'étalement urbain
- 4 – Mettre en place des politiques locales

Objectif 3 : Valoriser le cadre de vie et l'environnement

- 1 – Structurer le territoire en préservant les grands espaces naturels et les corridors écologiques
- 2 – Structurer le territoire en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes entités paysagères
- 3 – Préserver et gérer la ressource en eau
- 4 – Maitriser les consommations énergétiques et favoriser le développement de nouvelles sources d'énergie
- 5 – Prévenir et maîtriser les risques naturels et technologiques

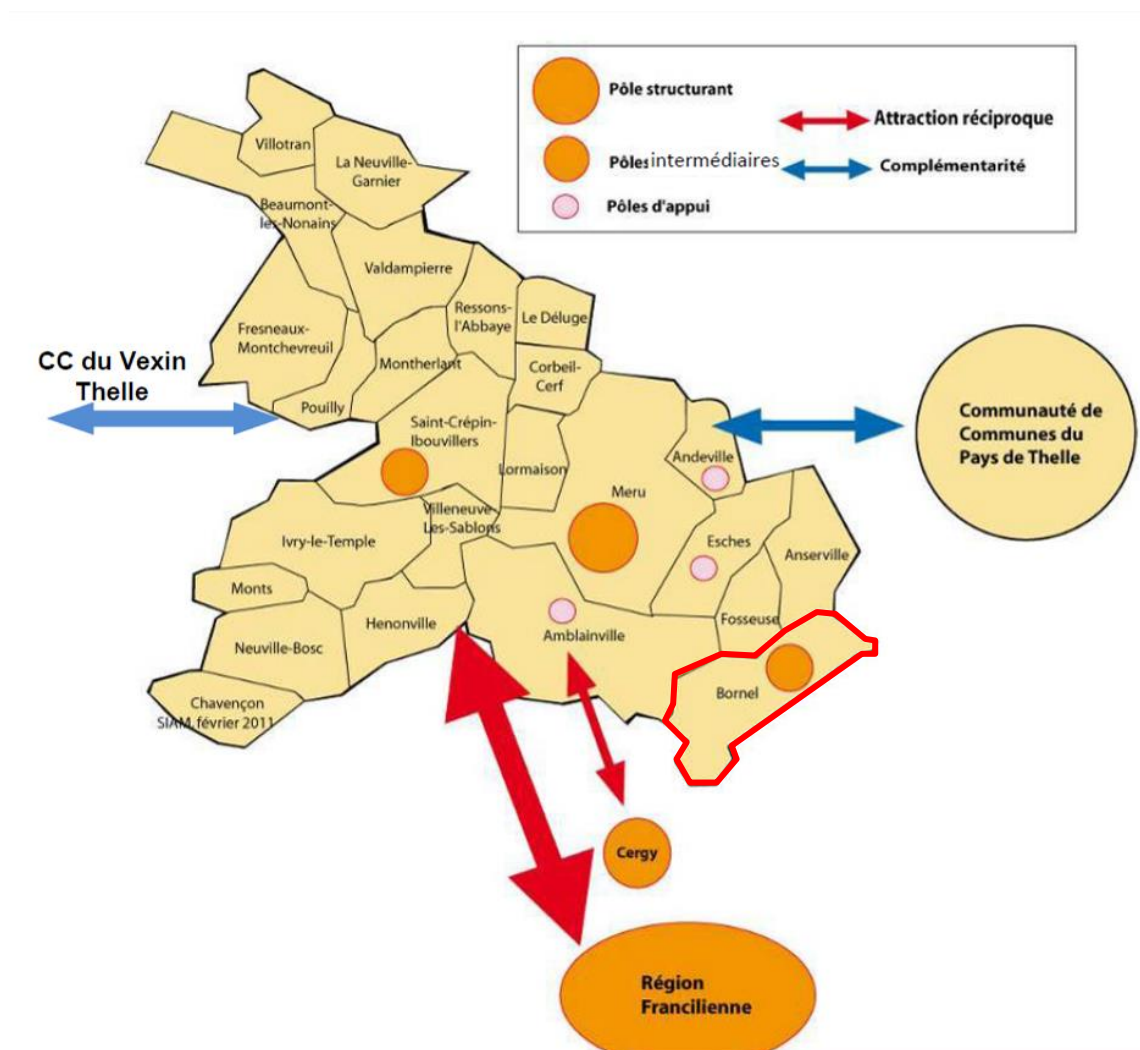


Figure 1 : Positionnement de Bornel dans le SCOT des Sablons (Source : PADD du SCOT approuvé)

La commune de Bornel est considérée par le SCOT comme étant un pôle intermédiaire. En matière de logements, le rythme de construction annuel proposé à l'horizon 2030 est de 29 logements à partager avec l'autre pôle intermédiaire (St Crépin Ibouwillers). La densification recommandée évoque 15 % de logements collectifs, 45 % de logements individuels groupés et 40 % en logements individuels pur.

1.1.8.2. Autres documents supra-communaux

✎ La commune de Bornel n'est couverte ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU), ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, qui a été adopté par le Comité de bassin le 05 novembre 2015, et qui est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE », conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

↳ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ En outre, selon les termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent ».

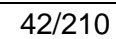
Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) est entré en vigueur le 30 juin 2012. Il fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE constitue le cadre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) qui doivent répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus. A ce jour, l'élaboration d'un PCET n'a pas été engagée sur le territoire à l'étude.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), a été lancé en Picardie en 2012 et abandonné fin 2015. Le SRCE présentait les enjeux régionaux en matière de continuités écologiques.

1.1.8.3. Les anciens documents d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Bornel a été approuvé le 25 décembre 1995, et a été modifié à plusieurs reprises les 9 septembre 1996, 12 décembre 1998, 29 novembre 1999, 04 décembre 2000 et 18 décembre 2001.





URBA - SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

2, rue Molière 60 000 BEAUVAIS
Téléphone : 03.44.46.17.57
Fax : 03.44.46.04.25

Commune de
BORNEL
Hameau de COURCELLES

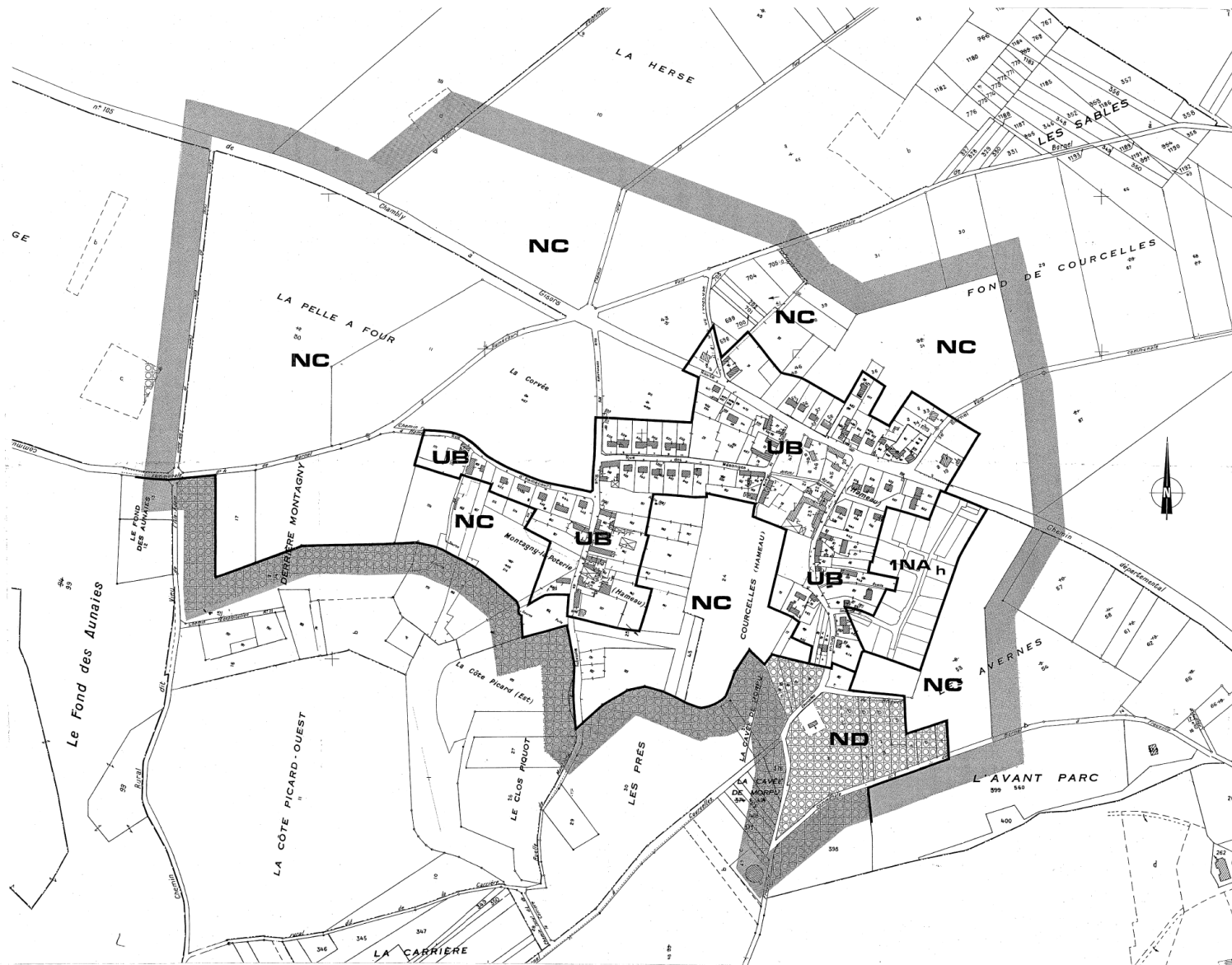
**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**
MODIFICATION N° 3
APPROBATION
Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
23 NOV. 1999

DECOUPAGE EN ZONES

ECHELLE : 1/2000

LEGENDE

- Limite de zone
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer
- Partie visible au 1/5000 (voir plan au n°1)
- UB Zone urbaine mixte
- NA h Zone naturelle destinée à un aménagement futur (habitat)
- NC Zone naturelle agricole
- ND Zone naturelle de protection stricte



25, rue saint Germer. 60 000. BEAUVAIS
Téléphone : 44.45.17.57
Fax : 44.45.04.25

BORNEL

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
URBA - SERVICES
3, Rue Mollière - 60000 BEAUVALLS
Tél. : 03.44.45.17.57 - Fax : 03.44.45.04.25
GIRNET : 393 661 366 00016 - APE 741 E

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION N° 2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du
12 JAN. 1998

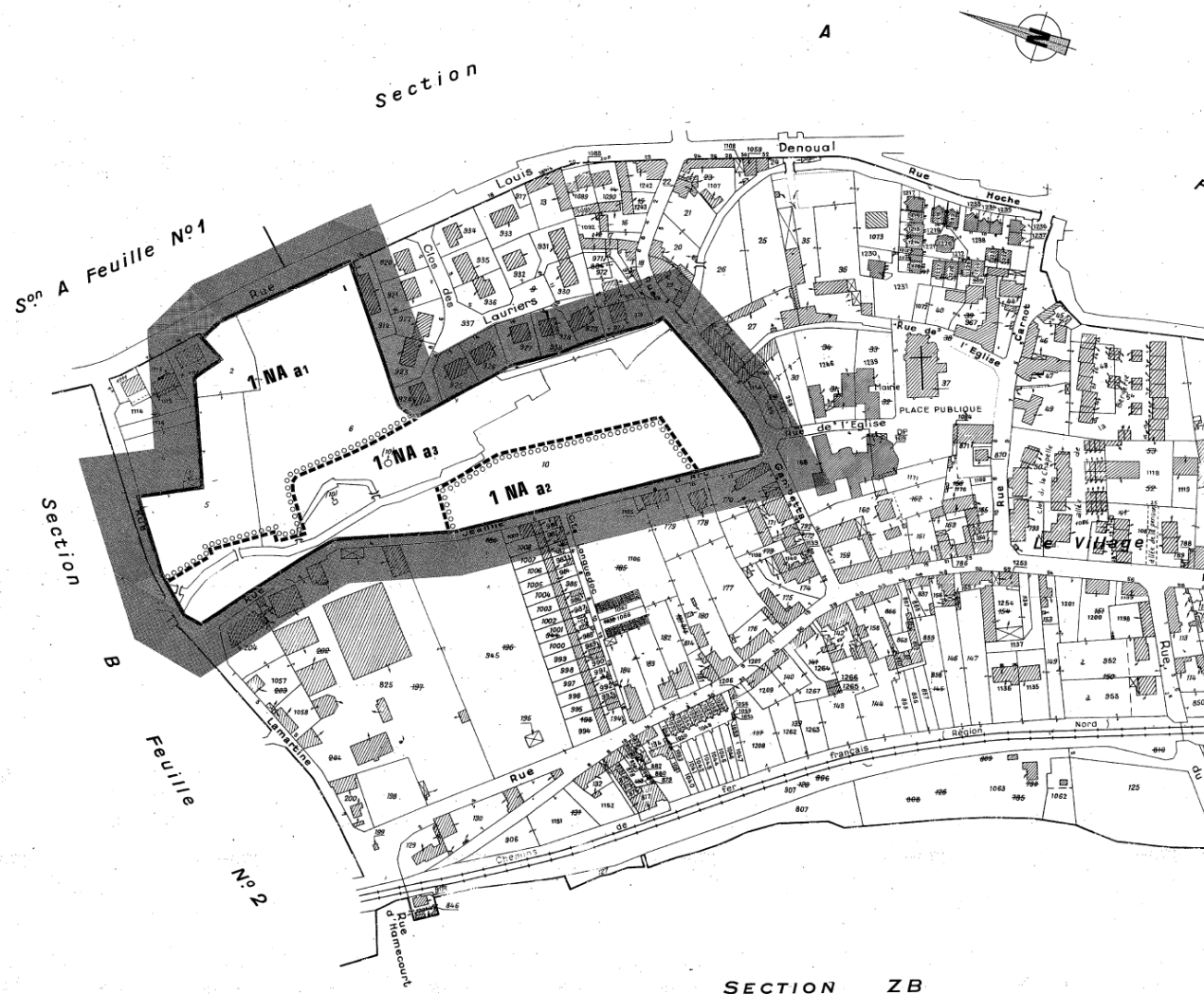
DECOUPAGE EN ZONES

DECEMBRE 1997

ECHELLE : 1/1250

LEGENDE

- Partie soumise à la modification
du plan d'occupation des sols
- Limite de secteur
- Limite de zone (1NA a)
- Plantations à réaliser
- 1 NA a Zone naturelle d'extention future destinée
à l'habitat (urbanisable de suite)

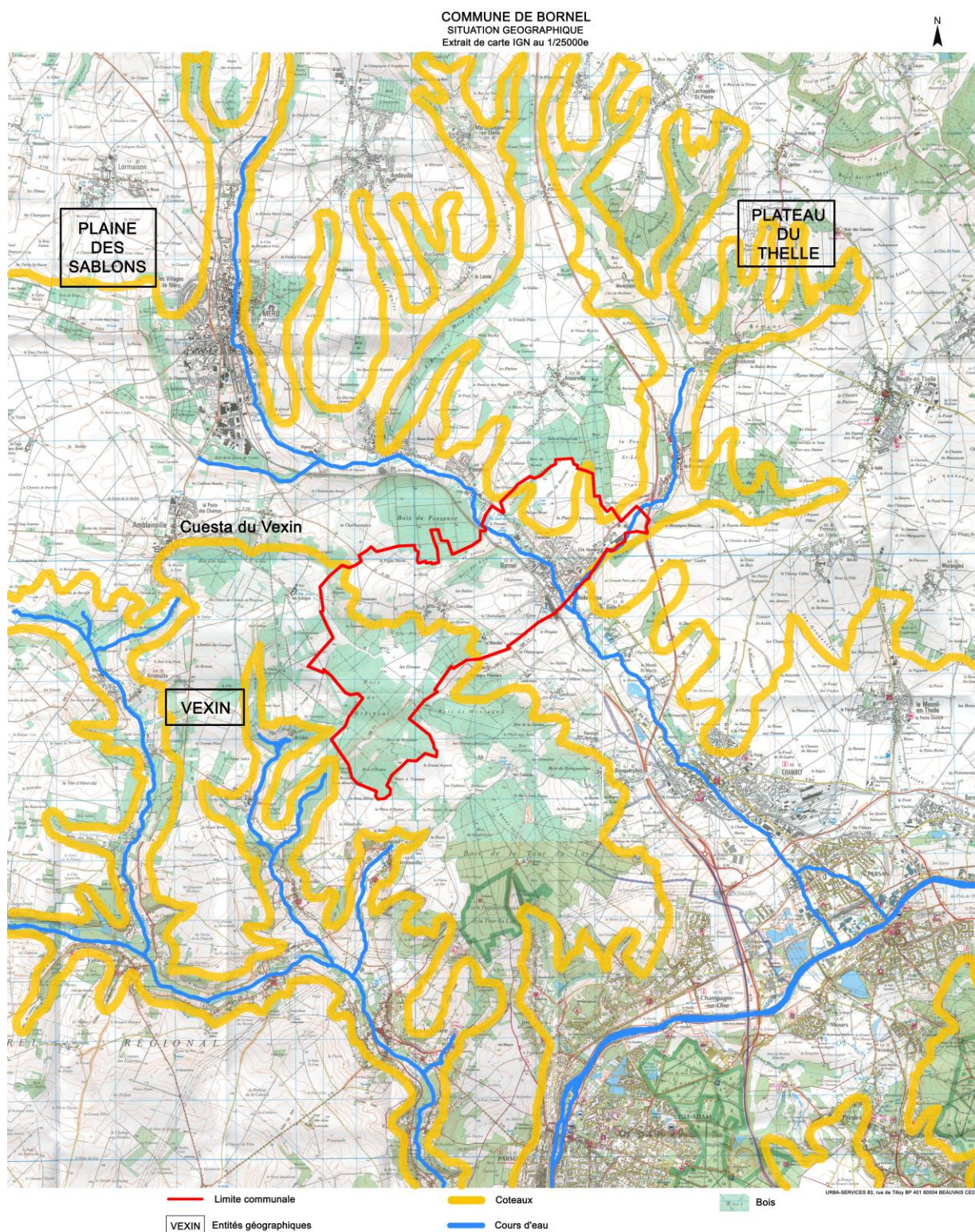


1.2. Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.1. Géographie

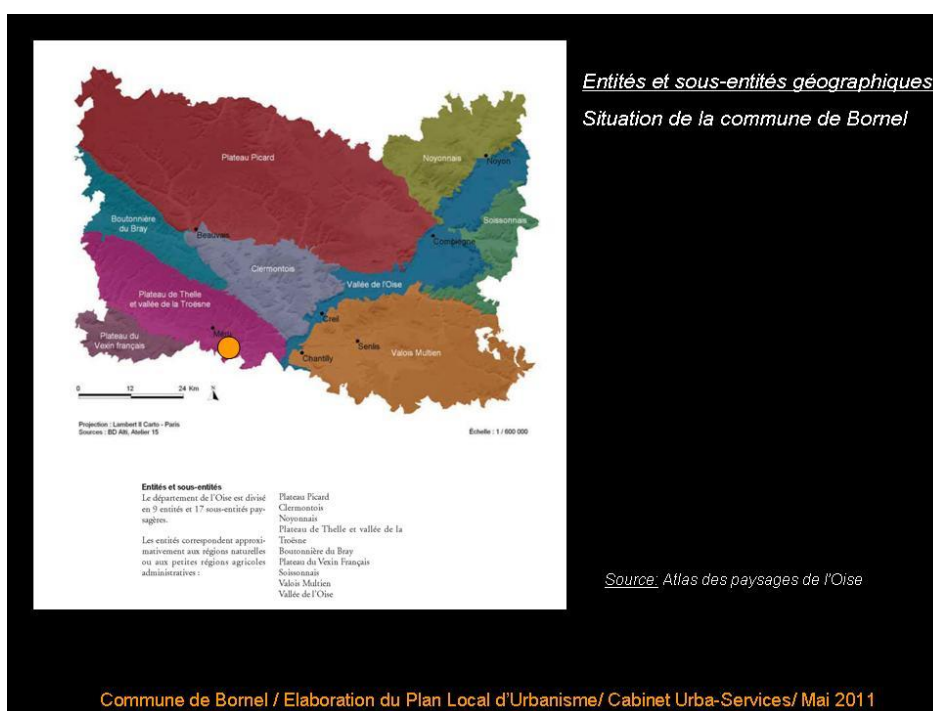
Afin d'analyser la géographie du territoire communal, il convient de le situer, en vue de mieux l'appréhender, dans un espace élargi qui s'étend bien au-delà de ses limites.

Le territoire communal est représenté sur un extrait de la carte IGN au 1/25 000^e faisant apparaître les diverses entités géographiques influençant le territoire de Bornel et ses alentours.



Avant tout, il est nécessaire de faire un premier rappel : le département de l'Oise, grande entité administrative, se partage en plusieurs régions naturelles : le Plateau Picard, le Clermontois, le Pays de Thelle, le Pays de Bray, le Vexin Français, la Vallée de l'Oise, le Plateau du Valois et le Noyonnais.

Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités et dépassant le découpage administratif.



Si l'on replace la commune de Bornel dans ce contexte, on peut dire qu'elle occupe une position « charnière » entre deux régions naturelles : le Pays de Thelle constitué d'un immense plateau incliné vers le sud-ouest, et le Vexin Français correspondant à un ensemble de plateaux relativement délimités par des cuestas. La RD 105, qui traverse la commune, représente la limite entre ces deux entités. La cuesta du Vexin marque l'entrée dans le domaine du Vexin oriental et coupe véritablement le territoire communal en deux ; le Vexin et le plateau de Thelle occupent à peu près la même superficie (autour de 600 ha chacun).

La Vallée de l'Esches se trouve en position synclinale, tandis qu'au sud-ouest se trouve l'anticlinal secondaire de Ronquerolles. On retrouve ensuite une ligne de buttes tertiaires appartenant au Vexin Oriental.

1.2.2. Topographie

1.2.2.1. Les cotes d'altitude

L'étude du relief se décompose en deux temps : une interprétation du relevé des cotes NGF (cotes d'altitude), une mise en évidence des lignes de crêtes et des talwegs.

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

L'altitude la plus élevée sur le territoire est de 149 m, située au lieu-dit « les Groues ». Le point le plus bas, d'une altitude de 45 m, se situe dans la vallée de l'Esches, à la limite du territoire communal avec Belle-Eglise. L'amplitude est donc de plus de 100 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques. On peut donc diviser le territoire en trois parties :

- Au sud/sud-ouest du territoire, on distingue la partie du Vexin, faite de boisements et de buttes. La cuesta représente la limite franche avec le reste du territoire, et marque le début d'un relief plus élevé avec des altitudes supérieures à 120 m, dont le point culminant se trouve donc au lieu dit « les Groues ». En s'éloignant vers le sud-ouest, le relief s'incline et rejoint la fin de l'anticlinal de Ronquerolles et forme un vallon sec qui se dirige au-delà du territoire communal vers Frouville au sud-ouest.
- Le versant de la vallée de l'Esches constitue la deuxième unité. Principalement occupé par des terres agricoles, il est délimité par la cuesta, à la limite de laquelle sont implantés les hameaux de Courcelles, Ménillet, Montagny-la-Poterie, et Hamecourt, et par la voie ferrée et l'agglomération de Bornel en rive gauche de l'Esches, dont l'urbanisation gagne sur le versant de la vallée. L'autoroute A16 traverse cette unité et constitue une barrière artificielle qui coupe cet espace en deux. Le bois des Anglais, au nord, marque le seul boisement notable de cette unité. Par ses ressemblances paysagères, on peut inclure ici, la partie nord du territoire communal, qui est une plateforme cultivée au lieu-dit « côte de Bonnival », qui s'abaisse vers Bornel et la vallée avec un dénivelé d'environ 50 m. La côte de Bonnival s'apparente à une croupe sans vallons secs.
- La dernière partie est constituée des deux vallées actives : la vallée de l'Esches où se situe l'agglomération de Bornel, ainsi que la vallée du Ru de la Gobette, limite naturelle du territoire communal qui descend de Puiseux-le-Hauberger, où

l'urbanisation tend à s'étendre en remontant vers le nord-est. C'est ici que l'on retrouve les cotes les plus basses, vers le fond de la vallée dans le cours de l'Esches, et où convergent les talwegs. On peut noter une légère pente en direction de la rivière Oise, où les deux vallées se rejoignent perpendiculairement.

1.2.2.2. Lignes de crêtes et talwegs

La mise en évidence des lignes de crêtes (lignes de points hauts) et des talwegs (lignes de points bas) va préciser l'analyse du relief effectuée précédemment.

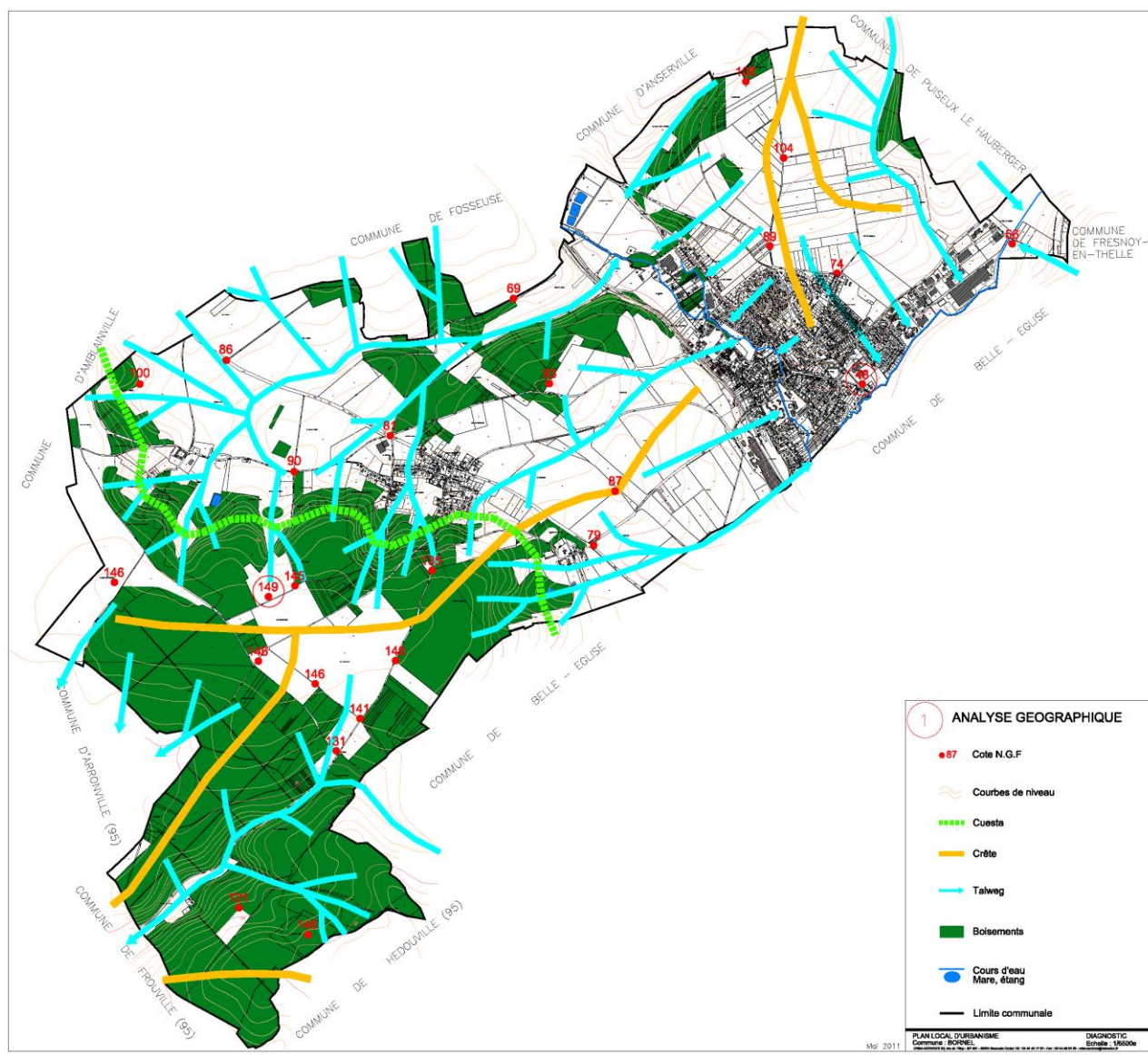
Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Ainsi, les lignes de crêtes, également appelées lignes de partage des eaux, correspondent aux points les plus hauts du territoire et marquent la limite entre deux bassins versants. Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important.

On retrouve une ligne de crête importante, qui se situe dans le secteur des altitudes les plus élevées du territoire communal, orientée d'est en ouest, et qui forme une sorte de butte qui descend de part et d'autre, au sud vers le bois de Grainval, et au nord vers la cuesta et le versant de la vallée. Cette ligne principale se prolonge vers l'agglomération de Bornel en direction du nord-est. Une ligne de crête se détache de cet axe principal, presque perpendiculairement, en son milieu, et descend vers le sud-ouest du territoire. Enfin, une dernière ligne de crête se situe à la limite nord-est du territoire, en partant du bois d'Anserville, et qui descend en deux lignes de crêtes, l'une vers l'agglomération de Bornel, la seconde plutôt vers le Ru de la Gobette.

A l'inverse, les talwegs, appelés lignes de récolte des eaux, correspondent aux points les plus bas du territoire et indiquent les zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

On retrouve un grand nombre de talwegs sur tout le territoire. Pour mieux les décrire on peut distinguer trois zones. Dans la partie nord du territoire, deux réseaux de talwegs descendent du bois d'Anserville ; l'un vers la vallée de l'Esches, le second vers le Ru de la Gobette. De même, un large réseau de lignes de talwegs converge à partir de la cuesta du Vexin, et de la limite nord du territoire communal, limitrophe de Fosseuse, jusqu'au versant de la vallée de l'Esches. On peut citer un dernier réseau de talwegs, mais qui débouche en dehors du territoire communal. Il descend de la crête située près « des Groues » vers le sud-ouest du territoire, en une ligne de bas niveau, qui se dirige vers un exutoire naturel, constitué du Ru de Grainval puis du Ru de Frouville.



1.2.3. Hydrographie

L'ensemble des talwegs mis en évidence converge surtout vers la vallée active que constitue la vallée de l'Esches, exutoire naturel des eaux de ruissellement.

Les nombreuses lignes de crêtes ont pour conséquence de développer une multitude de bassins versants. En décrivant les réseaux de talwegs, on a donc défini trois bassins versants. Un premier dans la partie sud-ouest du territoire communal, délimité par la crête principale du lieu-dit « les Groues » vers l'exutoire situé à Frouville avec les Rus de Grainval et de Frouville. Ce premier bassin occupe environ 283 ha (soit 23% du territoire communal).

Un second, qui englobe la plus grande partie du territoire, avec une superficie estimée d'environ 782 ha (63%), est délimité par la crête « des Groues » jusque la crête située en limite nord du territoire, avec pour exutoire l'Esches. Enfin un dernier bassin versant se dessine dans la partie restante, d'une superficie de 183 ha (14%), et qui définit l'exutoire du Ru de la Gobette.

1.2.4. Hydrologie

Le réseau hydrographique de Bornel est marqué par la rivière « l'Esches » qui traverse le territoire communal du nord-ouest au sud-est, et par le Ru de la Gobette, qui serpente le long de la limite communale de la ville de Bornel jusque Puiseux-le-Hauberger, dans un axe nord-est/sud-ouest. Le Ru rejoint l'Esches sur la commune de Belle-Eglise.

L'Esches, qui s'écoule sur plus de 20 km, est un affluent de la rive droite de l'Oise. Cette rivière prend sa source à Méru, au nord du hameau de Lardières. Le Ru de Méru constitue le premier tronçon de la rivière. L'Esches compte 4 ruisseaux affluents : la Gobette, le Coinon, la Copette et le Ru de Méru. La rivière traverse 4 communes du territoire : Esches, Fosseuse, Bornel et Méru.

1.2.5. Boisements

Les boisements représentent 330 ha soit plus de 25% de la superficie du territoire communal. On y retrouve essentiellement le bois de Grainval, de Montagny, côte picard, mais aussi le bois des Anglais, une partie du bois de Fosseuse, et une partie du bois de Puiseux.

1.2.6. Géologie

La géologie conditionne les régions naturelles qui composent le territoire, et détermine les ambiances paysagères. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes.

L'étude de la carte géologique (assemblage au 1/50 000^e) confirme la situation du territoire à cheval sur les régions naturelles du Pays de Thelle, présentant majoritairement de la craie, et du Vexin Français, plutôt constitué de calcaires et marnes.

On peut distinguer trois domaines géologiques :

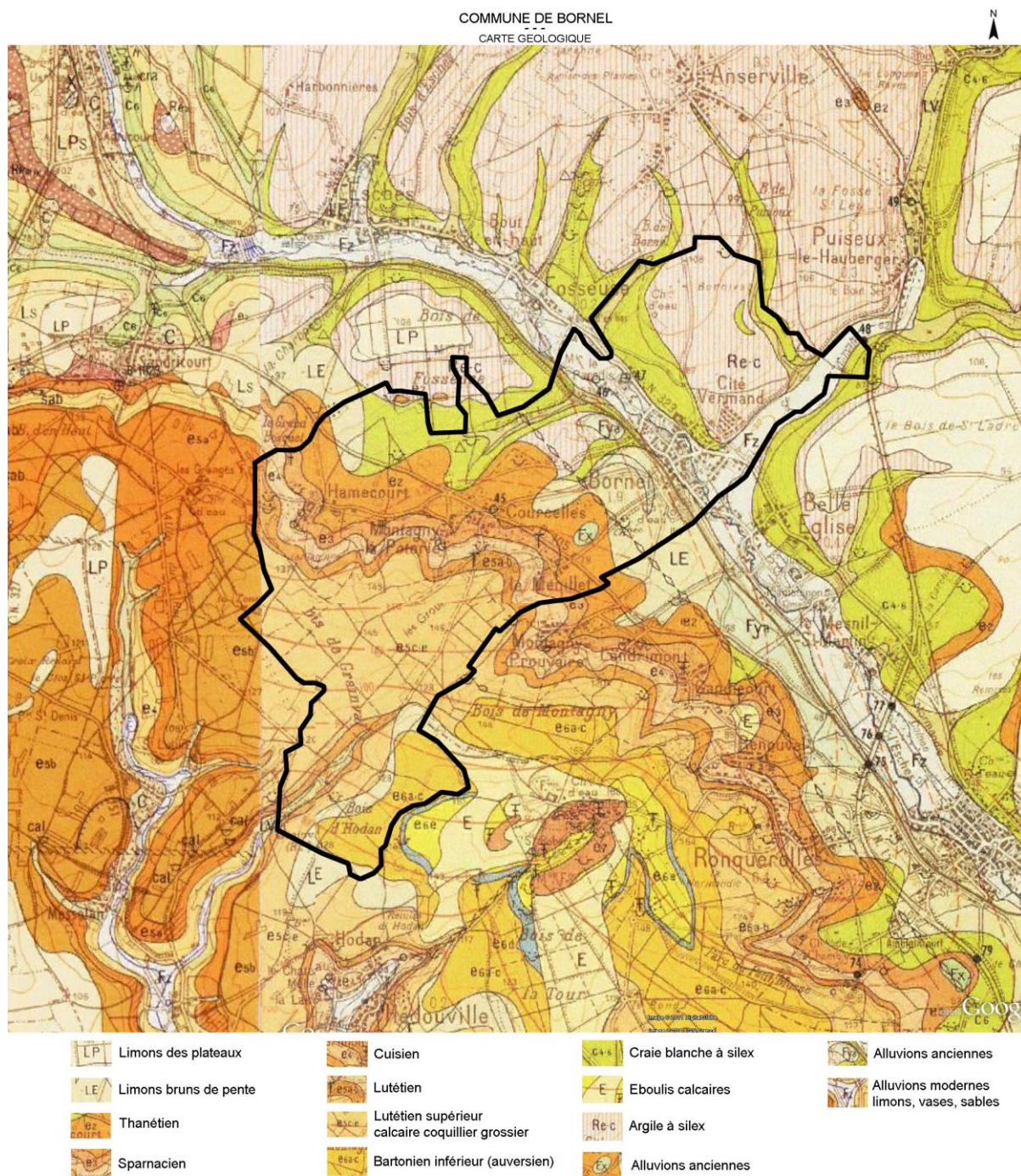
- Dans la partie nord-est du territoire communal, délimitée par la vallée de l'Esches et celle de Puiseux, on retrouve des argiles à silex (Re-c.). Particulièrement développées dans le nord-ouest du Pays de Thelle, les argiles à silex se présentent sous des aspects très divers qui peuvent être rattachés à quatre types principaux ; l'argile brun noirâtre à silex qu'on observe surtout dans les poches dites « de décalcification » sur les versants peu inclinés, les argiles rouges à silex sur les hauts plateaux du Thelle constituées de silex branchus peu brisés, brunis en surface

provenant des craies décalcifiées, les argiles rouges à silex remaniées (bief à silex) qui dérivent directement des précédentes par remaniement sur les pentes (même très faibles), les limons à silex recouvrent sporadiquement les deux types précédents. On retrouve ensuite des craies à Bélemnites, craies à Micraster du Crétacé supérieur et du Sénonien (c6-4.) Le Crétacé supérieur affleure largement, suivant une bande sensiblement médiane, orientée nord-ouest/sud-est, dont la majeure partie correspond au Pays de Thelle. Il présente un faciès uniforme, dans lequel il est souvent difficile d'établir des distinctions. Les craies du sommet, très blanches, traçantes et assez tendres, accompagnées de silex branchus très contournés, de taille moyenne, se séparent souvent mal des craies inférieures, qui paraissent moins blanches et plus compactes, avec des rognons de silex atteignant fréquemment de grandes tailles.

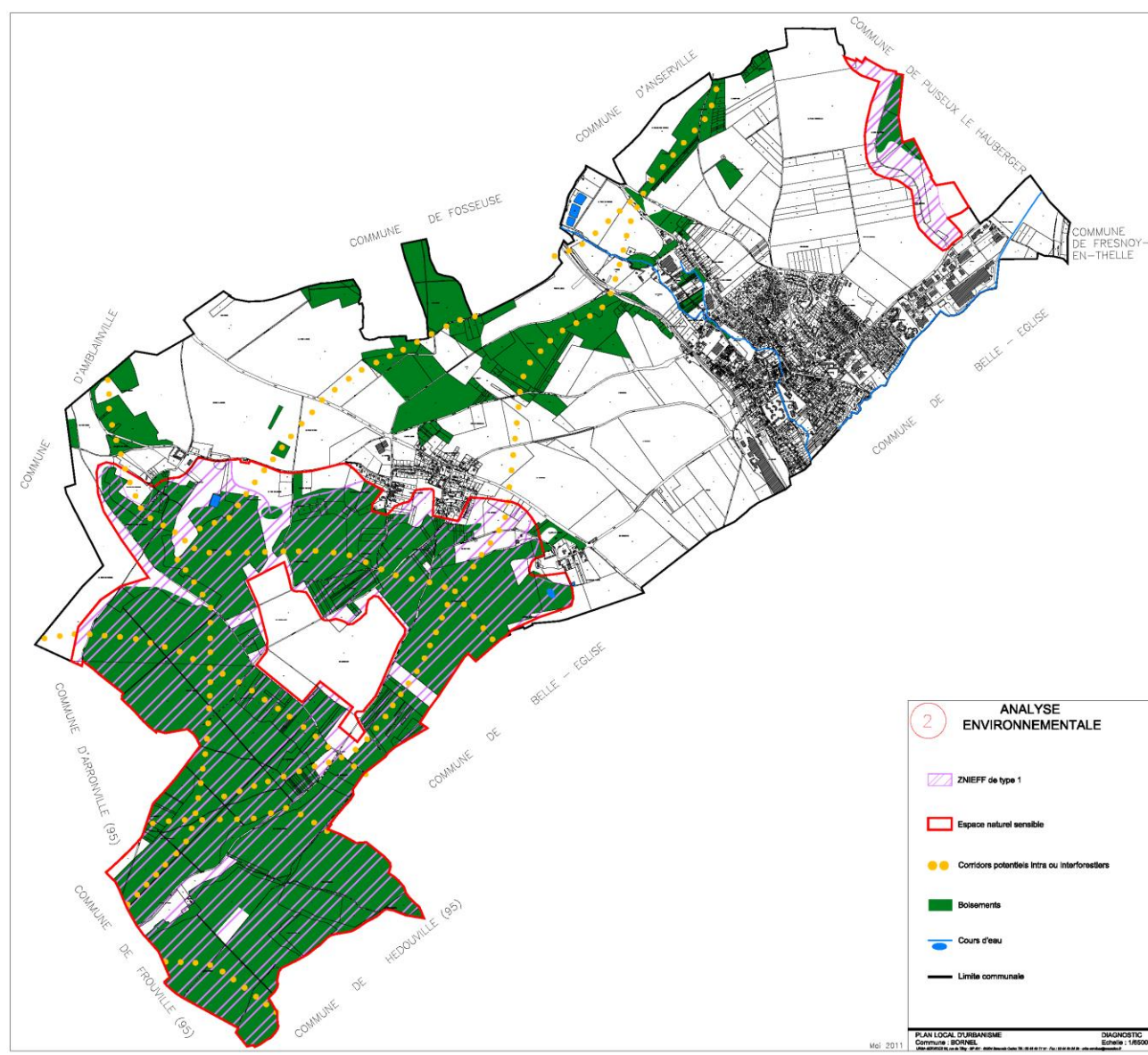
- Dans les vallées de l'Esches et de la Gobette, on retrouve des alluvions récentes et modernes (Fz et Fya). Les cours d'eau importants possèdent des plaines alluviales basses inondées lors des fortes crues. Dans ces plaines se déposent actuellement les alluvions récentes, constituées par des limons terrigènes de débordement, des terres noires très fertiles et des limons jaunes sableux. Sur le versant ouest de la vallée, on retrouve des limons types limons des pentes (LE). Ce sont essentiellement des limons bruns, assez souvent calcaires avec « poupées » (concrétions) présentant alors un horizon superficiel décalcifié plus ou moins important. Si certains dépôts paraissent autochtones, la plupart dérivent des limons bruns de plateau, par colluvionnement ou solifluxion.

- Au niveau de la cuesta du Vexin, on retrouve trois couches du Paléocène et de l'Eocène, en descendant jusqu'au Vexin oriental. On distingue une couche du Thanétien supérieur (E2) soit fin du Paléocène, plutôt sableux (calcaire de Mortemer, sables ligniteux supérieurs, poudingues de Coye-la-Forêt, sables de Bracheux, conglomérat à silex verdis), puis on entre dans la période de l'Eocène avec une strate du Sparnatien (E3 : dans l'ensemble, le Sparnacien est argileux avec des niveaux sablo-gréseux, ligniteux ou calcaires subordonnés), puis du Cuisien (type E4 : principalement constitué de sables quartzeux, glauconieux et pyriteux, avec parfois de petits niveaux argileux au sommet), c'est-à-dire de la période Yprésien du début de l'Eocène. On arrive enfin au Lutécien supérieur dans la partie sud-est du territoire communal dans le Vexin oriental, avec des calcaires et marnes (E5c-e) et à la limite du Bartonien inférieur dans l'extrême sud (E6a-c) type table de Grès de Beauchamp à empreintes de racines reposant sur des sables bruns humifères à rares galets (environ 0,60 m). En-dessous, on trouve un sable (3,10 à 3,50 m) vert, fin, non affecté par la podzolisation, avec rares

galets et stratifications obliques à la base. Il repose sur des sables quartzo-calcaires (1,50 m) un peu plus grossiers, à galets abondants. La masse inférieure (plus de 8 m) comprend un sable jaune « verdâtre » compact, à fossiles non usés avec deux cordons de galets.



1.2.7. Analyse environnementale



1.2.7.1. ZNIEFF

Les ZNIEFF, zones naturelles d'intérêts écologique faunistique et floristique, mettent en avant la qualité de la faune et de la flore. L'inventaire ZNIEFF ne représente pas une servitude, mais a pour objet de définir des espaces naturels qui doivent être préservés. Cependant, lors d'un contentieux, même si elles n'ont pas de valeur réglementaire, l'absence de prise en compte de ce zonage est condamnable. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1, sont des espaces d'une superficie limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel. Celles de type 2 sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques

importantes. (Une ZNIEFF de type 2 peut inclure des ZNIEFF de type 1). Les ZNIEFF 1 sont donc des zones particulièrement sensibles à des équipements ou des transformations, même limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Tandis que les ZNIEFF 2, d'enjeux moins forts, peuvent voir des projets ou aménagements y être autorisés à condition qu'ils ne modifient, ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

La commune de Bornel est concernée par une ZNIEFF de type 1 (n°60VFR110) pour les bois de Grainval et de Montagny, côte picard, et par une petite zone de ZNIEFF de type 1 (n°60PDT110) au niveau du bois de Puiseux, dont une partie se trouve dans le territoire communal.

La ZNIEFF 1 n°60VFR110 est importante car elle abrite des milieux naturels remarquables, notamment des pelouses calcicoles, des lisières thermophiles associées à des bois thermocalcicoles.

« Les pelouses et les forêts thermocalcicoles, milieux rares et menacés en Europe, sont inscrites à la directive "Habitats" de l'Union Européenne. Ces milieux, de plus en plus dégradés dans les plaines du nord-ouest de l'Europe, abritent de nombreuses espèces végétales et animales rares et menacées. Les coteaux les plus ensoleillés connaissent des influences méridionales, permettant la présence de nombreuses espèces végétales et animales thermophiles rares et/ou menacées. Cet ensemble, composé de milieux forestiers, exposés en pente nord et sud, de pelouses calcicoles et d'ourlets relictuels, est favorable à l'expression d'une biodiversité élevée pour la Picardie. »⁵

De nombreuses espèces, assez rares à exceptionnelles (et menacées pour la plupart) en Picardie, sont présentes. Parmi les oiseaux remarquables figure la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), rapace insectivore inscrit en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne. Les pelouses et lisières thermocalcicoles abritent des lépidoptères menacés, car inféodés aux espaces pelousaires, ainsi qu'aux bois. On trouve aussi des reptiles remarquables, tels le Lézard vert (*Lacerta viridis*), sur les lisières thermophiles, et le Lézard agile ou lézard des souches (*Lacerta agilis*), sur les brachypodiaies. Tous deux sont inscrits en annexe IV de la directive "Habitats".

La flore, quant à elle, abrite notamment le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) et la très rare Epine-vinette (*Berberis vulgaris*) sur les lisières thermocalcicoles, la Céphalanthère à grandes fleurs (*Cephalanthera damasonium*), l'Orchis singe (*Orchis simia*), la Néottie nid-d'oiseau (*Neottia nidus avis*), le Dompte-Venin officinal (*Vincetoxicum hirundinaria*), l'Hellébore fétide (*Helleborus foetidus*), la Brunelle laciniée (*Brunella laciniata*), la Laîche maigre (*Carex strigosa*) sur les terrains sableux, la Laîche digitée (*Carex digitata*) sur les pentes nord.

⁵ Fiche ZNIEFF n°60VFR110 et n°60PDT110, FRANÇOIS R., Conservatoire des Sites Naturels de Picardie, 1998

En ce qui concerne la ZNIEFF 1 n°60PDT110, dont une petite partie occupe le territoire de la commune, ce sont les pelouses qui occupent l'essentiel du coteau, avec une bordure de milieux boisés : hêtraies de pente, plantations de pins, chênaies-charmaies en haut de versant et fourrés de recolonisation. « Les alentours sont cultivés. Une friche forme une transition entre le bois acidocline de plateau (Lonicero-Carpinenion) et la pelouse de pente. La forêt gagne sur les espaces ouverts. Les buissons (prunelliers, Pruniers de Sainte Lucie, Nerprun cathartique, cornouillers, troènes, viornes...) envahissent la pelouse. Une population de lapins de garenne limite quelque peu l'avancée des fourrés et contribue au maintien d'une végétation pelousaire. L'exposition au sud permet le développement d'une flore et d'une faune calcicoles remarquables. La Picardie, par exemple, a connu une régression de ses surfaces de pelouses, divisées de 95 % environ en un siècle, suite aux évolutions de l'économie agricole. »⁶

Les espèces végétales les plus remarquables comprennent notamment les taxons suivants, assez rares à rares en Picardie : le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le Daphné lauréolé (*Daphne laureola*), le Lin à feuilles ténues (*Linum tenuifolium*), dont les milliers de pieds forment une des plus importantes stations de l'Oise, la très rare Mélitte à feuilles de Mélisse (*Melittis melissophyllum*). De nombreuses orchidées sont également présentes. La faune comprend plusieurs lépidoptères remarquables, inféodés aux pelouses thermophiles. « D'autres espèces végétales et animales restent très certainement à découvrir sur cette pelouse qui est une des dernières du Pays de Thelle. »⁷

1.2.7.2. *Espaces Naturels Sensibles (ENS)*

Un ENS est « une zone dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, soit en raison des pressions d'aménagement qu'il subit, soit en raison de son intérêt particulier »⁸. C'est le Conseil Général qui est compétent dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des ENS.

A Bornel, on retrouve deux ENS, qui recouvrent les deux ZNIEFF et en agrandissent légèrement les contours par endroit, notamment entre les hameaux de Montagny-la-Poterie et Hamécourt. On a donc un ENS au niveau des bois de Grainval, de Montagny, côte picard, et un au niveau du bois de Puiseux, à la limite nord-est du territoire avec Puiseux-le-Hauberger.

⁶ Fiches ZNIEFF n°60PDT110, FRANÇOIS R., Conservatoire des Sites Naturels de Picardie, 1998

⁷ Fiches ZNIEFF n°60PDT110, FRANÇOIS R., Conservatoire des Sites Naturels de Picardie, 1998

⁸ L'Oise, un environnement naturel de qualité (Les Cahiers de l'Oise, n°28.1), mars 2008

1.2.7.3. *Corridors biologiques potentiels*

L'identification des corridors biologiques a été conduite par le Conservatoire des sites naturels de Picardie, et réalisée en association avec l'Université Picardie Jules Verne, le Conservatoire National Botanique de Bailleul, Picardie-Nature et les Chambres d'agriculture de Picardie.

Les corridors biologiques sont des connexions qui relient des milieux naturels où se concentrent des espèces et habitats différents. Il s'agit bien ici de corridors « potentiels ». C'est un élément de connaissance qui doit permettre de mieux prévoir les incidences de certains aménagements sur la biodiversité et de mettre en œuvre localement des stratégies de maintien ou de restauration de connexions écologiques.

Sur le territoire de Bornel, on compte 6 corridors potentiels et 2 corridors faune potentiels, qui relient les bois de Grainval et le bois d'Anserville via le bois de Fosseuse et le bois des Anglais. Ils constituent un réseau important, notamment dans le bois de Grainval où les corridors sont denses, ce qui rappelle son intérêt écologique, faunistique et floristique.

1.2.7.4. *Etat qualitatif des eaux de surface*

Une évaluation de l'état biologique des cours d'eau au regard des macro-invertébrés a été réalisée par la DREAL sur la région Picardie. Les macro-invertébrés aquatiques sont des témoins de la qualité biologique des cours d'eau. « Ces organismes de petite taille, mais visibles à l'œil nu, y exercent des fonctions écologiques importantes. Ils se nourrissent de proies vivantes ou mortes, de végétaux, participent à la dégradation des débris organiques ou servent de proies aux poissons selon qu'ils appartiennent à tel ou tel groupe (éphéméroptères, coléoptères, trichoptères, odonates, mollusques, crustacés, ...). L'étude du peuplement de ces macro-invertébrés permet d'évaluer la qualité biologique des cours d'eau, la composition des peuplements dépendant de la qualité physico-chimique de l'eau et de la diversité des habitats. Elle permet de mesurer les effets d'une perturbation sur le milieu, mais pas d'en distinguer la nature. »⁹

On note que l'IBGN, indice biologique global normalisé, est plutôt « passable » avec une moyenne de 8.4 de 2002 à 2009 (pour une échelle allant de 0 à 20). Cependant l'IBMR (indice biologique des macrophytes en rivière sur une échelle de 0 à 20) pour 2009 est jugé « faible » pour l'Esches (faible trophie), ce qui est plutôt signe de qualité du cours d'eau pour les macrophytes, si on compare avec le reste de la région ; dans le reste de la Picardie, on note globalement un niveau de trophie élevé. Cela ne signifie pas obligatoirement que la qualité intrinsèque de l'eau est dégradée. En effet, on ne peut exclure que la typologie des cours d'eau

⁹ Qualité hydrobiologique des cours d'eau picards synthèse 2009, (Les bulletins de la DREAL Picardie n° 49) , décembre 2010

picards (substratum calcaire) influe sur l'expression des résultats. Néanmoins, en Picardie, l'IBMR est révélateur de pressions anthropiques réelles.

A Bornel, la morphologie de l'Esches est celle d'un cours d'eau rectifié et canalisé s'écoulant en milieu urbain. On note une faible trophie et une bonne qualité de l'eau au regard de l'IBMR et de l'IBD. En effet, l'IBD (indice biologique diatomées) « passable » en 2007 avec un indice de 14.1 à Bornel, n'a cessé d'augmenter jusqu'à arriver à un très bon état (17.3) en 2009, là encore pour une échelle allant de 0 à 20.

Néanmoins, une telle morphologie, où les habitats sont peu diversifiés, est peu propice à l'installation des macro-invertébrés (banalisation du milieu), ce qui explique l'IBGN « passable » pour les macro-invertébrés.

1.2.8. Paysage

1.2.8.1. *Les plateaux et versants agricoles*

On retrouve des terres agricoles sur le versant de la vallée, et sur le plateau de la côte de Bonnival. Par endroits on peut retrouver des paysages assez ouverts, mais bien souvent, le regard est arrêté à l'horizon par des boisements : Bois des Anglais au nord-ouest, la cuesta boisée s'étendant du sud à l'ouest, située sur le territoire communal, mais aussi les bois en dehors de la commune, tel le bois de Fosseuse. Les terres situées sur la côte de Bonnival offrent une vue vers la vallée et surtout les hameaux du territoire de Bornel, mais l'horizon reste coupé par les boisements de la cuesta, et tout autour.



ANALYSE PAYSAGERE

Les plaines et plateaux agricoles

Les espaces ouverts



De la route d'Hamecourt, en sortant de Bornel, on retrouve des paysages agricoles en direction du sud-est, moins marqué par les boisements



Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

ANALYSE PAYSAGERE

Les plaines et plateaux agricoles

Les espaces ouverts



Vue de la plaine d'Anserville

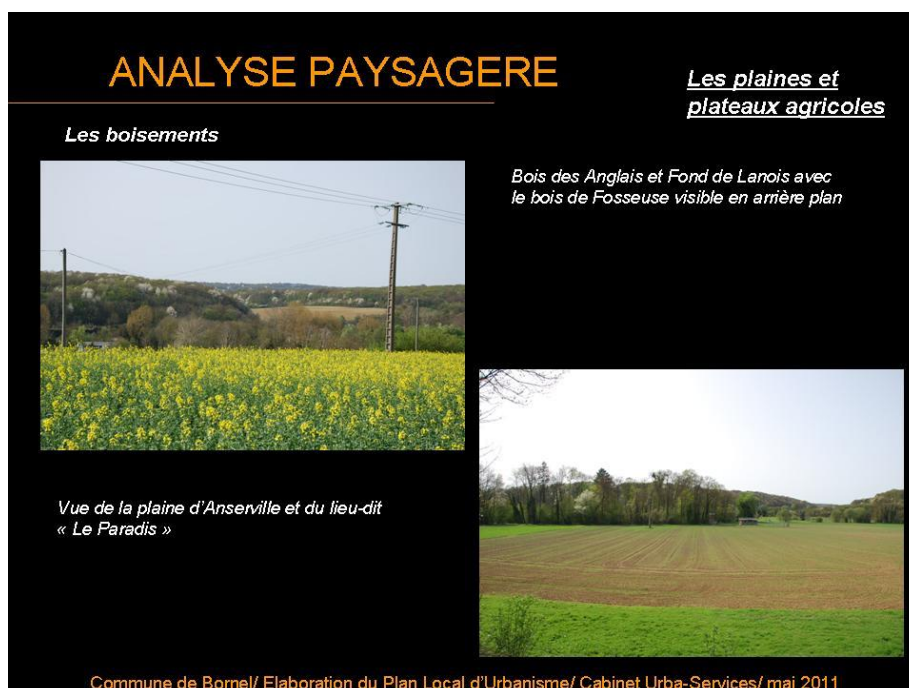


Vue vers l'Eglantier, de la lisière de Bornel

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011



Ainsi on retrouve dans cette unité différents boisements qui viennent ponctuer l'ensemble. Ils sont nombreux et limitent le champ visuel ; associés au relief en vallée, on ne trouve ainsi que peu de paysages ouverts sur le territoire. Le bois de Grainval n'est pas visible de l'autre partie du territoire, car il est caché par la cuesta. Le bois des Anglais est un espace important, et qui est bien visible. Mais ce sont surtout les bois des communes limitrophes qui semblent délimiter visuellement le territoire.

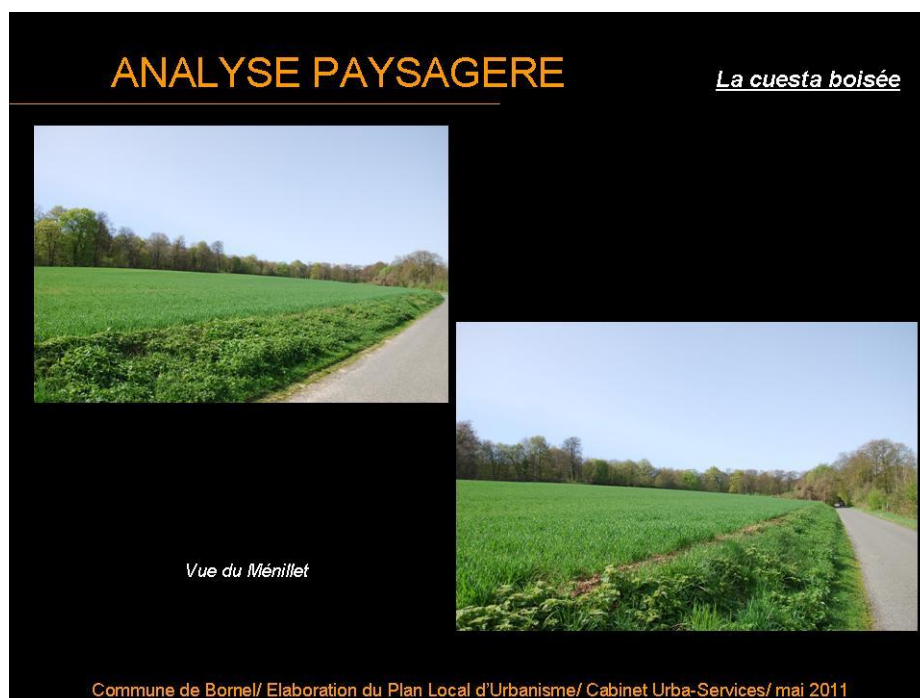


On retrouve aussi dans cette unité des pâtures et des espaces d'herbage, qui ont un rôle dans l'appréhension des hameaux. Situées au hameau du Ménillet, de Montagny-la-Poterie et Courcelles, les pâtures surplombent le versant, à la naissance de la cuesta. Celle située au Ménillet offre d'ailleurs une vue d'ensemble assez lointaine de la vallée.



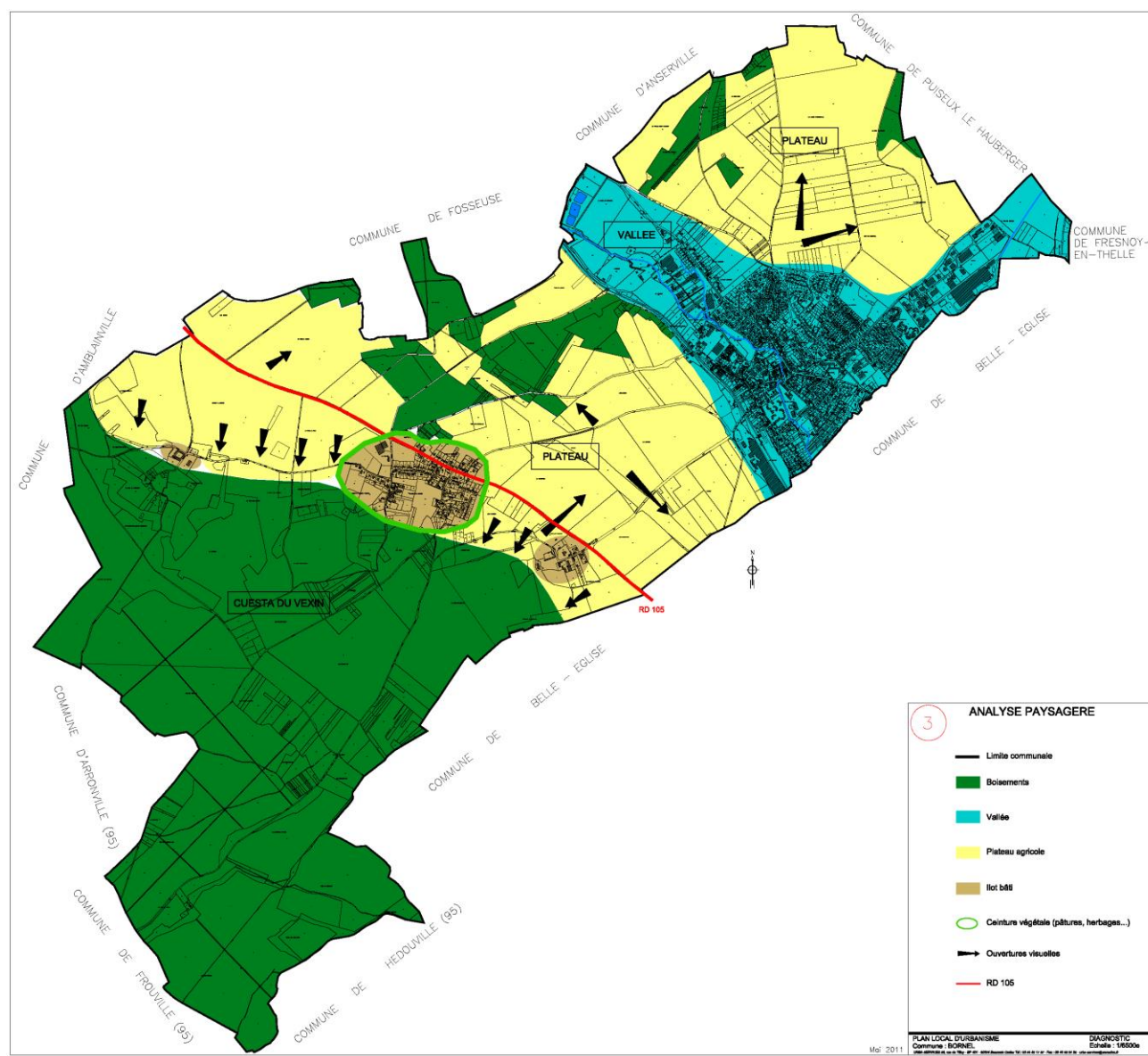
1.2.8.2. La cuesta boisée du Vexin

Elle marque profondément le paysage, et s'impose quel que soit le lieu où l'on se trouve (dans la vallée, dans le plateau du Vexin, sur le versant) ; le regard vient toujours s'arrêter contre la cuesta boisée qui ne permet pas de voir au-delà et de prendre conscience de l'étendue du Vexin qui s'étale largement. Seul le lieu-dit « les Groues », plateau agricole à la plus haute altitude du territoire, vient interrompre l'étendue boisée. La cuesta représente bien la limite entre le domaine du Vexin et du Plateau de Thelle.



1.2.8.3. La vallée urbanisée

Les vallées de l'Esches et du Ru de la Gobette urbanisées sont les zones de relief le plus bas. Ainsi, l'agglomération de Bornel se retrouve encaissée dans les vallées, et se concentre le long de deux axes, l'Esches et le Ru de la Gobette. Ainsi, même de points de vue élevés, il n'est pas possible d'apercevoir toute l'agglomération ; le centre, au fond de la vallée, est caché au regard par l'encaissement. L'espace bâti dense semble d'autant plus se serrer à la rencontre des deux cours d'eau, au sud-est de l'agglomération ; tandis qu'aux extrémités nord-ouest et nord-est, ce sont plutôt des espaces industriels et commerciaux qui se sont développés, avec un bâti plus volumineux mais plus épars.



1.2.9 – Climat et air

1.2.9-1 - Climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-Ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-Est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-Ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-Ouest, voire du Nord-Est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.9.2 – Air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- ♦ une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre. Les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés,

- ♦ une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proche des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais.

- ♦ en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. La moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000). Les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire. Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone.

- ♦ pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants (3 capteurs sur Amiens et 1 à Compiègne en 2000) font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller. La pollution par les particules fines fait certainement partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.

- ♦ en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée. Le seuil d'alerte n'a jamais été atteint en région. Depuis 2001, le niveau d'information et de recommandation a été atteint 21 fois pour l'ozone (O₃) dont 11 lors de la canicule de 2003.

1.2.10 Forme urbaine

1.2.10.1. Silhouette de l'agglomération

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

L'agglomération de Bornel semble homogène et plutôt compacte. Elle se concentre plutôt sur la limite sud-est du territoire, offrant même une continuité du bâti avec Belle-Eglise près de la voie ferrée, ne permettant plus de distinguer la limite communale. L'urbanisation gagne ensuite principalement le long des vallées, c'est-à-dire en direction de Fosseuse d'une part, et de Puiseux-le-Hauberger d'autre part ; mais ces extensions sont plutôt de types industriels actuellement. On peut aussi noter ici qu'un versant de la vallée de l'Esches est plus urbanisé que l'autre, le bâti s'implantant plutôt vers le plateau du Thelle que vers les hameaux et la cuesta.



Outre Courcelles et Montagny-la-Poterie qui sont accolés, les hameaux sont bien séparés. L'urbanisation y est faible, et le bâti plutôt épars voire sporadique (en comparaison de l'imposante silhouette de l'agglomération).

1.2.10.2. Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

➤ Les hameaux

La seule lisière visible du hameau de Montagny-la-Poterie est la rue d'Hamecourt.



Elle semble tout en longueur ; les maisons s'alignent le long de la rue, d'un seul côté, très espacées les unes des autres. La partie de Montagny située sur la rue de Montagny, est accolée à Courcelles et n'est donc pas une lisière car reste en continuité bâtie.



Une partie de Courcelles peut être aperçue de Montagny, mais seuls les premiers toits sont visibles. Des haies et arbres cachent le village, formant avec la pâture et les quelques boisements, un espace intermédiaire, entre l'espace bâti de Courcelles et les alentours plutôt


agricoles, que l'on peut retrouver quasiment tout autour de Courcelles. Le village semble pris dans la masse végétale.

Hamecourt qui, par son bâti unique, planté sur le versant, à la limite de la cuesta boisée, est très visible et demeure un élément important du paysage.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE


NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



3

Vue vers Hamecourt,
le réseau électrique est particulièrement visible



4

Vue de Hamecourt vers Montagny-la Poterie

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

D'ailleurs, de la route d'Hamecourt, on peut apercevoir une limite de Montagny, ce qui montre les points de vue assez lointains que l'on peut avoir. Hamecourt est encadré par les boisements de la cuesta et les plaines agricoles. Un écart bâti, sur le chemin, est lui aussi un élément important du paysage. Isolé, il n'est que plus visible au milieu de l'étendue du versant.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



5

Hamecourt



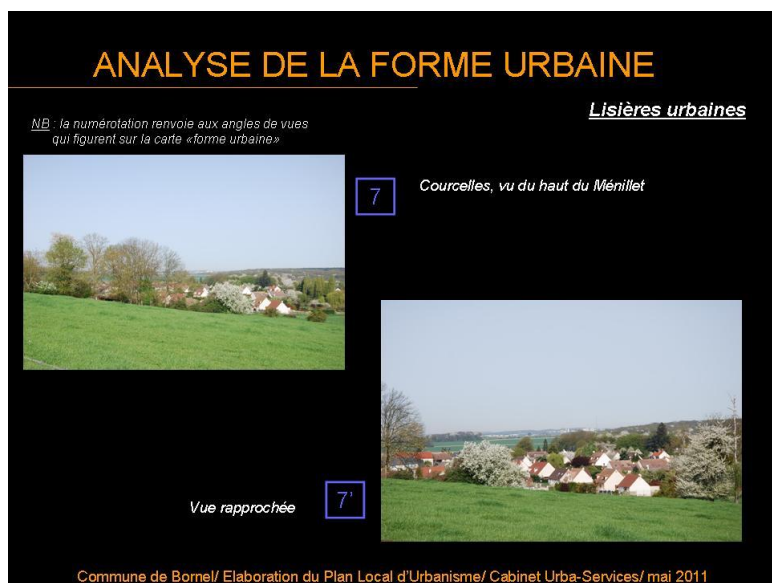
6

Bâti isolé sur la route d'Hamecourt,
là encore les lignes électriques sont bien visibles

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Enfin, le Ménillet n'a pas réellement de lisière visible, pris dans les boisements tout autour ; le passage du hameau au reste du paysage se fait sans annonce réelle mais sans impression de rupture franche non plus. En effet, les boisements prédominent et cachent le bâti.

Du haut du Ménillet, on peut apercevoir Courcelles, où les pignons des habitations sont visibles, ce qui laisse deviner la pente. Le bâti est homogène, plutôt de type pavillonnaire. Là encore un liseré végétal marque la limite urbaine, et les pâtures représentent l'intermédiaire d'un espace à l'autre.



C'est aussi du Ménillet que l'on peut apercevoir la forme urbaine de l'agglomération de Bornel.

➤ L'agglomération

La position et le relief de l'agglomération de Bornel, en fond de vallée pour la partie historique, et qui gagne le versant au nord-est pour les extensions pavillonnaires, définissent profondément son appréhension. Visible de points hauts du territoire au sud-ouest, on remarque que l'agglomération est plutôt compacte, homogène, et semble plus s'étendre en longueur le long de l'Esches qu'en largeur. Une partie de la ville n'est en fait pas visible, car se situe au creux de la vallée.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



8

Agglomération de Bornel,
vue du haut du Ménillet.

La vue est très lointaine.

L'autoroute A16 est intégrée
au paysage

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Les lisières du sud/sud-ouest de l'agglomération, sont des coupures assez franches entre le paysage, plutôt agricole, et l'urbanisation. La ville s'aperçoit d'assez loin. Des toits mais aussi des façades sont bien visibles, et donnent plutôt une impression d'homogénéité, tant par le volume que l'aspect des habitations.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Lisières urbaines



9

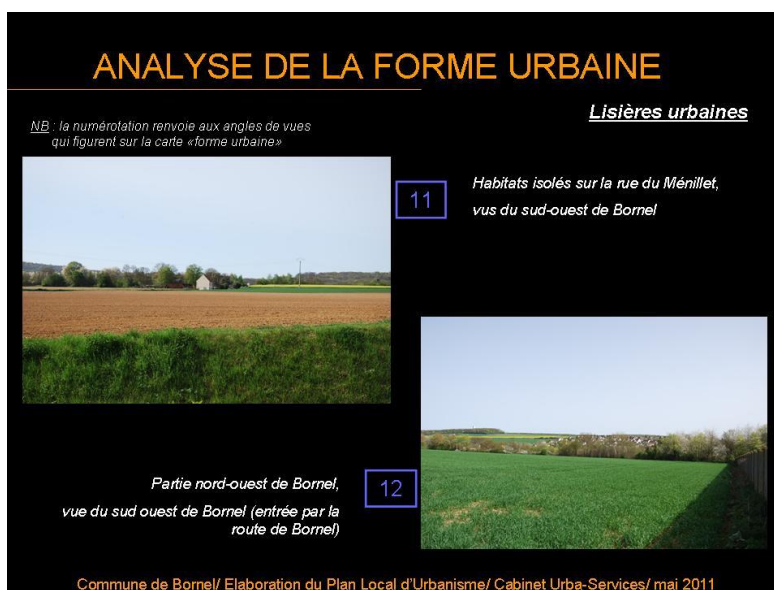
Bornel, vu de l'entrée près de
« l'Epine », rue du Ménillet

Bornel, vu de la rue du Ménillet

10



Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011



On peut noter la présence d'un écart bâti, sur la rue du Ménillet, à la limite de l'entrée d'agglomération, sur le versant, dans un paysage majoritairement agricole, ce qui accentue l'effet d'écart et le rend très visible. La partie nord-ouest de Bornel est en partie cachée par un mince rideau végétal, qui fait office de limite entre l'espace agricole et l'espace bâti. De plus, il permet de rendre l'espace industriel de la ZI du Paradis non visible.



Si l'on s'approche plus au sud, la véritable limite entre bâti et versant cultivé est très nette, d'autant qu'elle donne à voir des éléments « dévalorisants » tel le poste électrique, ou le cimetière, dont le mur de couleur claire sur toute une partie attire l'œil, et l'autre partie, en brique, paraît dégradée. En arrière plan, l'agglomération située sur l'autre versant s'aperçoit bien, toujours avec un effet de gradin (façades visibles) et une bonne homogénéité, bien que l'on distingue deux plans ; au loin, du bâti plutôt pavillonnaire et homogène, et devant un bâti plus ancien, qui est un peu plus diversifié (toits de tuiles et d'ardoises). Quelques arbres et bosquets, viennent ça et là rehausser le tout, en élevant la silhouette par endroit.



La partie sud ou sud-est du territoire est bien visible de la D 923 à Belle-Eglise. De ce point de vue, l'agglomération paraît plus allongée, car l'on se situe dans une sorte d'angle, qui donne à voir la largeur de la ville. Le sud se présente plus comme une ligne, où seuls les toits des bâtiments industriels, situés derrière, ressortent par leur volume, bien que la couleur des tuiles permette une meilleure intégration. Un bâtiment de tôles, de couleur jaune, est bien visible, mais se situe plus sur le territoire de Belle-Eglise. En effet, il est difficile de faire la distinction entre Bornel et Belle-Eglise pour cette partie, car il y a une continuité bâtie telle que la limite n'est pas visible. Enfin, on peut dire qu'une végétation bien présente permet de dissimuler un peu le bâti et d'éviter une coupure trop franche entre espace agricole et urbain. Pour la partie sud-est, la lisière est très intéressante car elle donne une vue très valorisante de l'agglomération. De ce point de vue, la ville semble entourée d'une végétation importante, les boisements semblent même gagner l'espace urbanisé et rentrer dans Bornel. L'effet de jardin des habitations est flagrant, mais plus hétérogène ici. Au premier plan notamment, le bâti est plus diversifié tant en aspect que volume, même si rien ne vient perturber le profil en pente progressive.



L'est de l'agglomération se caractérise par deux éléments : la ZAC d'Outreville, puis le collège qui marque plus la lisière. L'aspect est très minéral, le bâti moderne et donne une toute autre appréhension de la ville. Cependant, lorsque qu'on observe cette même lisière, non pas vue de la route à l'est, mais d'un point plus élevé au nord, le sentiment donné, par la ZAC notamment, est différent.



D'un point haut, seul le faitage est visible, et semble au creux de la vallée. Cependant, les couleurs des bâtiments et toits (soit très claire soit rouge), accrochent facilement le regard. La végétation, qui semblait pauvre, permet ici de nuancer la rupture entre cet espace et le paysage environnant, en rappelant en plus le boisement situé derrière, sur le territoire voisin.

La lisière nord n'est pas très visible. Située tout en haut du versant, le regard est vite arrêté par les premières habitations, et on ne peut pas voir le bâti du versant.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte « forme urbaine »

Lisières urbaines

20 Vue du nord-ouest de Bornel, par la voie communale de Méru à Chambly n°10

21 ZI du Paradis près de la D 923

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Si l'on prend un chemin communal le long de cette lisière nord, on peut cependant apercevoir une partie de la vallée. La ZI du Paradis, qui pourrait être visible, est en partie cachée par un liseré végétal boisé. Ainsi, l'appréhension de l'agglomération n'est pas déqualifiée, la végétation qui l'entoure permettant de mettre en valeur des espaces pourtant plus dégradés, comme on peut les voir lorsque l'on descend dans la vallée. En effet, la lisière sud, au niveau de la ZI du Paradis reste un espace difficile à appréhender, presque « fouillis » où il est difficile de se repérer entre industrie, friche, et espace boisé.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte « forme urbaine »

Lisières urbaines

22 Vue du nord-ouest de Bornel par l'entrée, route de Hamécourt

23 Vue du nord-ouest de Bornel par la route de Bornel

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Enfin, la lisière ouest/nord-ouest donne à voir une agglomération compacte, en gradin, plutôt homogène, encore une fois surtout pour l'arrière plan plutôt pavillonnaire, et un premier plan de bâti qui ressort par des tuiles rouge orangée, plus claires, qui appellent le regard. Cela est notamment visible lorsqu'on prend du recul ; sur la route de Bornel, la forme urbaine de l'ouest de Bornel est vraiment compacte, presque circulaire, avec toutes les façades des maisons bien visibles sur les hauteurs, et des teintes semblables de toits et de façades. Seules les toutes premières habitations (toits plus rouges et façades plus crème) ressortent, au premier plan, à la limite entre paysage agricole et urbain, ce qui marque d'autant plus la cassure entre les deux espaces.

1.2.10.3. Les entrées de villes

L'étude des entrées de ville a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

➤ L'agglomération

Deux des entrées principales de l'agglomération mènent au même endroit de Bornel, dans la rue du Ménillet.



Le panneau indiquant l'arrivée à Bornel par la route du Ménillet même, est situé près d'un écart bâti (près du lieu-dit « l'Epine »). Cette entrée laisse une bonne impression, en offrant, en plus, une vue sur l'agglomération, avec les habitations en gradin, qui laissent deviner l'implantation sur le versant de la vallée. L'autre entrée reste intéressante grâce à un paysage environnant agréable (plaine agricole, végétation) qui donne une première impression plutôt positive.

Cependant, lorsque l'on continue sur ces deux routes, la véritable arrivée dans l'agglomération donne une vue sur le cimetière et les postes gaz et électriques, et l'usine « CLAL MSX », puis la voie ferrée, ce qui conclut l'arrivée sur une impression dégradée et déqualifie l'entrée de l'agglomération.




L'entrée de l'agglomération de Bornel par la route d'Hamecourt donne directement sur le passage à niveau de la voie ferrée. En arrière plan, l'agglomération est visible, et offre une bonne homogénéité du bâti. Si cette entrée n'offre pas la meilleure vue de Bornel, on ne peut pas non plus dire qu'elle est déqualifiée, grâce à l'aperçu du haut de l'agglomération qui met en scène le paysage.

Une entrée de village est située à la limite de Belle-Eglise, par la D 923. Il y a une discontinuité de bâti, et la limite communale se situe après la lisière urbaine et l'entrée dans l'agglomération. Cette entrée n'offre donc pas la même impression que les autres, en venant de Belle-Eglise. Un rideau végétal, qui marque la limite communale sur la droite, et les champs, à gauche, offrent un cadre valorisant. De plus, le relief, là encore, donne à voir les façades des habitations par un effet de gradins.


ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de ville



E Entrée de Bornel par le chemin des marais
Seul le panneau marquant la limite de Belle-Eglise nous indique l'arrivée dans Bornel



F Sortie de Bornel, entrée à Belle-Eglise, par le boulevard de Belle-Eglise, dans l'autre sens rien n'indique l'arrivée à Bornel ou la sortie de Belle-Eglise

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Deux autres entrées se font via Belle-Eglise, avec une continuité du bâti, telle qu'il est parfois difficile de savoir sur quelle commune l'on se situe. Les panneaux d'entrées ou de sorties d'agglomération sont alors les seules indications de la limite communale. Cependant, pour les entrées situées boulevard de Belle-Eglise et au chemin des marais, seule la limite de Belle-Eglise montre l'arrivée à Bornel ; le panneau indique la fin, ou l'arrivée de Belle-Eglise, mais pas « Bornel ». De plus, ces entrées ne sont pas mises en valeur, perdues dans le bâti, dans un paysage très minéral.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de ville



G Entrée de Bornel par la rue du Pont St Jacques, longeant la voie ferrée
Le panneau est caché par un poteau électrique et l'entrée est peu mise en valeur



H Entrée de Bornel par la rue d'Anserville

Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

Une dernière entrée, par la rue du Pont St Jacques, proche de la voie ferrée, est déqualifiée par un talus mal entretenu, un paysage plutôt « industriel », avec les installations de la voie ferrée, et une entrée mal délimitée, par un panneau d'annonce peu visible et dégradé.

L'entrée située sur la rue d'Anserville, est bien marquée et valorisée ; en haut du versant, les habitations ne sont pas très visibles, et la forme urbaine n'est donc pas annoncée comme en bas de vallée. Deux chemins communaux, de part et d'autre, permettent l'accès à l'agglomération à pied. Un point « information » est même disponible, accentuant le rôle effectif d'entrée d'agglomération.



L'entrée de Bornel, par la D 923, en venant de Fosseuse, ne paraît pas déqualifiée de prime abord (avec une végétation dense qui paraît omniprésente), bien qu'ensuite le paysage urbain ne soit pas valorisé par la ZI du Paradis et les espaces commerciaux et industriels.

Enfin, la dernière entrée via Puiseux-le-Hauberger se fait en longeant la ZAC d'Outreville. Puis le panneau d'agglomération donne à voir une entrée plutôt neutre, avec, comme première approche de la ville, bien visible de la route, le collège, bâti moderne mariant des teintes claires avec du rouge orangé, pour des matériaux entre minéral et métal.

➤ Les hameaux

Les entrées de Montagny-la-Poterie et du Ménillet ne sont pas indiquées. Montagny est intégré à Courcelles, dont les entrées sont donc les seules à être marquées. Quant au Ménillet, dont les quelques habitations ne s'étendent que sur une rue, il n'a pas réellement de limite agglomérée marquée. Hamecourt, par son unique bâti, isolé du reste, est encore plus représentatif de cet état. A l'entrée nord-ouest de Courcelles, le panneau indicateur n'est plus présent ; seule demeure l'indication « D 105 », ce qui déqualifie un peu cette entrée qui peut pourtant être intéressante, grâce à un paysage très végétal. L'entrée sud-est, quant à elle, est bien visible et donne une bonne image, grâce à un paysage diversifié, où le minéral et le végétal se côtoient.

ANALYSE DE LA FORME URBAINE

NB : la numérotation renvoie aux angles de vues qui figurent sur la carte «forme urbaine»

Entrées de ville

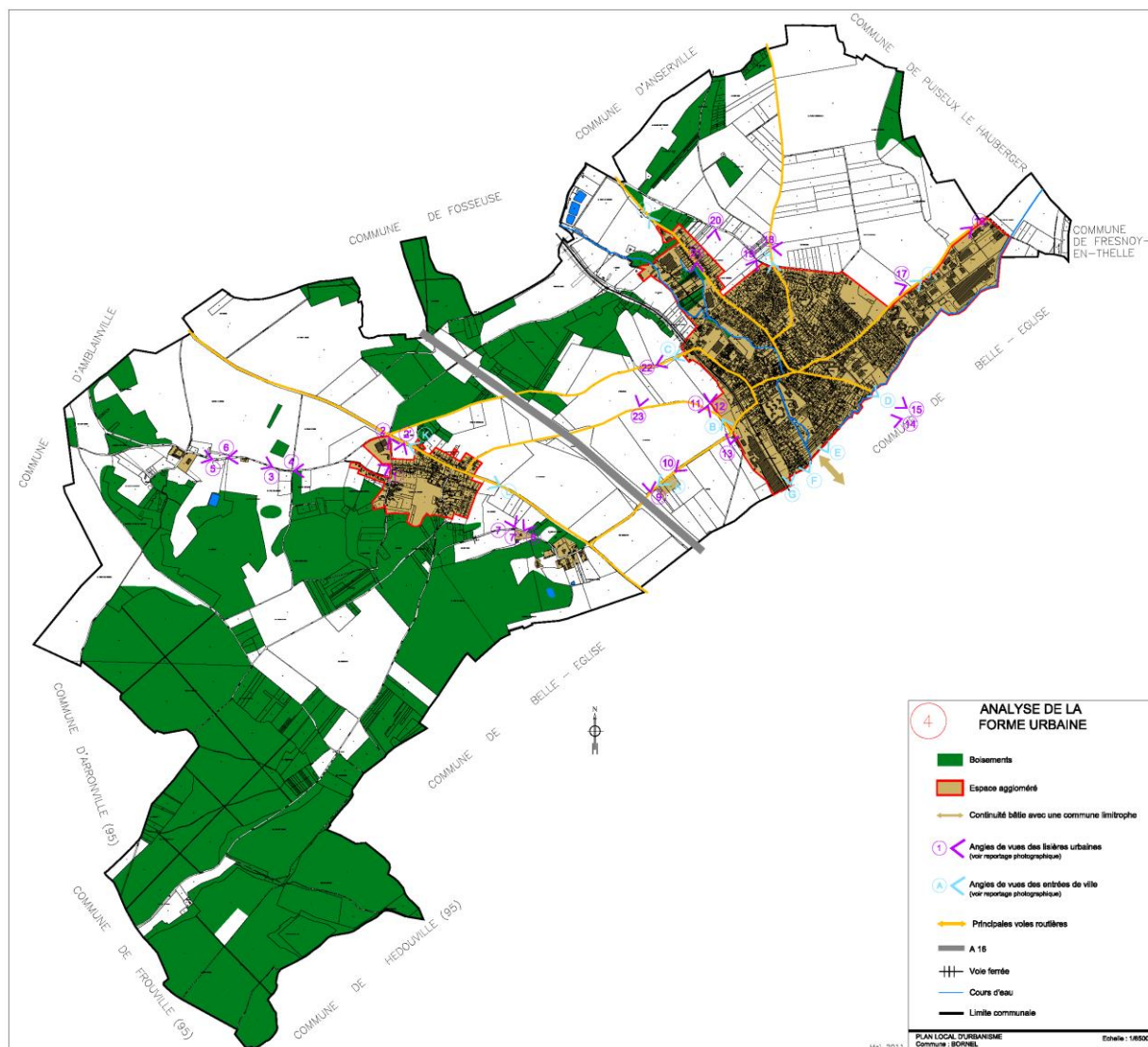


Entrée sud-est de Courcelles

K Entrée nord-ouest de Courcelles, le panneau est manquant



Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011



1.2.11. Le réseau viaire

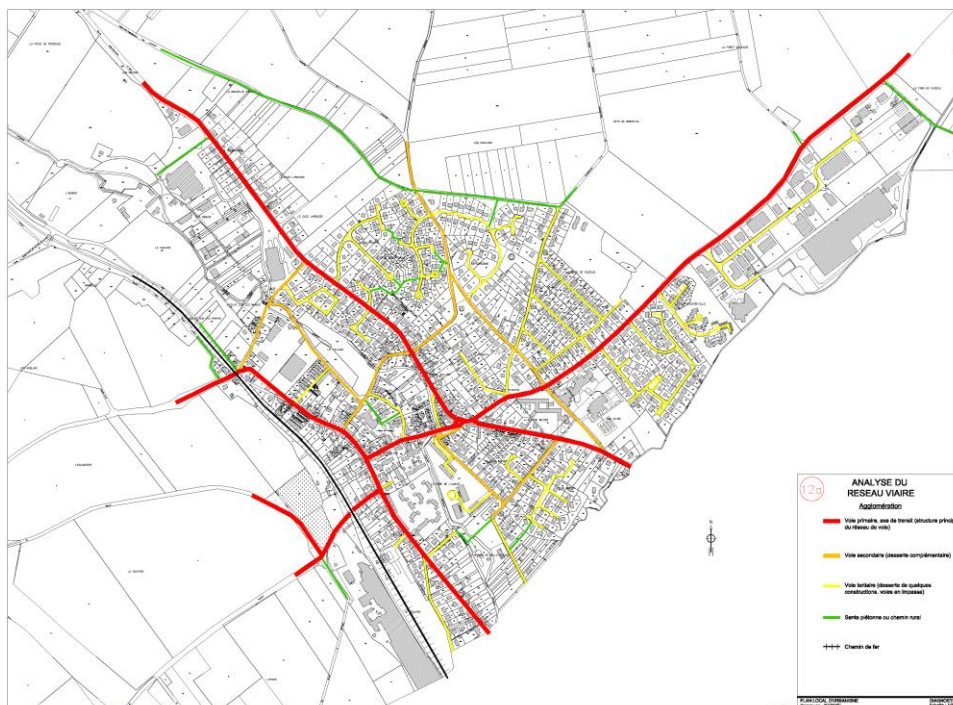
1.2.11.1. Maillage

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire de la ville),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine et dans le développement de la ville.



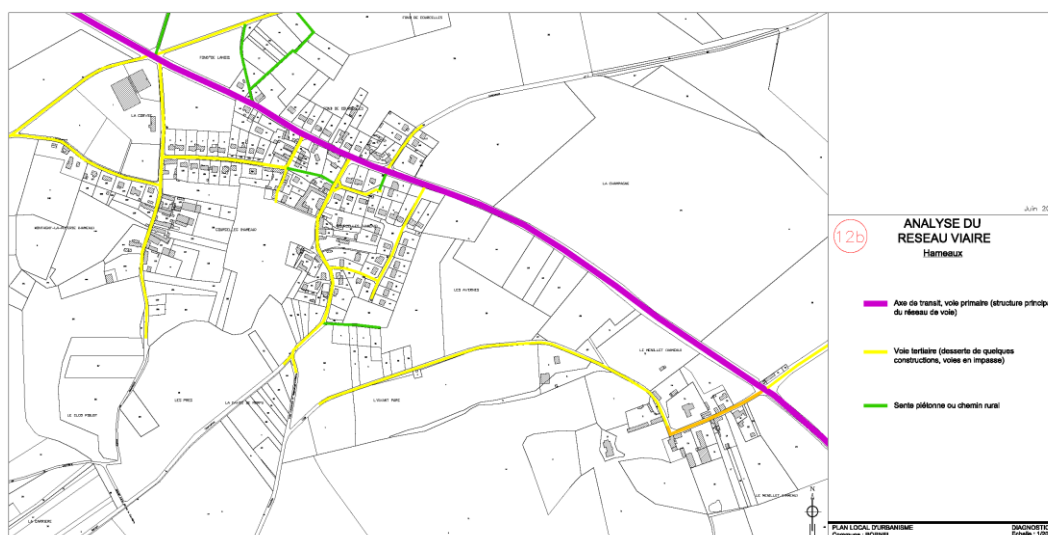
Les voies primaires de l'agglomération sont avant tout des axes principaux, de transit, qui desservent Bornel, à savoir la rue Pasteur, qui permet l'entrée dans l'agglomération et mène au centre-ville (et ses accès rue du Ménillet et rue d'Hamecourt), la D 923 qui correspond à la rue Louis Denoual et la rue Norbert Deschaintres, la rue Carnot qui relie ces deux axes parallèles, et la rue du 11 novembre vers Puiseux-le-Hauberger.

Les voies secondaires mènent vers les autres entrées de ville et communes limitrophes, ou relient ces axes principaux ensemble. On peut donc parler ici du boulevard de Belle-Eglise, de la route d'Anserville, de la rue du 8 mai, de la rue Alphen, et de la rue Gambetta, la rue de l'Aulnaie, la rue Jeanne d'Arc et la rue Lamartine.

Les autres rues et voies desservent les îlots pavillonnaires et les rues moins circulées, telles l'allée de la Samsonne, l'allée des roses, la rue du Pont Saint-Jacques, le chemin des marais, la rue Geoffroy de Kergolay, la rue Jean Mermoz, l'avenue des Fouaches, la rue du Noyer, etc.

On note un bon maillage des voies dans le centre de l'agglomération, mais le réseau est étroit, étriqué ; cela est certainement un effet de l'urbanisation en fond de vallée, et donc du relief. En général, le gabarit des voies est assez étroit, et certaines rues peuvent présenter des difficultés de croisement. Les axes principaux se recoupent tous à un même carrefour près de la place de la république, en centre ville. Un manque de barreaux de liaisons est à noter pour relier le boulevard de Belle-Eglise à la D 923, surtout si l'on prend en considération la gare de Bornel située dans la rue Pasteur qui concentre un flux de déplacement important. De même, les quartiers pavillonnaires sont constitués d'un réseau tertiaire d'allées et d'impasses, qui ne communiquent pas entre elles, et débouchent bien souvent toutes sur le même carrefour de la rue Louis Denoual, ce qui a pour conséquence une mauvaise répartition des flux et très certainement un encombrement des voies de circulation lors des heures de pointe. De même la rue du 11 novembre en direction de Puiseux-le-Hauberger est un axe majeur, très circulé, alors que la voie est sous-dimensionnée par rapport au flux qu'elle draine, notamment par des trottoirs inexistant. Enfin on note une voirie « en attente », qui pourrait déboucher dans la rue du 8 mai près de la salle Cresseveur et des équipements sportifs.

On peut noter également la présence de chemins communaux et de sentes piétonnes, notamment le chemin rural dit de Saint-Leu, la voie communale n°10 de Méru à Chambly, le chemin rural de Bornel à Montagny, voie communale n°2 de Bornel à Anserville, le chemin de la côte de Puiseux, la Sente du fond de Puiseux, chemin du fond de Lanois, le chemin rural dit chemin latéral le long de la voie ferrée, le chemin du Paradis, etc. Ces sentes sont nombreuses et relient Bornel aux autres communes limitrophes sans toutefois permettre réellement de faire le tour de l'agglomération, ni de relier les hameaux à l'agglomération.



En ce qui concerne les hameaux, la RD 105 représente un axe de transit, et la seule voie primaire, les autres rues et dessertes des hameaux sont des voies tertiaires, en ce qu'elles ne desservent que quelques habitations ou rue à la fois, sans communication entre elles. Enfin on note quelques chemins ruraux et sentes piétonnes, comme la ruelle reliant la rue de la mare aux Avernoes ou le chemin rural dit de Fosseuse.

1.2.11.2. Circulation et sécurité

La RD 923

La D923 traverse la commune, de Fosseuse vers Belle-Eglise. Elle est classée en 1^{re} catégorie, et on compte plus de 2 900 véhicules par jour recensés en 2009 dont 4 % de poids lourds. Elle n'est pas classée route à grande circulation.

La RD 105

Elle dessert le territoire communal notamment les hameaux et mène par trois entrées possibles à l'agglomération de Bornel. Elle est classée en 1^{re} catégorie, et plus de 8 100 véhicules par jour étaient recensés en 2009 dont 6 % de poids lourds, ce qui en fait l'axe le plus circulé de la commune avec un flux important. Elle n'est pas classée route à grande circulation.

Le centre

Les rues principales, dont la rue Pasteur, sont assez étroites, et les voitures stationnées sur le trottoir, gênent la circulation à double sens. Le carrefour place de la république est important, car tous les axes structurants de l'agglomération y convergent. Les priorités sont bien instaurées, mais la visibilité n'est pas toujours très bonne.

Les écoles

L'école élémentaire et l'école maternelle sont toutes deux situées rue du 8 mai, la sécurité y est donc assurée et les aménagements particulièrement pensés pour cette zone (agents de ville pour les passages piétons, ralentisseurs, etc.). Dans la rue Norbert Deschaintres, de l'autre côté, des stops ont été installés pour « casser » la vitesse des voitures, mais des excès subsistent encore dans cette ligne droite.

1.2.12. Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois, cette potentialité ne tient pas compte :

- de la volonté municipale qui sera définie dans le PLU,
- de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...),
- des contraintes éventuelles (nature du sol, servitudes,...),
- des nouvelles contraintes liées au Grenelle de l'environnement,
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Les dents creuses sont rares dans l'agglomération, on n'en recense que quelques unes dans la rue Pasteur, dans le chemin des plantes, route d'Anserville, rue Louis Denoual, et rue du Noyer.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain doit être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, conformément aux objectifs de la loi SRU visant à réduire l'étalement urbain, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

On peut distinguer ici quatre types d'îlots fonciers. Tout d'abord la friche industrielle de la rue Jeanne d'Arc, proche du centre ville, derrière l'église et la mairie, d'une superficie importante au regard du reste de l'agglomération, qui est un espace disponible sans affectation aujourd'hui. La friche correspond à l'ancien site industriel du CLAL ; les sols sont pollués et ne peuvent recevoir d'opération à usage d'habitation (Cf. arrêté du Préfet de l'Oise dans ce sens).





Puis l'îlot industriel en face, dans la rue Jeanne d'Arc de même, au croisement avec la rue Lamartine, de plus faible superficie, qui pouvait être un îlot à reconvertir. Malheureusement, là-encore les sols sont pollués, et un arrêté préfectoral interdit tout logement à l'intérieur du périmètre

De même, la zone industrielle du Paradis, qui représente un espace important, est un îlot en difficulté dont l'image urbaine est à rediscuter (habitat, activités, services). Un supermarché s'est installé dans une partie des bâtiments autrefois occupés par l'entreprise Gascogne Melotte. Une station services et une station de lavage ont été installées. L'utilisation du reste des bâtiments est en réflexion dans le cadre d'un projet commercial.

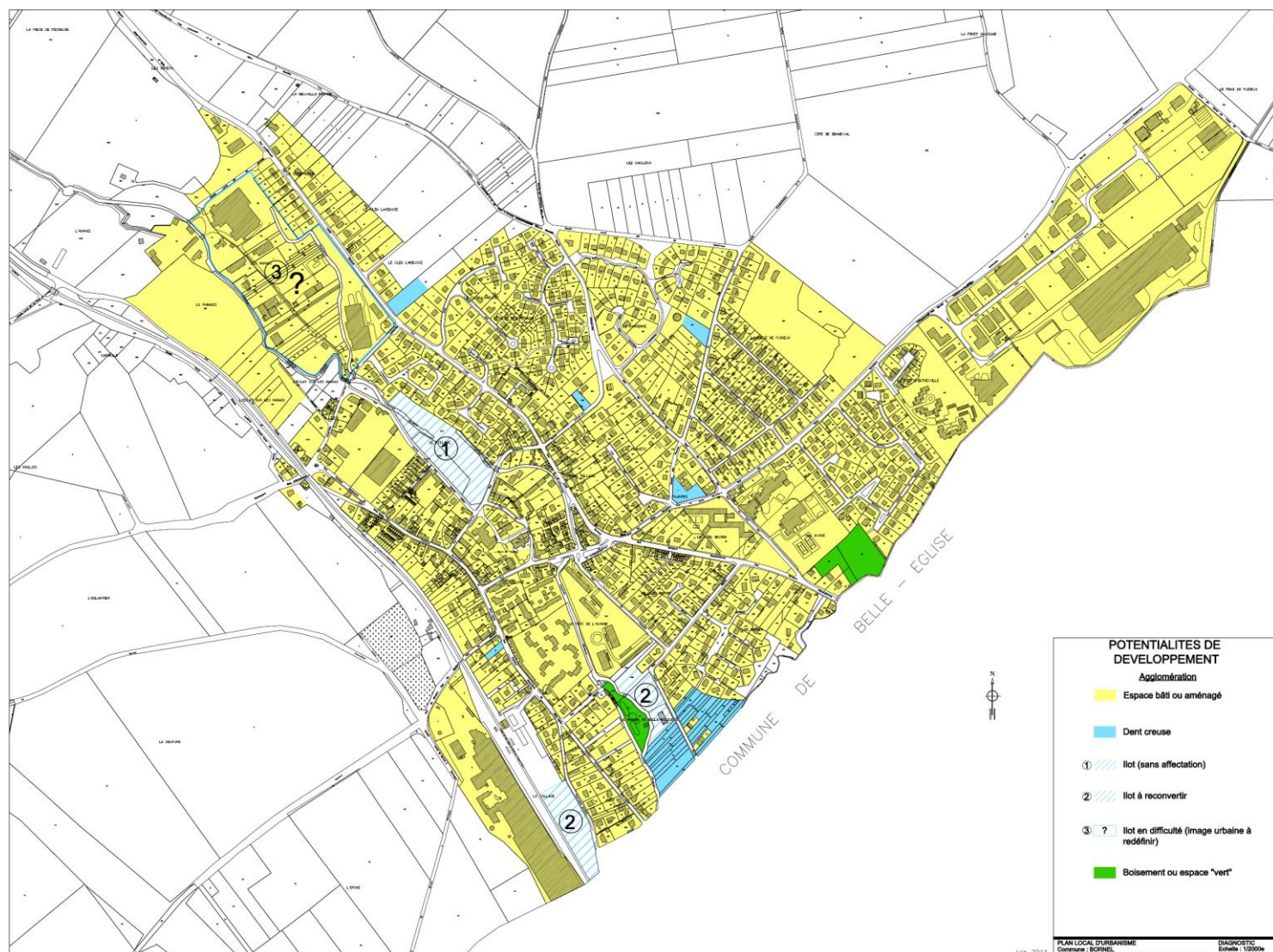


Enfin, une densification de la parcelle du Clos d'Outreville a été réalisée avec l'implantation de 10 pavillons destinés aux primo-accédants.

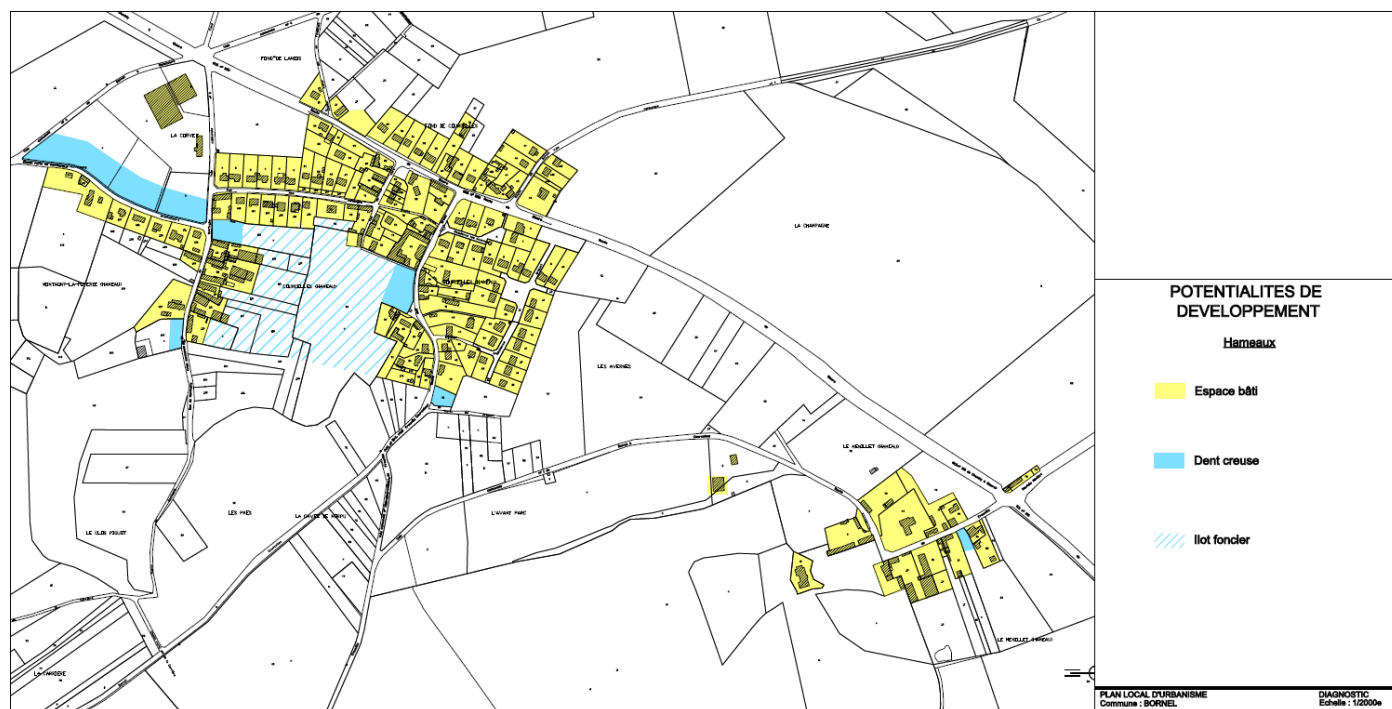
En terme de potentiels de développement en double rideau, quelques possibilités existent notamment dans la rue Pasteur, mais peu nombreuses comparées aux potentiels des îlots.

La municipalité a été saisie par l'OPAC d'un projet de densification de l'îlot occupé par des immeubles collectifs lieu-dit parc de l'Aulnaie.

Par ailleurs, le transfert du bâtiment communal chemin des Marais permettrait une réaffectation de l'îlot en logement. Dans les deux cas (voire les 3 si l'on ajoute la dent creuse chemin des Marais en limite de Belle Eglise) c'est tout un « quartier » de Bornel, proche de la gare, qui pourrait muter.



Dans les hameaux, on note quelques « dents creuses » et surtout un îlot potentiel de développement important à Courcelles, non enclavé avec des accès possibles à la voirie. Mais l'importance du nombre d'habitants des hameaux, qui possèdent déjà 300 habitants environ est non négligeable. Il convient de préciser que cet îlot avait été classé en zone NAh au POS approuvé en 1995 puis déclassé en zone agricole (NC) à l'issue d'une modification du POS.



1.2.13. Bâti existant : analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté offre une radiographie complète de la trame bâtie.



A l'échelle de l'espace aggloméré, la trame bâtie propose différentes densités :

- La partie sud-ouest de la ville affiche une trame bâtie dense et continue. En effet, les rues Pasteur, Carnot, Gambetta, Hoche et Louis Denoual forment la partie ancienne, historique, de l'agglomération. Les constructions sont accolées les unes aux autres, formant ainsi des fronts bâtis continus. La rue Pasteur connaît quelques « coupures » entre les volumes bâtis, mais l'alignement des façades garde l'aspect dense et continu, permettant par endroits de deviner la voirie.
- En marge de ce noyau « dense », la trame bâtie présente un caractère plus lâche : les constructions sont le plus souvent indépendantes les unes des autres (du moins pour le pavillonnaire), encourageant une trame bâtie très régulière, alternant les vides et les pleins (à l'image d'un damier). Il s'agit des nombreux quartiers pavillonnaires au nord et à l'est, qui ont progressivement modifié la forme de l'espace aggloméré, et son appréhension, en gagnant le versant. Dans ces secteurs, une autre particularité est à signaler : les constructions présentent des formes beaucoup plus régulières que celles observées dans le noyau dense. Cependant, la forte présence de maisons mitoyennes ou de pavillons accolés donne une certaine densité. De plus, le schéma d'implantation est tel que le

réseau de rues, allées et impasses est visible, alors même que la voirie a été occultée. On peut voir par cette trame, que le bâti pavillonnaire, représente environ les $\frac{3}{4}$ du bâti de l'agglomération, ce qui représente une part très importante et non négligeable.

- Un dernier type de densité se détache : ce sont les constructions consommatrices d'emprise au sol, en comparaison avec l'habitat traditionnel. Il ne s'agit pas tellement des logements collectifs, mais plutôt des équipements publics ou collectifs comme le collège, les écoles, les salles, etc. Certains bâtis des espaces d'activités économiques semblent hors d'échelle au regard de l'emprise au sol de l'habitat. En effet, ces bâtiments présentent des volumes et des surfaces au sol très importants. Cependant, ils sont implantés en marge, au niveau de la ZAC d'Outreville, la ZI du Paradis, et l'usine « CLAL MSX », et n'ont donc pas le même impact visuel. Les bâtiments volumineux liés aux différentes occupations du sol précitées marquent une rupture dans la lecture de la trame bâtie de la ville.
- Enfin on peut constater l'existence de vides : au niveau des marais, près de la ZI du Paradis, un autre qui correspond à un terrain aujourd'hui en friche dans la rue Jeanne d'Arc, et un près des deux écoles et de la salle Cresseveur, qui correspond à un espace public de terrain de jeux, parking, etc.

En ce qui concerne les hameaux, on note une trame bâtie très lâche à Courcelles comme au Ménillet. La voirie n'est pas identifiable sauf la rue des mésanges à Courcelles, où les habitations sont relativement alignées, et proches les unes des autres, voire accolées pour certaines. La rue de Montagny possède un bâti plus dense grâce à un alignement de bâtiments plus volumineux, de plus forte emprise au sol que le reste du bâti, mais à l'alignement par les pignons et non les façades, ce qui diminue l'effet de front bâti. De plus, ce n'est que le côté de rue accolé à Courcelles qui présente une réelle densité bâtie, et non les deux côtés, ce qui rend l'appréhension de la voirie difficile. Cet éparpillement du bâti des hameaux a pour conséquence de ne pas former de réelle trame.



En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions.

Cependant, compte tenu du mode de développement de la ville (urbanisation de versant), une étude de la hauteur du bâti n'aurait pas véritablement de sens. En effet, certaines constructions peu hautes mais implantées sur des terrains exposés, peuvent avoir une volumétrie perçue plus importante que des constructions plus hautes mais implantées en fond de vallée.

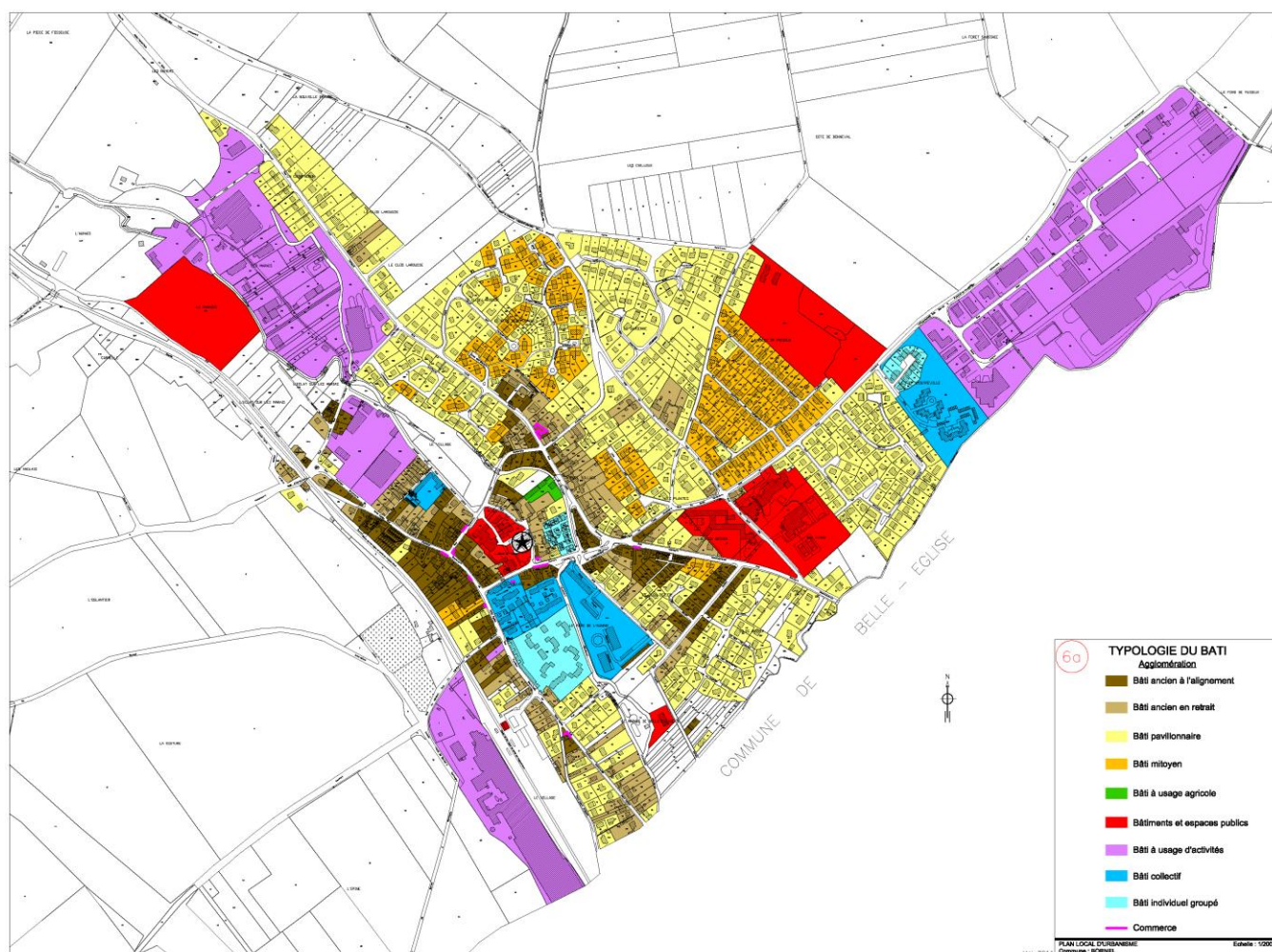
Ainsi, lorsqu'on se trouve de points de vue éloignés, les habitations, pourtant les plus volumineuses ou hautes, situées en creux de la vallée, dans la partie ancienne de l'agglomération, ne sont que peu ou pas visibles. A l'inverse, les habitations de type pavillonnaire qui sont largement implantées sur le versant nord de la vallée sont particulièrement visibles à cause du relief, et de l'effet de gradin. Ainsi, alors que le bâti pavillonnaire est moins volumineux, et moins haut (au maximum R+C généralement), il constitue l'élément essentiel de l'appréhension du bâti de l'agglomération. Le volume du bâti pavillonnaire ressort d'autant plus que le relief donne autant à voir les toitures que les façades et pignons de chaque strate de pavillons. De n'importe quel point de vue en dehors de l'agglomération, ce sont bien ces extensions pavillonnaires qui marquent l'appréhension globale du bâti.

A l'inverse, dans l'agglomération même, à l'échelle de la voirie, on retrouve toutes les hauteurs possibles. C'est notamment dans la partie ancienne que l'on va retrouver des habitations de grande hauteur (R+1+C ou R+2, voire R+3 pour de l'habitat collectif). Dans la rue Pasteur par exemple, on peut d'un même point voir un pavillon R+C, encadré par du bâti ancien

R+1+C, et en face d'immeubles d'habitat collectif en R+2+C. D'une manière générale le bâti ancien est souvent en R+1 ou R+1+C à l'alignement voire rare R+2 pour le bâti ancien en retrait (rue Pasteur, boulevard de Belle Eglise). On observe donc une forte mixité et diversité, comme nous allons le voir dans l'analyse de la typologie ; mais le bâti ne dépassant jamais R+3 pour quelques rares maisons anciennes ou logements collectifs, et l'agglomération se tenant en fond de vallée, on ne note pas d'éléments réellement saillants en termes de hauteur et de volumétrie du bâti dans l'agglomération même.

1.2.14. Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions a été dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.



1.2.14.1. Le bâti ancien à l'alignement

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions implantées en bordure de la voie) sont importantes pour l'appréhension du paysage urbain car elles peuvent constituer des fronts bâtis continus. On trouve le bâti ancien à l'alignement principalement dans les rues Pasteur, Hoche, Louis Denoual, Norbert Deschaintres, Alphen et Gambetta. Cependant, l'une des particularités de ce bâti ancien est qu'il n'offre pas de réel front bâti. Dans la rue Norbert Deschaintres on note un alignement important, mais qui ne se situe que sur un seul côté de rue et qui est arrêté au milieu par un accès à un ensemble de garages. Dans les autres rues aussi, des coupures, ou intervalles entre chaque série d'alignement rythment les rues ; que ce soit la rue Alphen, rythmée par des portails ou des accès, ou la rue Pasteur, où l'on peut trouver un espace entre deux maisons.



On trouve une grande diversité du bâti à l'alignement. On note des maisons de ville dont certaines en bande, ce qui donne l'effet de front continu dans la rue Norbert Deschaintres. On peut trouver des maisons en pierre, enduites ou non selon les dernières réhabilitations ou les derniers aménagements. Ces maisons, bien que réhabilitées sont à l'origine des maisons appartenant à la région voisine du Vexin, car elles présentent un encuvement, c'est-à-dire un espacement entre le haut des fenêtres et la rive du long-pan, plus prononcé, agrandissant la hauteur de combles. Plusieurs types de maisons en brique sont visibles : le grand bâti en brique imposant, les anciennes maisons ouvrières, et les maisons de bourg en brique, plus ou moins décorées de pierres avec souvent un toit en ardoise naturelle et des modénatures en façade ou ornant les ouvertures. Ainsi, la brique rouge en terre cuite s'impose dans cette typologie. Cette dernière est souvent combinée à la pierre calcaire, animant ainsi les façades des constructions anciennes (soubassements, encadrements, harpes, bandeaux...).

Bâti ancien à l'alignement

Typologie et matériaux



*Jeu de la brique et de la pierre calcaire:
modénatures, et habillage de la façade*

Rives denticulées

Ornement des frontons



Bandeau en façade, linteaux tournant en pierre

Commune de Bornel/Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/Cabinet Urba-Services/mai 2011

Des maisons de ville réhabilitées ont repris l'idée des briques en calepinage avec des harpages, des bandeaux et des linteaux. Parfois, la brique utilisée est industrielle (type « léopard »), ce qui diminue l'intérêt architectural. Parmi les différents types de constructions, on note aussi des maisons en pierre. La volumétrie typique du bâti ancien est imposante, en R+1+C. De très jolies réhabilitations en pierre sont visibles. Cependant, la modification des ouvertures en façade peut rompre la symétrie et l'harmonie du bâti.

Bâti ancien à l'alignement

Typologie et matériaux

*Maison en pierre
et exemple de réhabilitation de qualité*



*Modification des ouvertures, qui rompt
l'harmonie de la façade*



Commune de Bornel/Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/Cabinet Urba-Services/mai 2011

Enfin, une maison en meulière, à l'alignement est visible dans la rue Pasteur. Dans cette même rue, on peut aussi citer une maison dont la façade a été recouverte de faïence, et qui donc sort de la typologie classique bien qu'à l'alignement.



Meulière

Accompagnant ce type de construction, les toitures sont souvent en tuiles plates, ou pour les maisons bourgeoises en ardoise losange. On trouve également de la tuile du Beauvaisis et plus rarement de la tuile mécanique pour des réhabilitations, reconstructions de bâti ancien. Les ouvertures sont souvent des fenêtres en façade, plus hautes que larges, respectant une certaine symétrie. On peut cependant voir des ouvertures de type lucarne (pendante ou non) ou oculus (« œil de bœuf »). Les ouvertures en toiture restent peu nombreuses sur le bâti ancien, même si l'on note quelques châssis de toit basculants de pose récente. Enfin, certaines maisons portent des ornements, des modénatures intéressantes : fronton, clef de chaînage, lambrequin. Sur un bâtiment rue Pasteur on note des fenêtres gémellées peu communes.



1.2.14.2. Le bâti ancien en retrait

Le bâti ancien en retrait va présenter des caractéristiques communes avec celui à l'alignement. Plutôt situé dans le boulevard de Belle-Eglise, la partie de la rue Pasteur attenante, la rue Louis Denoual, et Norbert Deschaintres, le bâti ancien en retrait est très souvent constitué de maisons bourgeoises, de hauteur R+1+C. L'implantation est donc plus lâche, et offre un espace plus aéré, d'autant que les distances de retrait sont disparates.



Là encore on retrouve des maisons bourgeoises en brique de terre cuite, ornées de pierres calcaires, avec une symétrie caractéristique. Des maisons en meulière s'ajoutent à ce bâti ancien caractéristique. On trouve des maisons en pierre ornées de briques et briquettes, qui sont d'anciens pavillons ; ils sont intégrés au bâti ancien en retrait grâce à un calepinage de brique, créant harpage d'angle, linteaux, etc. De même des maisons de ville ont utilisé la brique pour rehausser les façades. D'autres maisons, majoritairement situées au boulevard de Belle-Eglise, de type plutôt maison bourgeoise présentent des styles différents mais leurs ornements (frises, encadrements, balconnets, etc.) rappellent cette typologie bourgeoise ou de maison de maître. A l'inverse, un bâti ancien situé en retrait, plus modeste, de type maison de bourg, maison de ville, contraste avec les autres habitations.



Les matériaux de couverture sont identiques à ceux du bâti ancien à l'alignement. On peut parfois trouver des tabatières, ouverture en toiture sur le bâti ancien. De même les ouvertures en façade sont des fenêtres plus hautes que larges, avec des arcs, des linteaux stylisés ou décorés, des balconnets, et l'on observe, ornant les larmiers de toitures, des détails tels des consoles, des lambrequins, etc. Les ouvertures en toiture sont plutôt des lucarnes, caractéristiques, travaillées et ornées comme le reste des ouvertures et des façades. Parmi les éléments architecturaux décoratifs, on note donc des lambrequins, des balcons, des linteaux et encadrements travaillés, et consoles.



Les portails et clôtures du bâti en retrait, sont souvent métalliques, assez « hermétiques » notamment lorsqu'ils sont renforcés par des murs, des haies ou des matériaux occultant, ce qui cache au regard les propriétés. On trouve aussi quelques auvents de portails.

1.2.14.3. Les maisons mitoyennes

Il y a dans l'agglomération de Bornel deux types de maisons « mitoyennes ». Le premier type constitue l'ambiance majeure du paysage urbain, avec des quartiers faits de maisons mitoyennes (type pavillonnaire), où toutes les maisons sont non seulement « en miroir », mais alignées, toutes sur le même modèle, comme c'est le cas dans le nord de l'agglomération (cité Vermand, rue Geoffroy de Kergolay). Le second type qui peut être défini est un bâti ancien mitoyen, et des maisons gémellées, situés plutôt dans les parties anciennes de l'agglomération. Il est bien caractérisé par une symétrie entre les deux habitations, et une impression d'un volume unique. Cependant, le bâti s'apparente plus à de l'ancien que du pavillonnaire, notamment par ses façades en pierre et brique, ses ouvertures caractéristiques, son volume plutôt en R+1+C, et son implantation, plutôt dans des rues à typologie « d'ancien ».



Pour le type pavillonnaire mitoyen, différents types de maisons mitoyennes sont présentes, ce qui démontre une grande diversité. On peut trouver des maisons en R+1, avec des châssis basculants comme ouvertures en toiture, ou, à l'inverse, des maisons en R+C et ouvertures en toiture de type lucarne. De même, certaines n'ont pas de garage intégré, alors que d'autres types possèdent un garage totalement intégré au volume bâti. Si la symétrie est toujours parfaite entre les ouvertures en façade ou en toiture, les portes, les garages, et leur style peut varier et l'on peut trouver des encadrements de lucarne en PVC d'un côté, bois de l'autre, ou bois d'un côté et en briquettes flammées de l'autre par exemple. De même, les portes d'entrée et les portails sont différents. Parfois les ouvertures « secondaires » type châssis basculants marquent une différence dans la symétrie.



Les toitures sont le plus souvent en tuiles mécaniques, ou tuiles plates. Les ouvertures en façade, à l'inverse du bâti ancien, sont soit carrées, soit plus larges que hautes. Pour les ouvertures en toiture, dans la majorité des cas ce sont des lucarnes dites « capucine » et des châssis de toit basculants.

Les portails sont très divers tant dans les formes que dans les matières : PVC, bois, métal.... Cette diversité est d'autant accentuée que les portails peuvent être très différents d'une maison attenante à une autre.



1.2.14.4. Le bâti pavillonnaire

Les quartiers pavillonnaires marquent profondément l'appréhension de l'agglomération ; comme nous l'avons vu, le bâti pavillonnaire semble envahir le versant de la vallée et être omniprésent, dense, et homogène.



Cependant, dans les quartiers et cités pavillonnaires même, l'impression peut être différente. Le bâti est espacé, et l'implantation des habitations selon des rues et impasses en arc de cercle, et le relief particulièrement abrupt par endroits, ont tendance à rapidement couper l'horizon et la ligne de vue, rendant seulement quelques maisons visibles à la fois. Seule exception : le linéaire de pavillons dans la fin de la rue Louis Denoual en direction de Fosseuse qui offre un profil linéaire et homogène.

On rencontre différentes typologies de pavillon selon l'année de construction : du pavillon des années 60 sur sous-sol avec un toit à 4 pans, ou années 70 à 2 pans, le pavillonnaire sur sous-sol enterré ou semi enterré, le pavillonnaire volumineux jusqu'aux pavillons de construction récente et les pavillons actuels au pignon retourné, avec tous les intermédiaires possibles. On trouve même dans les pavillons récents, des pavillons accolés, souvent par un garage mitoyen. Ce sont d'ailleurs parfois des extensions, faites postérieurement à la construction initiale du pavillon. On ne peut pas parler ici de mitoyen car le rattachement d'un pavillon à l'autre est secondaire, et ne semble pas former un volume unique, coupé en deux selon un axe de symétrie.



Les matériaux de couverture sont identiques aux types mitoyens ; tuiles mécaniques principalement. Et les ouvertures, de même, sont soit des ouvertures en façade, « carrées », ou plus larges que hautes, soit des ouvertures en toiture de type lucarne capucine, et châssis de toit basculant. Enfin les portails, bien séparés les uns des autres, donc offrant de moins grands contrastes, sont aussi divers en forme et matière (PVC, bois, fer forgé, ...). On peut noter que les portails et clôtures semblent souvent moins hermétiques, plus « perméable » au regard, pour le bâti pavillonnaire et mitoyen que le bâti ancien.

1.2.14.5. Le bâti individuel groupé

Ce type de bâti correspond à du logement individuel, réparti en bande ou situé dans un même volume bâti. L'habitat individuel groupé constitue une typologie intermédiaire entre le bâti pavillonnaire et l'habitat collectif.

On trouve plusieurs opérations de ce type sur l'agglomération, notamment dans la rue Pasteur, où des pavillons de type mitoyen sont regroupés autour d'une cour intérieure, protégés des regards, au cœur du centre ancien de l'agglomération. De même, on trouve ce type d'habitat construit en espace « fermé » entre la rue Hoche et la rue Carnot. Les habitations sont construites sur un même schéma, autour d'une maison de quartier, et le long de l'Esches. Enfin, le long de la rue Pasteur en direction du Boulevard de Belle-Eglise, on retrouve une opération d'habitat collectif, qui met ensemble à la fois un type mitoyen donnant sur une cour intérieure, véritable petit quartier pavillonnaire, et un bâti ancien en brique divisé en logements, dont une partie de ce même bâtiment a été réhabilitée en logement individuel accolé.



1.2.14.6. L'habitat collectif

Avec une commune de plus de 3 600 habitants, l'habitat collectif représente une part importante du parc de logement. On retrouve différentes typologies selon la période de construction des logements.

Dans la rue de l'Aulnaie, près de la place de la République, on trouve un immeuble de type HLM en barre, R+3, avec toit terrasse, classique du logement collectif des dernières décennies. Mal intégré dans le paysage, et situé près du centre ancien, ce type de logement déqualifie l'espace d'autant qu'il subit les effets du temps. Dans la rue Carnot, puis dans la rue Pasteur, dans un même îlot on trouve un second type de logement collectif, plus moderne. Construits en R+2+C, toits en tuile, les bâtiments s'intègrent mieux au tissu urbain, bien que les hauteurs, supérieures aux constructions avoisinantes, restent un élément saillant du paysage urbain. De même, la séparation en plusieurs petits immeubles donne une impression de volume et d'emprise au sol atténuée, comparée aux barres d'immeubles. Deux autres types de logement collectif sont présents dans l'agglomération mais situés en dehors du noyau ancien. Des logements, situés au clos d'Outreville, sont très excentrés du reste de l'agglomération, en lisière entre le collège et la ZAC d'Outreville. Une partie est constituée de logements mitoyens, individuels, tandis que l'autre partie est faite d'immeubles, de construction moderne avec terrasses, toits à forte pente, saillants, et découpés, qui peuvent être considérés comme appartenant à une typologie à part dans le collectif.



Enfin, un dernier type de logement collectif, dans la rue Jeanne d'Arc, est quant à lui valorisé. Réhabilitation, en R+1+C, de hauteur raisonnable, façade en brique et enduit brun, ce logement de qualité s'intègre parfaitement dans le paysage urbain. Cependant, il reste dans un quartier légèrement excentré du centre, en face du terrain en friche ce qui diminue son intérêt visuel.



Rue Jeanne d'Arc

1.2.14.7. Les équipements publics

On peut ici considérer comme « bâtiment recevant du public » l'église St Denis de Bornel, bâtiment patrimonial d'intérêt dans l'espace public. Elle est un élément majeur du « noyau » de Bornel, associée à la mairie, sur la place de l'église, qui représente un espace délimité et démarqué. En effet, la place de l'église est un espace public important autour duquel s'articule l'agglomération. On y retrouve un traitement de sol particulier, qui met en scène les halles, avec notamment une rose des vents, ainsi qu'une fontaine (fontaine « Sources d'Actions ») à côté d'un espace de stationnement temporaire (zone bleue). Malgré quelques parterres de fleurs, l'ambiance générale de la place reste très minérale.



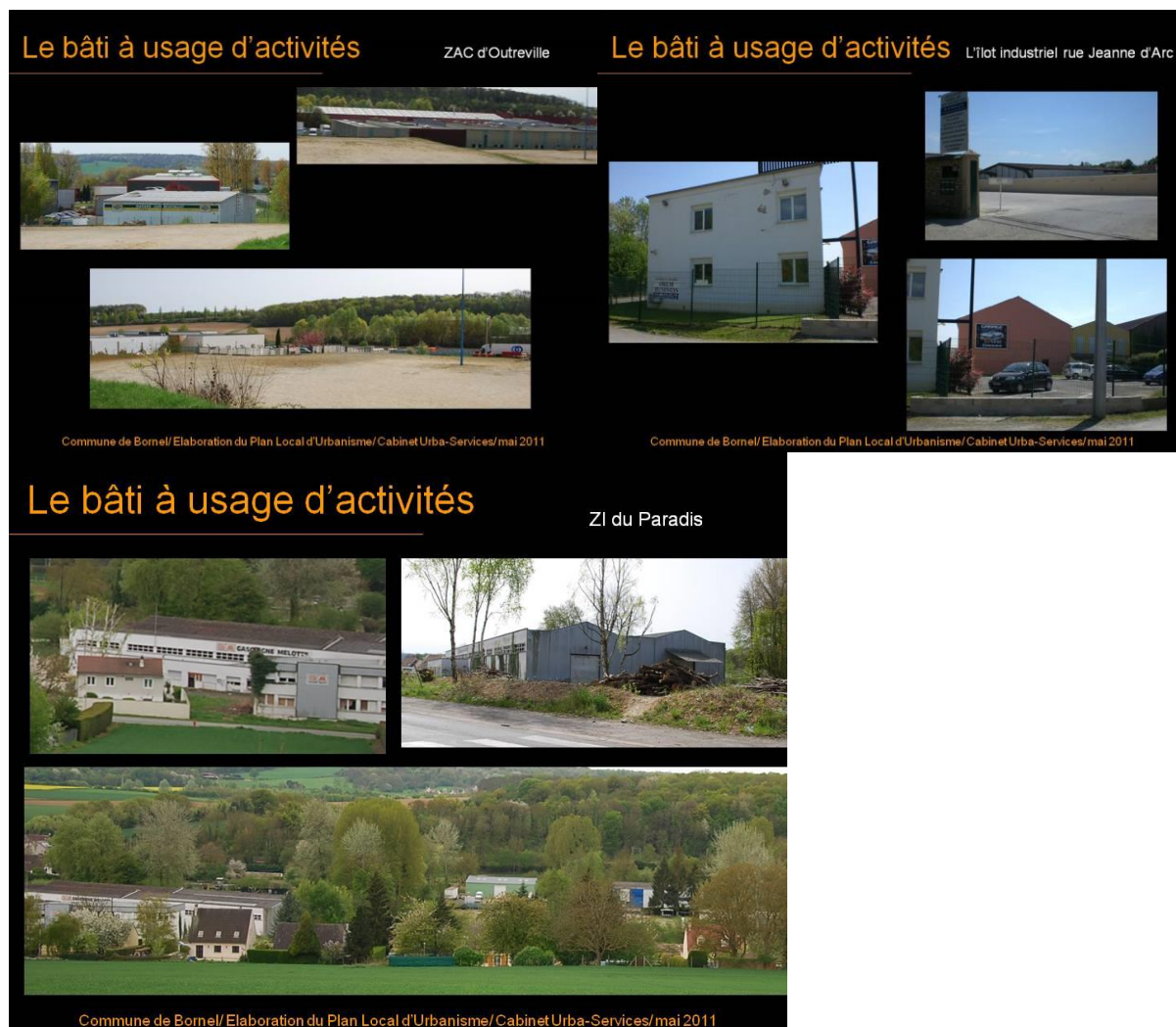
Dans les marges, on retrouve différents équipements publics à caractères socioculturels, telles les écoles primaire Van Gogh et maternelle Jean de la Fontaine, situées rue du 8 mai ainsi que les bâtiments associés (restaurant scolaire,...), et tel le collège Françoise Sagan, rue du 11 novembre. De même on trouve la salle Jean Cresseveur, rue du 8 mai, tandis que la salle Olivier Métra, « maison de vie », se trouve à côté de la mairie, sur la place de l'église. En ce qui concerne les équipements sportifs, on peut citer les terrains de tennis à côté de la salle Cresseveur, ainsi que des terrains de jeux pour enfants, et un terrain comportant des cages de foot et paniers de basket derrière la salle. On peut aussi trouver un terrain de foot, rue du stade.

Parmi les équipements publics on peut aussi recenser les ateliers municipaux situés au chemin des marais, ainsi que la gare de Bornel.

1.2.14.8. Le bâti à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt

Les deux espaces essentiels occupés par du bâti à usage d'activités sont bien sûr la ZAC d'Outreville, la ZI du Paradis, ainsi que dans la rue Jeanne d'Arc, l'îlot de bâtiments industriels et de bureaux. Les bâtiments sont d'une volumétrie importante, avec une forte emprise au sol, de type industriel, de tôle ou béton. Mais les zones sont excentrées, en marge

de l'agglomération et leur impact visuel en est limité, d'autant que leur positionnement en creux de vallée ne les rend pas visibles de points extérieurs. On peut noter quelques entreprises et artisans dans l'agglomération même mais dont les activités n'influencent pas le paysage urbain par du bâti spécifique.



1.2.14.9. Les façades commerciales

De nombreuses façades commerciales sont visibles et viennent modifier l'appréhension du tissu urbain notamment ancien. Dans le centre (place de l'église, rue Carnot) et les axes de communications structurants (rue Pasteur) on retrouve plusieurs commerces, dont les façades, avec enseigne et vitrine, modifient l'apparence d'un bâti, souvent ancien à l'alignement ou en retrait. En s'éloignant, de même, on retrouve différents commerces, là encore, très souvent implantés sur du bâti ancien, rue Louis Denoual notamment. Enfin, on peut noter quelques commerces actuellement fermés mais dont les façades toujours présentes restent des éléments du paysage urbain, car toujours visibles, et parfois d'aspect dégradé en raison de l'arrêt du commerce.

1.2.14.10. Le bâti à usage agricole

Il reste rare dans l'agglomération. Seul un espace près de l'Esches, visible à l'embranchement entre la rue Louis Denoual et la rue Hoche montre un usage agricole par l'entreposage d'outillages et machines, et un hangar agricole. Cependant, l'intégration à l'espace bâti résidentiel est bonne grâce à des bâtiments en brique rouge et toits de tuiles, ainsi qu'une végétation importante (arbres et arbustes). On peut classer ici le poney-club de Montagny-la-Poterie, à la fois activité commerciale mais demandant des infrastructures de type agricole, dont les bâtiments font partie d'un tissu ancien à l'alignement important, qui reflète l'identité du bâti de Montagny. De même, les serres situées à Montagny-la-Poterie sont particulièrement visibles dans le paysage, notamment de la route D 105.

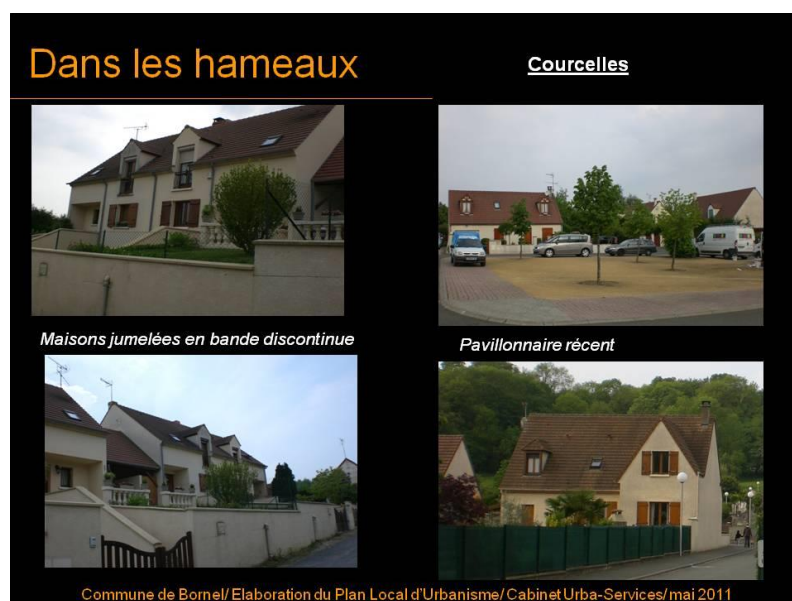


1.2.14.11. Les hameaux

A Montagny-la-Poterie, le bâti ancien à l'alignement appartient à une typologie différente, où les habitations en pierre sont marquées par les activités agricoles du hameau, avec des toitures de tuiles plates, anciennes, parfois dégradées, remplacées par des tôles sur certains bâtiments. Les ouvertures sont aussi caractéristiques du passé agricole. Le pavillonnaire est plutôt ancien, situé rue d'Hamecourt, notamment en comparaison des pavillons de Courcelles.



A Courcelles, l'habitat récent est de type extension pavillonnaire, que ce soit dans la rue des mésanges, ou les Avenes, et le Briquet. On trouve deux maisons mitoyennes (deux volumes), dans la rue de la Mare, implantées à côté l'une de l'autre, sur le même modèle bâti. On peut plutôt parler de maisons de ville en retrait en bande discontinu pour marquer ce double jumelage des maisons. Ce sont des maisons récentes, avec une symétrie parfaite, et sans différence de style. Un petit appentis accole les deux maisons, créant donc un second jumelage (le premier au sein du même volume entre les deux habitations, caractéristique des maisons mitoyennes, et le second entre les deux volumes bâtis, identiques).



Au Ménillet quelques maisons remarquables soit en pierre, soit en brique, se trouvent à l'alignement. Mais parfois, pour d'autres bâtis, les réhabilitations ou les évolutions sont telles qu'il est difficile de retenir une typologie particulière.



1.2.15. Trame végétale intra urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

C'est à partir de la photographie aérienne que la trame végétale intra-urbaine a été appréhendée : en prenant de la « hauteur », ce document permet d'offrir un autre visage de l'espace urbanisé.

1.2.15.1. Les hameaux

La trame végétale autour des hameaux est importante et constitue un élément essentiel de leur morphologie et paysage. Le hameau du Ménillet semble totalement pris dans la masse végétale, une partie affleurant à peine en lisière du boisement, qui recouvre toute la partie restante. Les hameaux de Courcelles et Montagny-la-Poterie sont adossés au boisement de la cuesta. Des espaces d'herbages et de pâtures encadrent Courcelles aux limites nord et sud, et un bosquet, associé à un espace d'arbres replantés, finit de délimiter Courcelles au nord. Autour de cet espace, ce sont les espaces agricoles qui marquent l'environnement, à l'ouest près de Montagny, et à l'est du Ménillet, et « les Groues » plus au sud, qui forment une « percée » dans la cuesta boisée.

Trame végétale intra urbaine

Les hameaux



Commune de Bornel/ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme/ Cabinet Urba-Services/ mai 2011

1.2.15.2. L'agglomération

La trame végétale de l'agglomération est assez pauvre. De rares bosquets ou espaces végétalisés viennent ponctuer l'espace urbain. La ZI du Paradis est la zone la plus végétalisée avec des bosquets et boisements attenants. Cependant, cette trame offre un paysage dégradé, qui ne met pas en valeur cet espace. De même, on retrouve à la limite communale avec Belle-Eglise un liseré végétal et deux bosquets, associés au Ru de la Gobette. Au sein même de l'agglomération on trouve quelques touches végétalisées, relictuelles : sur la route d'Anserville, entre l'allée de la Samsonne et la rue du Noyer, dans le parc de l'Aulnaie, et le chemin des marais près de l'Esches et de l'ancienne station d'épuration. On peut aussi noter la friche de la rue Jeanne d'Arc boisée et enherbée, espace important, visible sur la vue aérienne. Un espace de haies est aussi visible à l'embranchement entre le chemin des plantes et la rue du 11 novembre. On peut aussi remarquer qu'il n'y a pas de trame végétale qui accompagne la rivière l'Esches, où l'on pourrait s'attendre pourtant à une ripisylve (ou végétation riveraine, ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau).



1.2.16. Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace

L'espace aggloméré n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction, et parcouru de flux. Les fonctions majeures de chaque type d'espace, ainsi que les principaux éléments structurants, ont été mis en évidence.

Il est difficile de parler d'hypercentre à Bornel. La notion d'hypercentre se confirme par plusieurs critères, que l'on ne retrouve pas tous ici :

- la concentration spatiale et la diversité des activités commerciales et de services,
- la présence d'équipements publics ou collectifs élémentaires à la vie quotidienne d'une ville (mairie, église, école...),
- la densité et la qualité du bâti qui participent à l'affirmation du caractère urbain.
- la mixité des fonctions urbaines.

On peut toutefois tenter de définir une centralité, qui s'articule autour de la place de l'église. On y retrouve des points de repères qui marquent spatialement ce centre, à savoir l'église et la mairie. D'autres éléments viennent appuyer ce rôle fonctionnel comme la poste, la salle des fêtes « maison de vie » Olivier Metra, et les petits commerces, comme une boulangerie, une boucherie-charcuterie-primeur, une librairie-presse, et un coiffeur.

On peut lister les autres commerces disponibles sur la place de l'église et autour : restaurants, bar, pizzeria, agence immobilière, banque, coiffeur, supermarché, auto-école. De plus, des commerçants ambulants viennent de façon hebdomadaire sur la place de l'église (poissonnerie, pizzeria, ...).

Il est aussi intéressant de noter que Bornel possède l'essentiel en matière de santé, à savoir plusieurs médecins généralistes, dentistes, une pharmacie, un kinésithérapeute, et un pédicure-podologue. D'autres fonctions de santé sont disponibles à proximité, soit à Méru, soit à Chambly.

A l'opposé de ce centre, on peut définir la marge, qui a une vocation purement résidentielle. On retrouve ainsi de nombreuses zones à vocation d'habitat, toutes situées en marge du centre-ville. Il s'agit très souvent d'opérations pavillonnaires qui ont progressivement modifié la silhouette de Bornel. Cependant, certains équipements centraux par leur fonction, se situent dans ces marges comme les écoles primaires et maternelles, et la plupart des équipements publics sportifs, socioculturels, ou centre d'activités sont aussi en marge, aux lisières urbaines.

Par ailleurs, la dynamique territoriale est complétée par la présence de plusieurs axes de communication structurants à l'échelle du département : la RD 105 qui dessert l'agglomération sans toutefois la traverser, et qui passe notamment par Courcelles, et parallèle, la RD 923 qui traverse la ville de Fosseuse à Belle-Eglise. Ces voies permettent de relier la commune aux pôles urbains voisins. Enfin, la proximité de l'A16 participe à l'attractivité du territoire car offre une liaison rapide vers le pôle francilien.

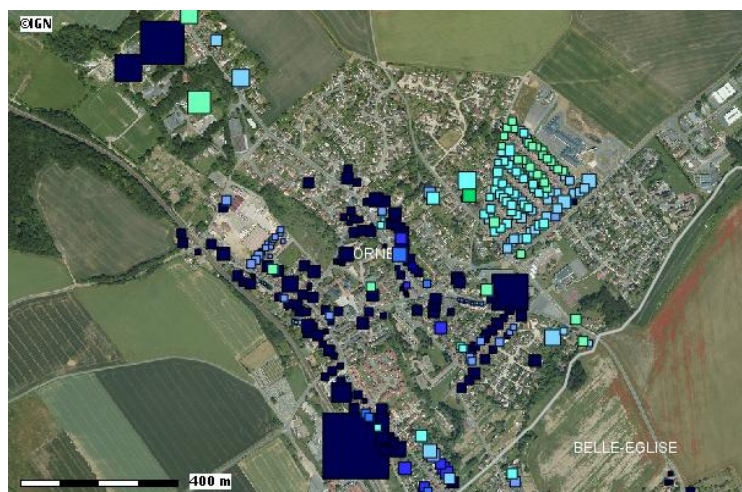
1.2.17. Le développement urbain

On peut étudier l'évolution de la trame urbaine depuis 1900 jusqu'en 2010. Pour ce faire, des données issues de la DDT sont présentées sous forme de cartes, montrant les différentes étapes de l'urbanisation.



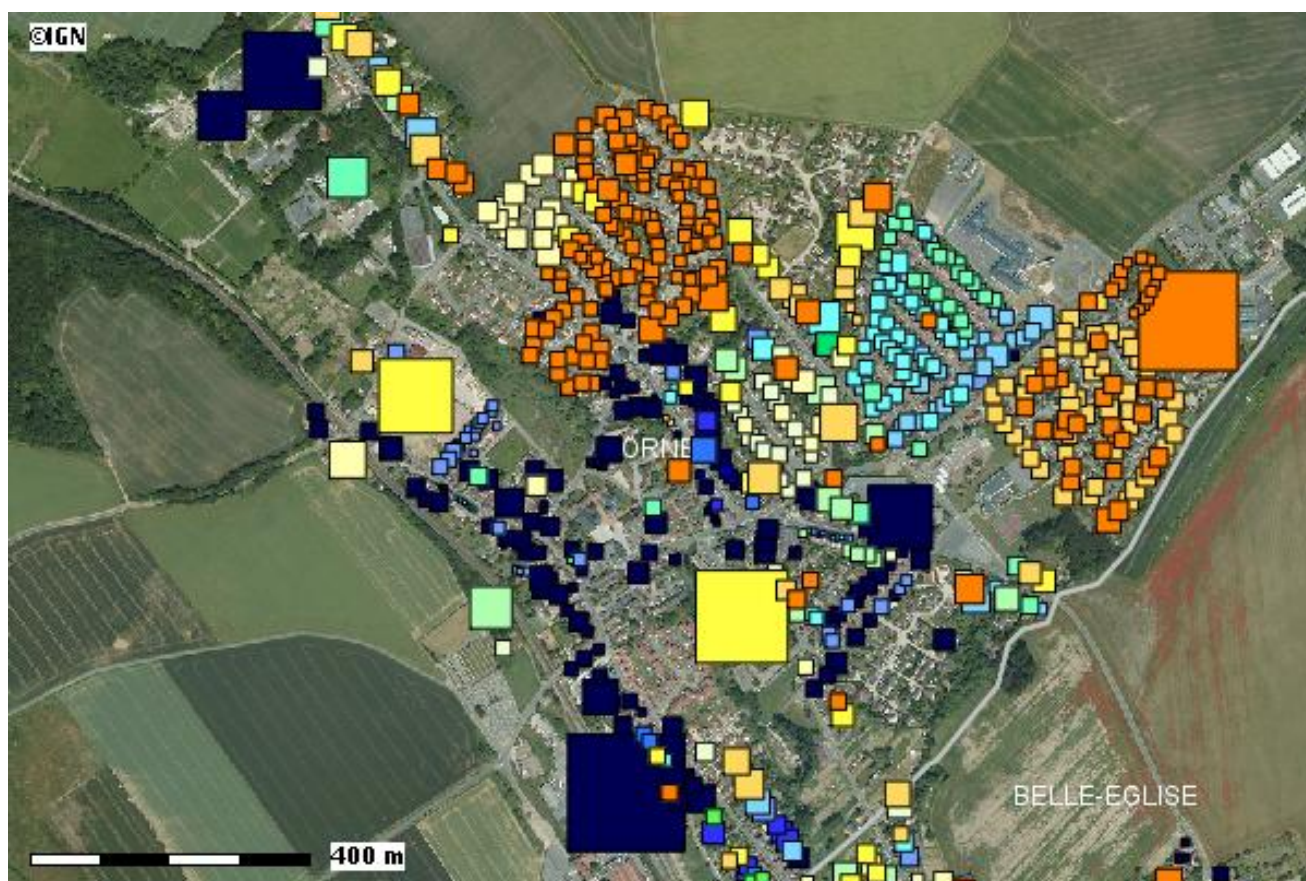
1910-1945

Avant 1910, seul le noyau ancien du centre était présent, à savoir la rue Pasteur, la rue Carnot, la rue Gambetta, la rue Louis Denoual, la rue Alphen, etc. On peut noter la présence de l'usine CLAL.



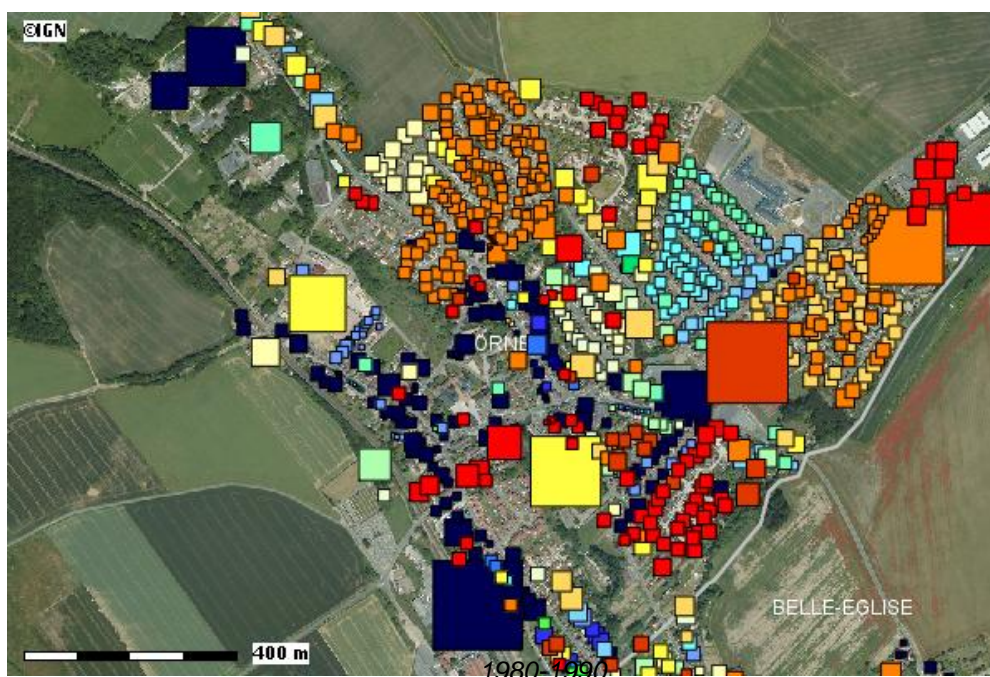
1945-1975

En 1945, on peut voir apparaître une première extension pavillonnaire, qui correspond au quartier de pavillons mitoyens de la Cité Vermand. Jusqu'en 1970, il n'y a eu que de rares développements, dans le centre, et dans un îlot dans la rue Louis Denoual. Par ces premières évolutions, on voit bien que l'urbanisation gagne surtout le versant nord de la vallée. Entre 1970 et 1975, un second quartier de pavillonnaires a vu le jour, dans le creux de la vallée, près de la Gobette (rue Jean Mermoz).

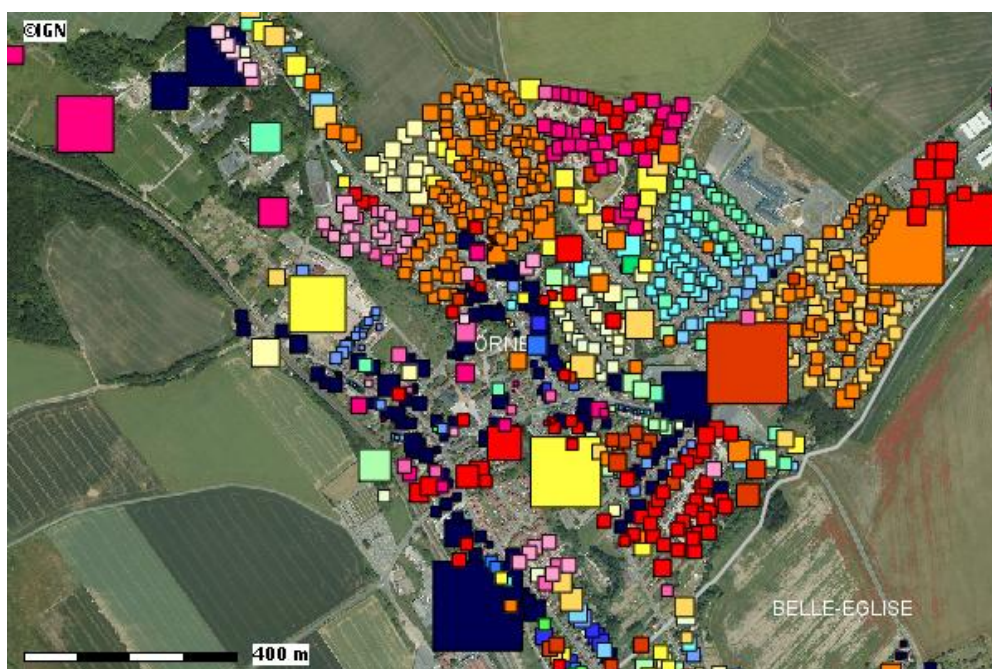


1975-1980 (avant 1970 en jaune, 1975 orange clair, 1980 orange)

Entre 1975 et 1980, l'agglomération a connu sa plus forte période d'extension, avec l'urbanisation quasi complète du versant par des quartiers pavillonnaires (les Fouaches, ...).

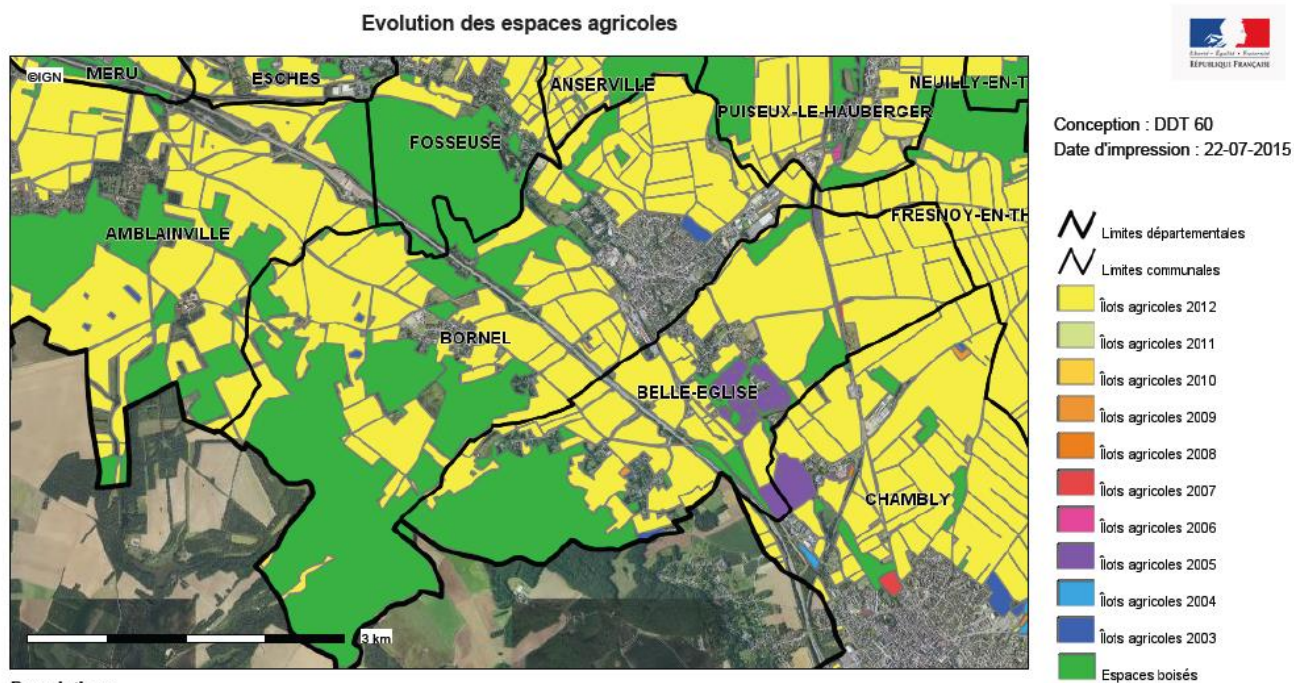


De même, entre 1980 et 1990, le fort développement urbain a continué avec notamment une urbanisation du sud-est, à la limite de Belle-Eglise, en creux de vallée (rue Alphen, rue des boutons d'or, chemin des marais), et du centre de l'agglomération avec la rue Carnot, la rue de l'Aulnaie et certainement de l'habitat collectif correspondant aux besoins en logement grandissants, tel aussi le clos d'Outreville.



Entre 1990 et 2000 rose clair, jusque 2010 rose foncé

Enfin entre 1990 et 2000, le versant a fini de s'urbaniser avec la Samsonne, et quelques pavillons dans la rue Louis Denoual. Enfin entre 2000 et 2010, on note surtout le lot de la Tréfilerie et une opération d'habitat individuel groupé dans la rue Pasteur.



La cartographie ci-dessus indique les îlots qui ont perdu leur caractère agricole à l'issue des dix dernières années (relevé établi sur la base d'un registre parcellaire qui constitue un document de déclaration auprès de la Politique Agricole Commune).

Très peu d'îlots ont muté. Les îlots indiqués à l'Ouest de Courcelles sont en fait des îlots boisés. En revanche, l'îlot foncier situé au Nord-Est de la ville a bien été soustrait de l'espace agricole : il a été utilisé pour accueillir le collège Françoise Sagan (3 ha 50 environ).

Le service urbanisme de la ville de Bornel a recensé les différents permis de construire délivrés entre 2004 et 2014 ; ils sont reportés sur les cartes ci-après.

En matière d'habitat, 160 logements ont été réalisés qui se répartissent de la manière suivante :

- 5 à Courcelles et 155 en ville.

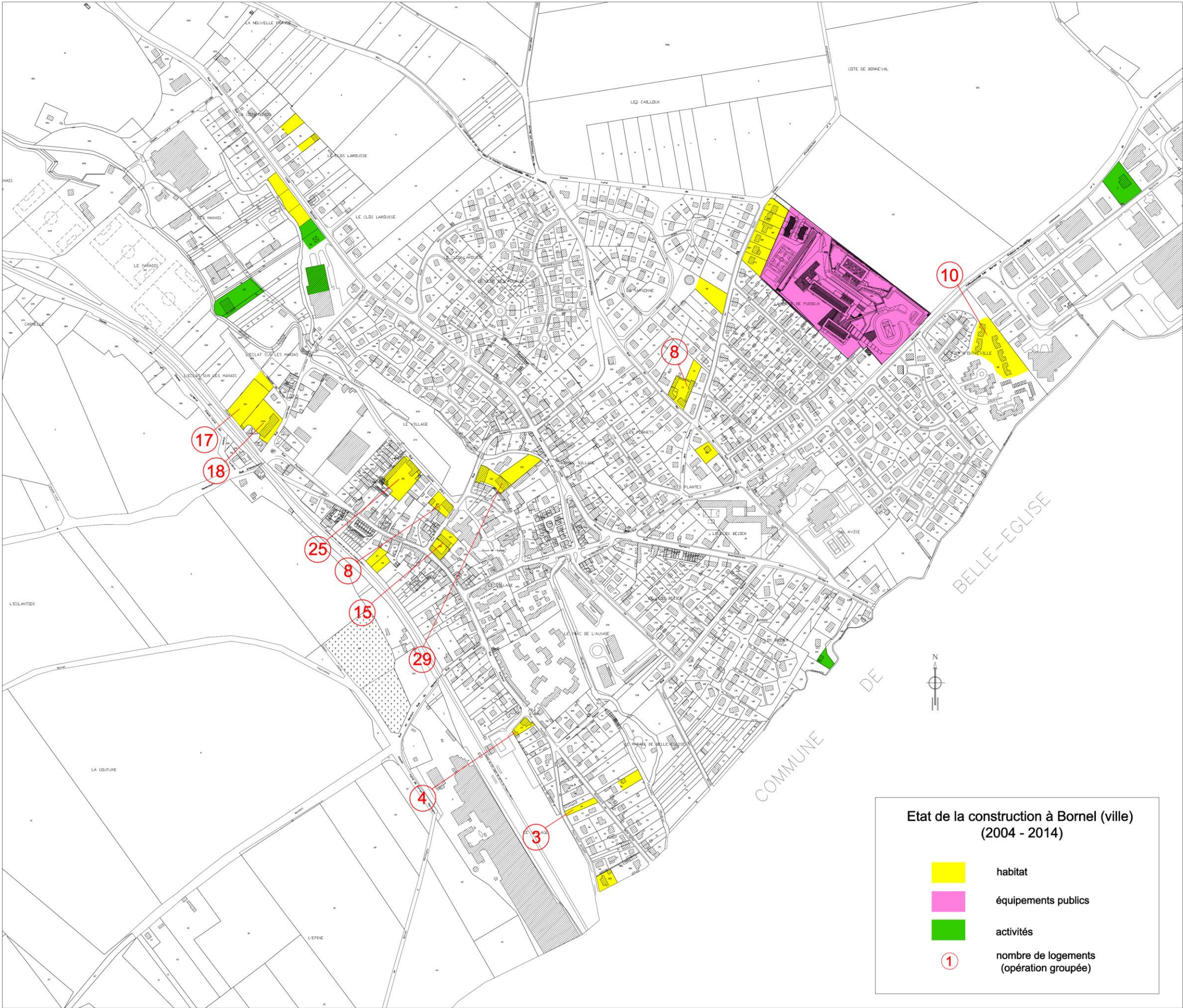
La plupart correspondent à de l'habitat groupé (134 en ville et 4 à Courcelles) le reste correspond à des maisons individuelles (17).

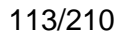
En ce qui concerne le bâti à usage d'activité, 1 bâtiment a été réalisé dans le Clos d'Outreville (sur 1059 m²), les autres l'ont été dans la zone du paradis (1 bâtiment artisanal sur 2 500 m², 1 station de lavage, 1 réhabilitation du bâtiment Gascogne en carrefour Market). Enfin, comme cela a été évoqué, 3 ha 50 ont été nécessaires pour accueillir le collège François Sagan.

Il convient de noter que les terrains étaient classés en zone 1Nap au POS ; la plupart des bâtiments à usage d'activité réalisés concernent des terrains classés en zone 1NAe ; un seul a été édifié dans la zone UE du Clos d'Outreville.

Tous les logements réalisés l'ont été dans les zones urbaines du POS. Rappelons pour mémoire que les programmes importants (logements sur l'ancienne friche SFAM, lotissement sur la friche CLAL et lotissement à Courcelles) ont été menés à bien dans la période précédente, c'est-à-dire entre 1995 (date d'approbation du POS et 2004). Les terrains d'assiette des opérations étaient classés en zone NA au POS : 1NAa pour le CLAL, 1NAb pour la SFAM, 1NAh pour Courcelles.

Le nombre de logements issus de ces opérations s'élève à 97 au total dont 22 pour le lotissement du Briquet à Courcelles, 53 pour l'ancien site de la SFAM rue Pasteur et enfin 22 pour le lotissement de la tréfilerie sur l'ancienne friche du CLAL.





1.2.18. Les contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes est essentielle à la compréhension du processus d'urbanisation de la commune. Celles-ci ont en effet déterminé en grande partie la forme urbaine actuelle de la commune et peuvent avoir une influence certaine sur son développement projeté.

Deux types de contraintes peuvent s'exercer sur le territoire communal :

- Les contraintes naturelles, qui résultent du relief, de la végétation.
- Les contraintes artificielles, qui résultent de la main de l'homme.

1.2.18.1. Les contraintes naturelles

Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et ENS (Espace Naturel Sensible)

Le territoire de la commune est concerné par deux ZNIEFF de type 1 et deux ENS venant se superposer à ces ZNIEFF mais en agrandissant le contour. Une première ZNIEFF de type 1 (n°60VFR110) pour les bois de Grainval et de Montagny, côte picard, occupe une large part de la commune, au niveau de toute la cuesta boisée du Vexin. La petite zone de ZNIEFF de type 1 (n°60PDT110) au niveau du bois de Puiseux, en limite nord-est de commune, est assez marginale en comparaison. Les ZNIEFF ont un rôle naturel de protection contre l'érosion des sols et affiche une fonction d'habitat pour des populations animales et végétales d'un grand intérêt comme les pelouses calcicoles, les forêts thermophiles et thermocalcicoles et de nombreuses espèces d'orchidées rares et menacées ainsi qu'une faune, inféodée à ces milieux, qu'il convient de protéger.

Les corridors écologiques potentiels

Des corridors potentiels ont été répertoriés. Ils traversent surtout la ZNIEFF de type 1 du Bois de Grainval, de Montagny, côte Picard, et les relient aux bois limitrophes d'Anserville et de Fosseuse.

La cuesta boisée

Elle représente une contrainte forte car le relief de la cuesta empêche l'extension de l'urbanisation notamment des hameaux, d'autant que les boisements font partie des ensembles naturels protégés.

Les dynamiques plateau-vallée

La topographie du territoire communal implique des contraintes importantes. Les plateaux en versant forment un parcours de talwegs importants qui convergent vers l'Esches et le Ru en creux de vallée, où s'est implantée l'agglomération de Bornel. Le maintien d'un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire apparaît capital.

L'Esches et le Ru de la Gobette

Le relief de la commune et la dynamique plateau-vallée impliquent une prise en compte de la sensibilité hydraulique des vallées urbanisées de l'Esches et du Ru de la Gobette.

Bien qu'aucun document de type Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ne soit en vigueur (et ne soit programmé pour les années à venir), les études engagées dans le cadre du PLU se doivent d'intégrer cette information.

D'ailleurs la commune a connu des épisodes référencés « coulées de boues et d'inondations » en 1985, 1999 et 2001.

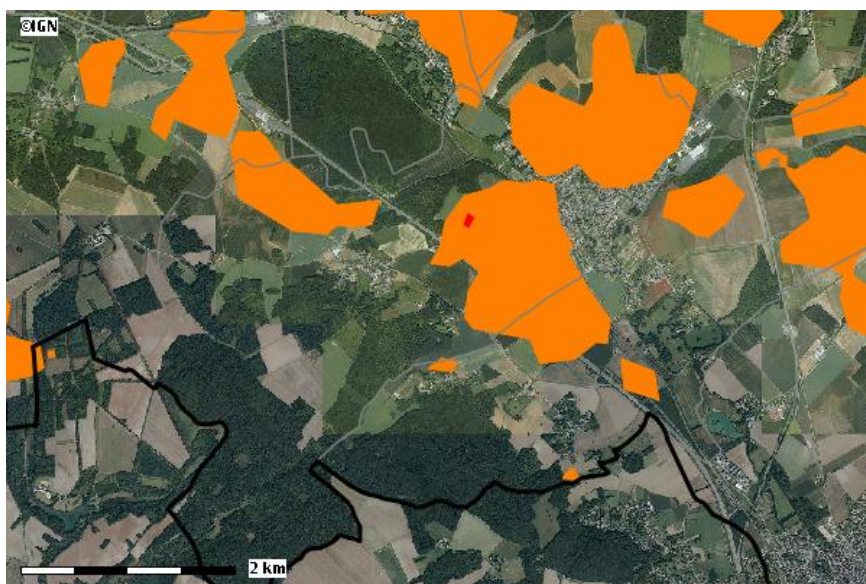
L'étude des risques a été faite sur l'application CARTELIE réalisée par la DDT de l'Oise. Il existe un atlas des risques naturels majeurs qui fait état des différents risques à l'échelle de chacun des territoires communaux du département de l'Oise, et une carte des enjeux. L'atlas des risques débouche sur une cartographie nuancée selon le degré de risque. Les informations sont disponibles dans le Porter à la Connaissance, et sur le site internet de la DDT de l'Oise, onglet « CONNAISSANCE DE L'OISE », rubrique « CARTOTHEQUE », dossier « ENJEUX NATURELS IMPACTANT LES COMMUNES » ou « ATLAS DES RISQUES NATURELS MAJEURS ».

La synthèse des informations est la suivante :

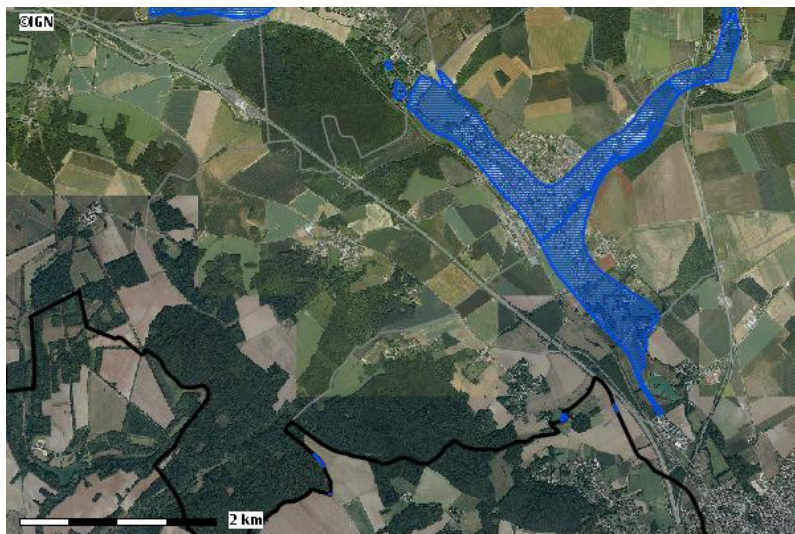
- **Mouvements de terrains liés aux cavités** : Aléa de référence effondrement en masse et localisé fort pour la partie sud, au niveau de la cuesta boisée, le bois des anglais, et Courcelles.



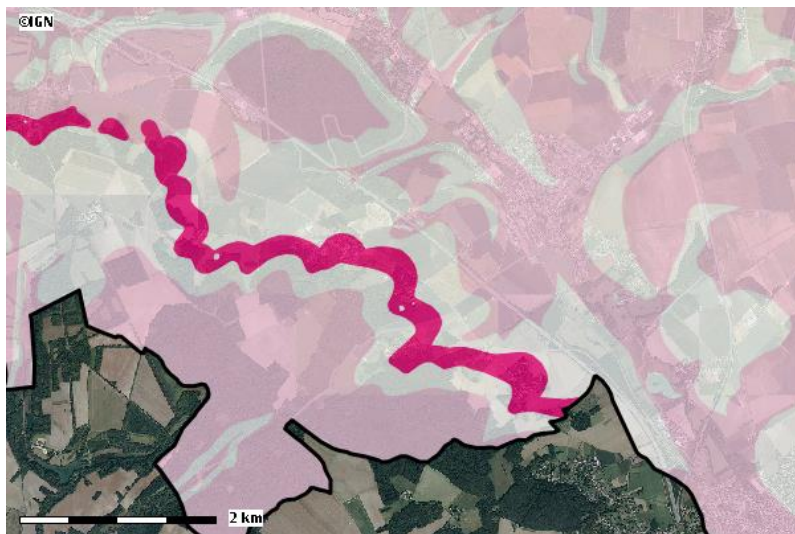
- **Coulées de boue** : aléa fort sur les versants de la vallée, près de l'agglomération et faible sur la cuesta boisée.



- **Remontée de nappe** : aléa remontée de nappe faible à nul mais aléa fort de remontée de nappe subaffleurant au niveau des vallées de l'Esches et du Ru de la Gobette.



- **Retrait-gonflement des argiles** : aléa faible à moyen sur une majeure partie du territoire et aléa fort tout le long de la limite de la cuesta boisée.



1.2.18.2. Les contraintes artificielles

La RD 923

Le territoire communal est traversé par la D 923, qui passe au cœur de l'agglomération de Fosseuse vers Belle-Eglise. Elle est classée en 1^{re} catégorie, et on compte plus de 2 900 véhicules par jour recensés en 2009 dont 4 % de poids lourds. Elle n'est pas classée route à grande circulation.

La RD 105

Elle dessert le territoire communal notamment les hameaux et mène par trois entrées possibles à l'agglomération de Bornel. Elle est classée en 1^{re} catégorie, et plus de 8 100 véhicules par jour étaient recensés en 2009 dont 6 % de poids lourds, ce qui en fait l'axe le plus circulé de la commune avec un flux important. Elle n'est pas classée route à grande circulation.

L'A 16

L'autoroute A16 et la RD 105 sont classées au titre de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 pour les nuisances acoustiques.

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL relève 4 sites sur la commune de Bornel :

1 - Nom usuel du site : ANCIENNE DECHARGE LOUYOT

Description du site :

L'existence de l'ancienne décharge LOUYOT a été portée à la connaissance de l'Inspection des Installations Classées au début de l'année 1992, par les représentants de la municipalité.

La Société LOUYOT, reprise depuis par la Société COMPTOIR LYON ALEMAND LOUYOT, est réputée avoir exploité le site jusqu'au début des années 1960 pour y enfouir des déchets industriels tels des réfractaires usés provenant de ses fours de fusion. Elle était spécialisée dans la fabrication de métaux non ferreux à base essentiellement de Cuivre, de Nickel ou de Zinc.

Aujourd'hui, le site est un talus naturel remblayé sur lequel une végétation arbustive s'est implantée.

2 - Nom usuel du site : FIMALAC (ancienne tréfilerie CLAL)

Description du site :

Les bâtiments ayant été démantelés, le site d'implantation des installations de l'ancienne usine CLAL, rue Gambetta à

BORNEL, se présente sous forme de friche. Il est situé en zone urbanisée. La rivière Esches le traverse.

3 - Nom usuel du site : SFAM

Description du site :

L'établissement est situé dans une zone en voie d'urbanisation. Différents bâtiments y ont été utilisés en particulier pour des opérations de traitement de surface. Des métaux lourds ont été mis en évidence dans le sous-sol de deux d'entre eux. Ces bâtiments ont été démolis au début de l'année 2002.

4 - Nom usuel du site : Société ST MEDARD ETERNUM (anciennement société MARBA)

Description du site :

Le site est localisé sur la commune de BORNEL-Hameau de Montagny La Poterie. Le site est situé dans une zone d'habitats dispersés à la cote NGF +95 m. La rivière "Esches", classée en 1ère catégorie piscicole est située à environ 2 km au Nord-Est du site. Le niveau piézométrique de la nappe piézométrique des sables du Thanétien se situe à la cote NGF +58,5 m, soit à une profondeur de l'ordre de +37 m NGF par rapport au terrain naturel du site. Les premiers captages AEP sont situés en aval hydraulique du site à environ 2 km. Il s'agit d'un ancien atelier de traitement de surface dont les premières activités ont débutées en 1973. Différents exploitants se sont succédés sur ce site dont les sociétés ont fait l'objet de liquidations judiciaires successives. La société ST MEDARD ETERNUM est devenue propriétaire du site à la fin de l'année 1996.

D'après le site de données BASIAS, un certain nombre d'établissements sont susceptibles d'engendrer des pollutions. Il s'agit : Oxcisaille metal SA, établissements Lefebvre Marc, Fimalac, Akzo Coatings SA, Gascoigne SA, Laboratoire Perousse Implant, Data plastiques SA, société Marbra, SA Oreve, transport EPY, société d'application du moulage industriel, VH numérique SA, établissements Beauvallet Joël, établissements Cantrelle Jacques, SARL Filetages Industrie, SA Gravindus, orfèvrerie de Chambly, établissements CGS, SA Vernon, établissements Foy Jean, SARL Impressious GRT, Sedic-Sanet-Butin, établissements Deribes.

1.2.18.3. Les servitudes d'utilité publique

Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Cette servitude concerne l'Eches et le Ru de la Gobette.

Servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales

Elle protège les points de captage d'eau situés dans la « Vallée de Mort d'Hommes » et au « Paradis ». Plusieurs périmètres sont définis en application de l'article L1321-2 du Code de la Santé Publique, avec « un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ». L'espace ainsi protégé concerne la lisière de l'urbanisation, notamment pour celui situé « au Paradis ». On peut noter qu'une partie de la commune, à la limite avec Puiseux-le-Hauberger se trouve dans un périmètre éloigné qui protège un autre point de captage à Puiseux-le-Hauberger.

Servitude relative aux chemins de fer

Elle concerne la voie ferrée qui longe l'agglomération, en traversant le territoire communal, avec la ligne Beauvais-Paris Nord, qui dessert aussi Méru, Tréport-mers. On peut noter qu'une gare se situe sur le territoire : la gare Bornel-Belle Eglise.

Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

C'est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques. L'église de Bornel est inscrite depuis le 18 mars 1927 (autrefois connue comme « inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques »). *«Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.»* (art. L. 621-31 du code du Patrimoine). Ainsi, la notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'Architecte des Bâtiments de France de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque. S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.

Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz

Le tracé exact de la canalisation de transport de gaz n'est toujours pas connu à ce jour, car les données doivent être mises à jour. Les données de GrDF sont attendues pour présenter cette servitude.

Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques

C'est la liaison 63kV N0 1 Bornel-Puiseux-Sandricourt. Elle concerne une partie entre la D 105 et l'autoroute A16 et rejoint par un décrochement le poste électrique à l'entrée de Bornel. Elle ne concerne pas les parties les plus urbanisées de la commune, si ce n'est quelques habitations de Courcelles proches de la servitude et l'écart bâti sur la rue du Ménillet près d'une entrée de Bornel.

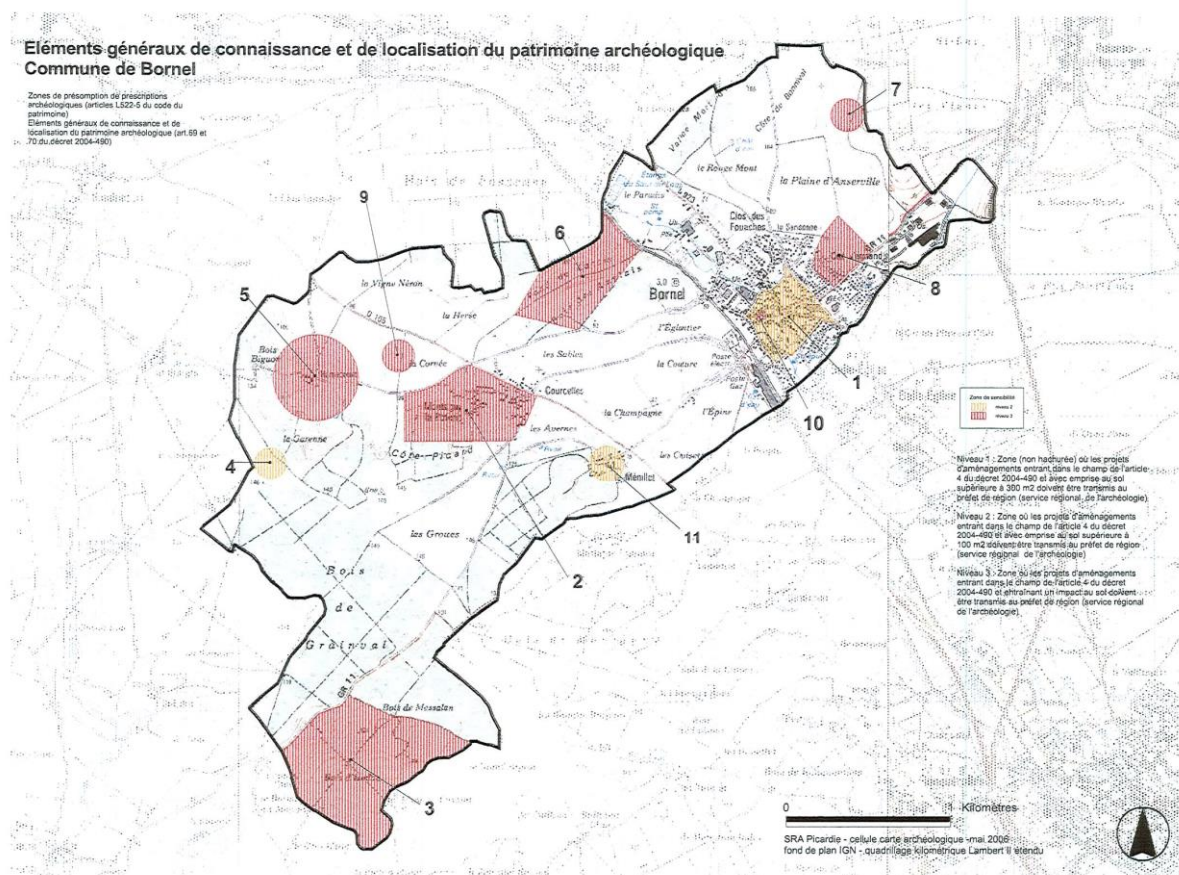
Servitude relative à la transmission radioélectrique concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Il s'agit du faisceau hertzien de Sainte-Geneviève – maison blanche à Saint-Germain-en-Laye - Camps des Loges. Il passe par une zone non urbanisée du territoire communal. Seul Hamécourt est concerné par cette servitude.

Une servitude aéronautique est en cours d'institution

Le commissaire enquêteur vient de rendre son avis, suite à la réunion publique qui s'est tenue en mars-avril 2011. Cette servitude concernerait une toute petite partie du territoire, en pointe sud du bois de Grainval, Montagny cote picard, en limite de Frouville.

Parmi les informations jugées utiles, il semblait important de signaler les sensibilités archéologiques recensées sur le territoire communal. Les données collectées auprès de la DRAC font état de 11 sites sensibles sur le plan archéologique, répartis sur l'ensemble du territoire (parties agglomérées comprises). La carte représentant ces sites a été présentée lors de la présentation.



**Liste des zones de sensibilité
Bornel**

- | | |
|----|---|
| 1 | occupation médiévale(agglomération) |
| 2 | occupation de l'époque romaine à l'époque médiévale |
| 3 | occupation de l'époque romaine |
| 4 | parcellaire indéterminé |
| 5 | occupation médiévale |
| 6 | aménagements d'époque romaine |
| 7 | enclos funéraire indéterminé |
| 8 | occupation indéterminée |
| 9 | occupation d'époque romaine |
| 10 | édifice religieux(église) |
| 11 | occupation ancienne |

1.3. Bilan du diagnostic

1.3.1 Géographie et paysage

Le territoire de Bornel se situe « à cheval » entre deux grandes entités paysagères : le plateau du Thelle, et le Vexin. La cuesta du Vexin (talus à profil concave) sépare ces deux entités. De même, le territoire est traversé par la rivière l'Esches qui s'écoule au cœur de l'agglomération du nord-ouest vers le sud-est, et forme une vallée active, exutoire de deux bassins versants. Le contraste géographique et paysager entre ces différentes entités est à souligner. On peut d'abord définir le massif boisé du Vexin, délimité par la cuesta avec les bois de Grainval Montagny côte picard, de relief plutôt élevé, puis les versants de la vallée de l'Esches, plateaux cultivés, et enfin la vallée de l'Esches et du Ru de la Gobette, en limite avec Belle-Eglise, qui accueillent l'agglomération de Bornel.

1.3.2 Environnement

La commune possède d'importants espaces boisés, tant en superficie totale (330 ha soit 25% du territoire communal) qu'en importance environnementale puisque le bois prédominant de Grainval Montagny côte picard est classé en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 1 et en ENS (espace naturel sensible). De même, une partie du bois de Puiseux, en limite nord du territoire communal, est aussi en ZNIEFF de type 1 et ENS. Le bois des anglais, de surface plus restreinte, est quant à lui important pour son rôle de boisement relais entre les deux ZNIEFF et les boisements situés hors du territoire.

1.3.3 Morphologie urbaine

Bornel est constitué d'une agglomération principale située au creux de la vallée de l'Esches, et de quatre hameaux ; Courcelles, Montagny-la-poterie, le Ménillet, et Hamécourt, situés au pied de la cuesta, en limite de la ZNIEFF et de l'ENS du bois de Grainval, Montagny cote picard. Un écart bâti se situe entre l'agglomération et les hameaux, sur la rue du Ménillet.

L'agglomération de Bornel est compacte, implantée de chaque côté de la rivière Esches qui passe au cœur de l'agglomération, et en bordure du Ru de la Gobette, perpendiculairement. Il y a une continuité bâti avec la commune de Belle-Eglise au sud-est, là où l'espace aggloméré semble venir se densifier. L'urbanisation a ensuite connu une forte extension vers le versant nord, ce qui a pour conséquence de modifier la forme urbaine, et de rendre cette urbanisation de versant particulièrement visible ; les volumes bâtis pourtant moindre situé sur le versant sont visibles de points de vue éloignés, alors que le centre de l'agglomération au bâti plus volumineux est caché en creux de vallée.

Ainsi les lisières urbaines, notamment du versant nord sont particulièrement importantes à Bornel dans l'appréhension de la forme et de l'image urbaine. En ce qui concerne le traitement des entrées de ville, aucune n'est réellement mise en valeur, d'autant qu'aucune entrée ne se démarque comme entrée principale de l'agglomération.

1.3.4 Dynamique

1.3.4.1 La dynamique territoriale

Bornel comptait une population de 3630 habitants en 2007 (source INSEE) mais a connu une baisse en 2010 avec 3528 habitants puis une légère remontée en 2012 (3609). Le territoire communal se situe dans la partie sud-ouest du département de l'Oise, près de Méru et Chambly.

Par ailleurs, la dynamique territoriale est complétée par la présence de *plusieurs axes de communication stratégiques à l'échelle du département* : la RD 923, la RD 105, mais aussi l'autoroute A 16 qui traverse le territoire et la proximité de l'échangeur, qui participe à l'attractivité du territoire en offrant une liaison rapide vers le pôle francilien.

Bornel fait partie de l'aire de la Communauté de Communes des Sablons (25 communes) et s'inscrit dans le périmètre du SCOT des Sablons, document approuvé en 2014. Dans le contexte de la planification interterritoriale (SCOT) et intercommunale, Bornel affiche un statut de *pôle intermédiaire*.

1.3.4.2 La dynamique communale

Bornel ne renvoie pas à une image de ville malgré ses 3 600 habitants, et le schéma urbain n'est pas suffisamment structuré, par un centre-ville fort, un faubourg ou noyau ancien identifié, des quartiers résidentiels. Le développement de Bornel a été une extension rapide, par « à-coups » avec des quartiers pavillonnaires étendus, qui aujourd'hui représentent la majorité du bâti. De plus, il est difficile de définir un centre ancien, même en termes de bâti, car il y a une très grande diversité du bâti à Bornel, sans qualité architecturale notable.

Un centre peut être identifié par une concentration d'équipements centraux, tels l'église, et la mairie, et un espace public central, avec la place de l'église en espace de stationnement, vers lequel convergent les axes de communication structurants, et de transit. De plus, renforçant cette centralité, une offre de commerces et services de la vie courante se situe à proximité directe. Cependant, on peut définir des noyaux secondaires, qui à certaines périodes peuvent être importants comme les pôles des écoles et des terrains de sports, le collège, ou la gare de Bornel Belle-Eglise (cette dernière étant prépondérante dans le vie au quotidien).

Ainsi, on note de manière générale un bon degré d'équipements, adaptés aux besoins et qui permettent une qualité de vie urbaine intéressante. Mais paradoxalement, il y a un manque d'espaces publics à Bornel, et notamment un manque d'espaces verts ou de loisirs, d'autant que les aménagements de la ville sont souvent minéraux, et manquent d'une ambiance végétale, y compris la rivière Esches, en cœur d'agglomération, qui n'est pas du tout mise en valeur.

Le réseau viaire présente quelques insuffisances tant en termes de gabarit étroit, dû à l'urbanisation en creux de vallée, qu'en termes de liaisons, ce qui entraîne une convergence des flux à certains carrefours, ou sur les axes principaux, et provoquent parfois des encombrements, d'autant plus gênant que l'étroitesse de certaines voies rend le croisement difficile.

D'un point de vue économique, Bornel offre environ 1000 emplois sur place, notamment par la présence d'une zone d'activités commerciales active, la ZAC d'Outreville, et de l'usine CLAL MSX, historiquement implantée à Bornel, sources d'emplois importantes. Deux autres espaces industriels sont situés dans l'agglomération, la ZI du Paradis et un îlot rue Jeanne d'Arc, mais qui sont des espaces en perte importante de dynamisme. La particularité de Bornel en termes d'emploi et de population active est l'attractivité forte du pôle d'emploi parisien avec une majorité des actifs de Bornel qui travaille en dehors de la région Picardie.

Enfin, le bilan démographique de Bornel a montré une population jeune, mais une baisse récente de la croissance, passant de 3630 habitants en 2007 à 3528 en 2010. Cependant, la demande en logements reste forte (environ 200 en 2015), et le parc de logement devra se développer pour pouvoir faire face ne serait-ce qu'au renouvellement de la population.

1.3.5 Développement et renouvellement urbain

En matière de développement urbain futur, le territoire de Bornel doit intégrer un certain nombre de « contraintes » ou de « particularités » qu'il convient de rappeler.

Le développement des hameaux apparaît difficile considérant leur implantation en bordure de la cuesta et des espaces protégés de ZNIEFF et ENS. L'agglomération quant à elle doit prendre en considération le relief et l'implantation en vallée, qui empêche une extension en versant sud plus abrupt que le versant nord déjà urbanisé. Enfin en limite sud-est de la ville, il existe une limite administrative avec Belle-Eglise, où l'on note déjà une continuité du bâti.

Cependant, plusieurs possibilités de développement peuvent être envisagées. L'urbanisation dense de l'agglomération ne laisse que peu de possibilités en termes de dents creuses. Les potentiels offerts par des opérations de curetage, de densification, ou du bâti en double rideau restent à discuter. Pour permettre le développement de Bornel, en respectant les objectifs de la loi SRU d'urbanisation de l'enveloppe agglomérée pour éviter l'étalement urbain, il convient de recenser des îlots au cœur de l'espace aggloméré dont la destination actuelle pourrait être rediscutée.

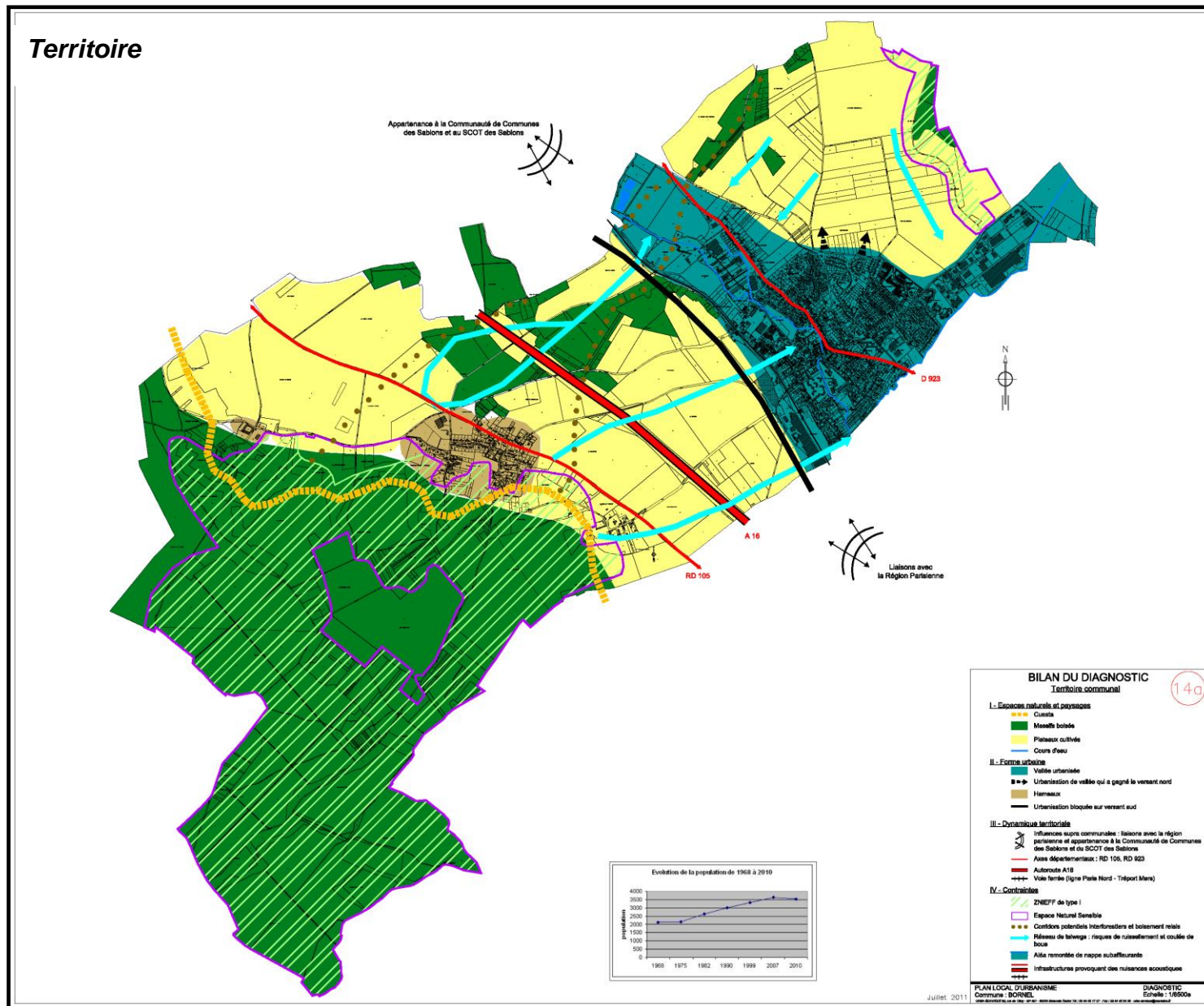
Trois espaces apparaissent ainsi susceptibles d'être aménagés ; il s'agit tout d'abord de la friche industrielle derrière l'église, aujourd'hui sans destination, et qui représente un enjeu très fort par sa superficie importante, et son emplacement qui permettrait de renforcer la centralité de l'agglomération. Il s'agit aussi de la ZI du Paradis qui pourrait être reconvertie en tout ou en partie, et requalifiée, et d'un îlot situé dans la rue Jeanne d'Arc et la rue Lamartine, qui pourrait quant à lui être reconverti ou densifié. Certaines opérations de densification sont d'ailleurs déjà prévues.

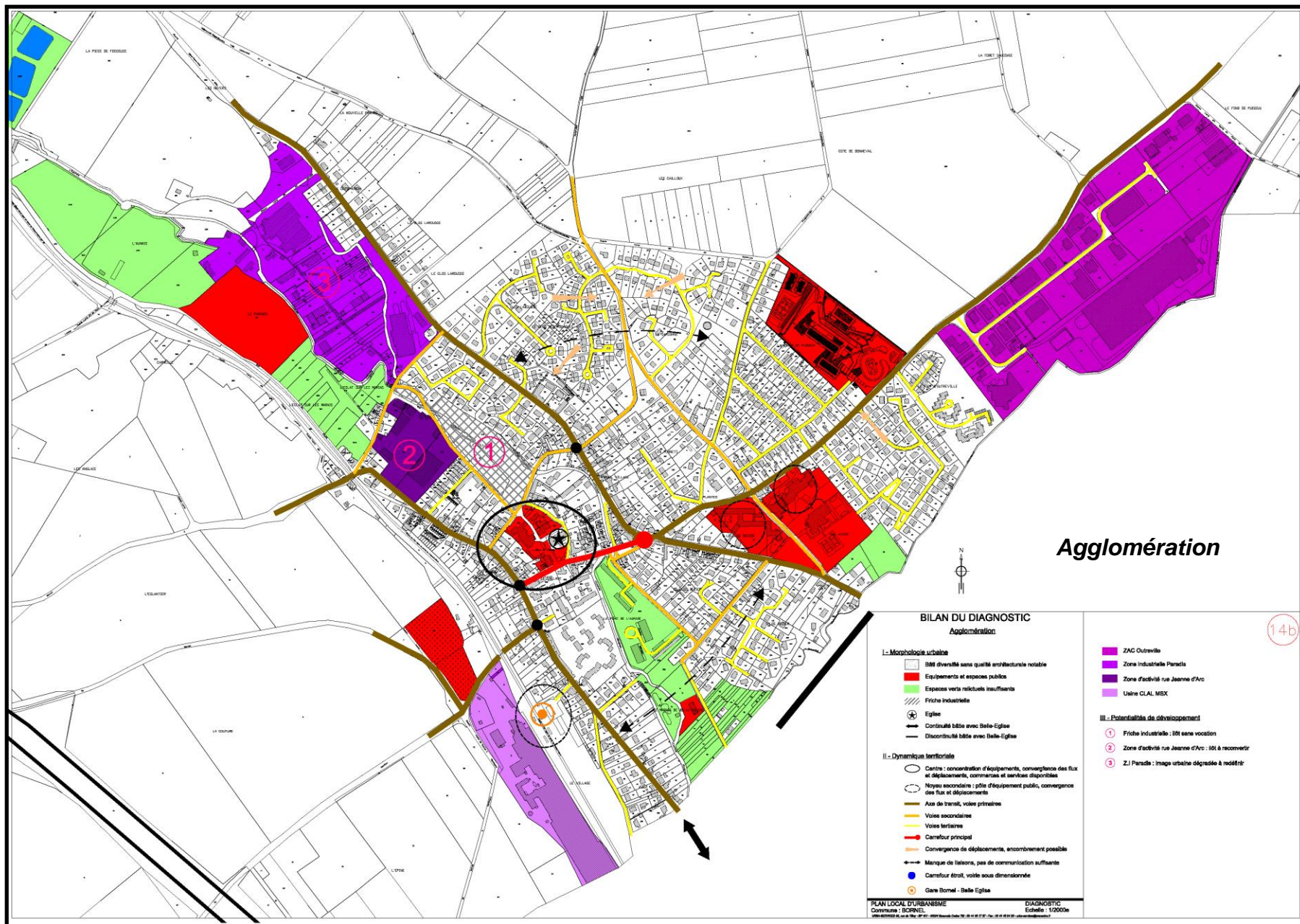
1.3.6 Risques et sensibilités

Au même titre que l'environnement, le PLU se doit de tenir compte des sensibilités d'un territoire, notamment en matière de risques.

Les risques présents sur la commune (présentés par l'Atlas des risques de la DDT) sont avant tout liés à la présence de l'Esches et au relief, qui créent une dynamique de plateau-vallée, et donc un réseau de talweg important vers la vallée de L'Esches, qui peut provoquer un risque de coulées de boues sur les versants. De même, en creux de vallée, un aléa de remontée de nappe subaffleurante est inhérent à la rivière de l'Esches. Il existe de même sur la commune des fontis, et donc un risque d'effondrement localisé sur le versant sud, au niveau du bois des Anglais et du hameau de Courcelles. Enfin, un risque lié au retrait gonflement des argiles a été répertorié au niveau de la cuesta du Vexin.

1.3.7 Cartes Bilan Diagnostic





CHAPITRE 2 – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. Choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

2.1.1. Objectifs du PADD

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, « **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 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.**

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- *l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,*

- *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la*

prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Objectifs de la commune

La Commune a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, aux équipements, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et maîtrisée de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la Commune sont :

- ✓ La réflexion sur le positionnement du territoire à l'échelle intercommunale,
- ✓ La préservation des espaces naturels pour protéger les paysages et l'identité géographique au service de la cohésion du territoire et du cadre de vie,
- ✓ La maîtrise du développement de l'urbanisation à la fois dans le temps et l'espace, et dans le respect de l'image urbaine actuelle,
- ✓ Le renforcement de la centralité par l'embellissement et l'aménagement du centre et des espaces publics,
- ✓ La poursuite d'une politique volontariste en matière de mixité des logements,
- ✓ L'affirmation d'une dynamique économique locale,

La gestion des risques et des sensibilités.

Contexte territorial et identité communale

Le territoire communal de Bornel se situe dans le sud-ouest de l'Oise, en limite du département du Val d'Oise.

- **Concilier la double influence territoriale**, en tenant son rôle de pôle d'accueil intermédiaire entre le pôle structurant de Méru et l'attractivité de la région francilienne.

Cette position géographique stratégique est renforcée par la présence sur le territoire d'axes de transports nombreux, des liaisons rapides avec la région parisienne, grâce à l'autoroute A16, les routes départementales 105 et 923 et par une ligne ferroviaire Paris Nord – Tréport Mers. A cette influence interdépartementale, s'ajoute une influence intra départementale car la commune se situe à égale distance de deux pôles urbains importants : Méru et Chambly.

- **Renforcer son identité communale** en développant son statut de ville, et faire de l'influence du bassin d'emploi parisien un atout de développement.

Bornel bénéficie donc de l'influence de la région parisienne, qui rend son territoire très attractif, d'autant que les liaisons sont facilitées donnant accès aux principaux bassins d'emplois et fournissant un apport de population important pour le développement de la commune.

Cependant, les influences du territoire sont doubles, et cette polarité provoque un manque de lisibilité dans le positionnement géographique de la commune. De plus l'influence de la région parisienne provoque un renchérissement du foncier, et peut, si elle est simplement subie et non pensée, amener à une perte d'identité propre de la commune et à un statut de ville-dortoir.

- **Assurer l'articulation entre le PLU et le SCOT des sablons**, pour une cohérence entre la politique communale et intercommunale.

La commune de Bornel appartient à la communauté de communes des Sablons, qui a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale. Cette appartenance communautaire permet avant tout une mutualisation des moyens, et de développer, avec le SCOT, un projet de territoire intercommunal.

- **Réévaluer le rôle de la commune** au sein du SCOT des sablons.

Bornel est un pôle urbain important, que ce soit en termes de population, d'emplois, d'activités, de liaisons structurantes; il doit donc tenir un rôle important au sein du projet intercommunal, derrière le pôle structurant de Méru. Ainsi, son statut de pôle intermédiaire au sein du SCOT lui permet-il d'envisager un développement tenant compte de ses particularités.

Patrimoine naturel, paysages et gestion environnementale

- **Conserver les caractéristiques des grandes entités paysagères**, notamment pour éviter la réduction des espaces agricoles et naturels (urbanisation, infrastructures) et l'étalement urbain.

Bornel offre une empreinte géographique originale. Situé « à cheval » entre le plateau de Thelle et le Vexin, le territoire se caractérise notamment par trois entités paysagères qui structurent l'espace : la vallée urbanisée qui accueille l'agglomération de Bornel, les versants cultivés, vastes plateaux agricoles, et la cuesta au-delà de laquelle s'étend le massif boisé de Grainval Montagny cote picard.

- **Protéger des éléments de diversification paysagère** (haies, bosquets, arbres isolés)

➤ **Protéger les ZNIEFF et ENS du Bois de Grainval Montagny cote picard, et du bois de Puiseux**, en limitant l'urbanisation et les activités en proximité directe.

En matière de gestion environnementale, il convient de prendre en considération le bois de Grainval Montagny cote picard, et le bois de Puiseux, qui est en partie sur le territoire de Bornel, qui sont tout deux classés en ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et en ENS (espace naturel sensible).

➤ **Préserver le bois des Anglais** comme bois relais, et élément d'une continuité écologique.

D'une manière générale, les boisements sont très présents sur la commune, et représentent environ 25% de sa surface (330 ha environ), avec notamment le bois des Anglais, dont l'utilité tient à son emplacement sur un corridor écologique. Il est un bois relais entre des massifs importants, pour la circulation de la faune et de la flore, déjà endommagée par les infrastructures routières, qui fracturent le territoire communal.

➤ **Veiller à la qualité de l'eau et à réduire les pollutions** susceptibles de dégrader le milieu, tels phosphates, nitrates, métaux lourds.

Un des éléments majeurs du paysage et du patrimoine naturel de la commune de Bornel reste les cours d'eau qui la traversent, à savoir l'Esches et le Ru de la Gobette. De nombreux efforts quant à la réduction des pollutions industrielles et de leurs impacts ont déjà été fournis et demeurent un objectif principal, d'autant que la rivière urbanisée, canalisée, est donc sujette à la banalisation du milieu, en termes de richesse et diversité biologique.

La gestion de l'espace aggloméré, le développement et le renouvellement urbain

a) voirie et réseaux publics

➤ **Continuer la sécurisation des axes principaux**, notamment la RD 105 mais aussi la D 923, et la rue du 11 novembre.

Le réseau viaire est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements, élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace. On peut distinguer une hiérarchie des voies. Les voies primaires, sont la structure principale du réseau de voies, qui structurent les déplacements ou sont parfois des axes de transit de

population extérieure ; il s'agit de la RD 105, la RD 923, la rue du 11 novembre vers Puisieux. Toutes ces voies convergent vers le carrefour à l'intersection de la RD923 et des rues du 11 Novembre 1918 et rue Carnot.

- **Compléter le maillage urbain et améliorer la desserte interne de la ville** par son renforcement et la création de nouvelles liaisons.

Les voies secondaires sont des dessertes complémentaires de la ville, qui relient les voies primaires et permettent le passage d'un quartier à un autre. Il y a à Bornel un manque intra-urbain en axes secondaires, ou « barreaux », notamment pour relier la RD 923 à la rue Pasteur vers la gare. De plus, les voies secondaires ne sont pas suffisamment utilisées car très souvent mal calibrées ou inachevées (rue Lamartine, rue Gambetta, rue Jeanne d'Arc, rue Alphen). Enfin les voies tertiaires, qui ne desservent que quelques constructions ou qui sont en impasse, se trouvent notamment dans les quartiers et cités pavillonnaires. Cette structure, associée au gabarit très étroit des voies, même primaires, peut provoquer des encombrements du réseau.

- **Favoriser et sécuriser les cheminements piétons**, notamment par des liaisons douces au sein de l'agglomération, mais aussi une liaison entre l'agglomération et les hameaux.

Des sentes piétonnes et chemins ruraux en lisière d'agglomération sont présents, mais ne permettent pas de tour d'agglomération, de circulation douce intra urbaine (le long de la rivière par exemple), ou de liaison facile avec les hameaux ; ces cheminements pourraient donc être complétés.

- **Privilégier les nouvelles technologies de communication.**

Dans le cadre du développement de la fibre à l'échelle du département de l'Oise, le raccordement au réseau numérique de la commune de Bornel est prévu en 2017.

b) développement urbain

- **Augmenter la population grâce à une offre en logement diversifiée**

L'évolution démographique de la commune était orientée à la baisse en 2010, après pourtant une croissance constante jusque 3630 habitants recensés en 2007. De plus, l'étude de la répartition par âge a montré une population jeune (avec environ 60% de moins de 45 ans), donc plus d'actifs résidants sur la commune (que la moyenne départementale), qui permet un dynamisme plus important, une activité et une consommation accrue.

La perte de population s'explique aussi en partie par un facteur sociologique de décohabitation et de desserrement des ménages, les besoins en logements devenant différents tant en surface, qu'en type d'habitat.

La commune a fixé comme objectif démographique en 2030, le seuil de 4 100 habitants ce qui représente un taux d'évolution annuel de 1 % environ.

Si l'on tient compte des besoins liés à la décohabitation, il fallait en 2007 1409 logements pour 3630 habitants soit un taux d'occupation légèrement supérieur à 2,6. A population égale, avec un taux d'occupation ramené à 2,4 c'est 1512 logements qui sont nécessaires. Une centaine de logements manquent à l'appel pour maintenir la population. Les besoins en logements sont estimés au total à 300 environ, à l'horizon 2030.

➤ **Maintenir la population grâce à une offre en logement diversifiée (suite)**

L'agglomération a déjà l'avantage de présenter une offre en logements diversifiée, avec notamment un parc de logements collectifs ou individuels groupés important, répondant largement aux besoins en logements sociaux (avec en 2015, 28 % la commune est au-delà des 25% de logements sociaux prévus par la loi Dufflot). Cette diversité de l'habitat favorise la mixité sociale et le renouvellement de population et doit continuer à faire l'objet d'une attention particulière et maîtrisée.

➤ **Travailler les lisières urbaines actuelles et futures**, notamment en versant nord, sensibles au volume

L'agglomération de Bornel est située en creux de vallée, urbanisation qui, contrainte par le relief, n'a pu se développer que sur un versant nord. Cette occupation a l'avantage de permettre l'emplacement de volumes conséquents en creux sans gêner l'appréhension de la commune, mais à l'inverse, les volumes en versant sont particulièrement exposés à la vue.

➤ **Contenir le développement de l'habitat des hameaux**, au vu de leur situation et de leur population actuelle.

La localisation des hameaux au pied de la cuesta, présente l'avantage d'un cadre naturel attractif, mais aussi l'inconvénient de la topographie forte. Situés près d'un espace protégé (ZNIEFF et ENS), les hameaux sont soumis à des contraintes importantes.

De plus, avec environ 400 habitants, les hameaux présentent un réel poids démographique. Un développement croissant posera la question d'un manque en équipements et infrastructures pour soutenir ces populations. Dans ces conditions, le développement des hameaux doit être contenu.

➤ **Introduire de nouvelles images urbaines** (éco quartier, maisons de ville en bande)

Lors de l'étude de la typologie du bâti de l'agglomération, le constat a été fait d'une ville qui présente une faiblesse de structure. Il y a un manque de composition urbaine, à savoir pas de

quartier définissable, de centre fort, ou de faubourgs. De plus les formes urbaines sont limitées, et le bâti ne présente pas de qualité architecturale notable.

Ces inconvénients peuvent devenir des avantages, en permettant une certaine liberté d'introduction de nouvelles images urbaines, pour permettre de donner une structure améliorant le schéma urbain de l'agglomération.

- **Permettre la construction et l'aménagement des îlots urbains** en entamant une réflexion sur les différents îlots fonciers identifiés.

La loi SRU a pour objectif d'urbaniser en priorité au sein de l'enveloppe agglomérée. Dans ce cadre il est important de recenser les dents creuses ou îlots potentiels. Dans l'agglomération, il existe trois îlots fonciers, aujourd'hui occupés ou de propriété privée, mais qui peuvent représenter un enjeu d'aménagement à long terme : la friche CLAL, les jardins rue du Marais, la ZI du Paradis.

Le premier îlot est la friche CLAL de la rue Jeanne d'Arc, proche du centre ville, derrière l'église et la mairie, d'une superficie importante au regard du reste de l'agglomération, qui est un espace disponible sans affectation aujourd'hui. Des problèmes de pollutions du site sont cependant à régler avant tout changement de destination. Le second îlot se situe rue des Marais; il correspond à des jardins privés. Associé d'une part à l'emprise accueillant les services techniques et sur laquelle une reconversion est envisagée, et d'autre part à un programme de densification du site « OPAC », c'est tout un quartier de la ville qui est concerné par une mutation urbaine. Enfin, la zone industrielle du Paradis, qui représente un espace important, est un îlot en difficulté dont l'image et la vocation urbaine sont à rediscuter. Compte tenu de sa situation, très proche du centre-ville et des commerces, la mutation de cet espace en zone d'habitat semble très souhaitable.

c) espaces publics et centralité

- **Mettre en valeur l'Esches**

L'agglomération est traversée par la rivière de l'Esches, élément paysager intra urbain, source de richesse paysagère. Les berges pourraient être aménagées pour permettre un cheminement piéton ou des espaces de détente, et une mise en scène du passage de la rivière au sein de l'agglomération embellirait l'espace urbain.

- **Favoriser les espaces de loisirs et de convivialité**

La ville de Bornel offre un bon niveau d'équipements publics (collège, école primaire, salle polyvalente, équipements sportifs, ...). Toutefois le diagnostic a mis en évidence un déficit en matière d'espaces de loisirs et de convivialité (espaces verts, petits jeux, sentes piétonnes, ...). Il serait donc souhaitable de prévoir dans le PLU des réserves foncières destinées à l'aménagement de petits jeux pour les enfants (à côté du groupe scolaire), au transfert des jardins familiaux de la rue des Marais vers la zone d'équipements sportifs communaux rue du stade, à la requalification des abords de la résidence OPAC du Parc de l'Aulnaie, etc.

- **Mettre en scène le centre**, aménager les espaces publics, encourager le maintien et le développement du petit commerce, créer des espaces verts publics

Le bilan du diagnostic a souligné un manque d'espaces publics, notamment d'espaces verts publics, pouvant renforcer les éléments de la centralité en offrant une qualité urbaine et de vie plus satisfaisante. Un noyau central existe, avec la mairie, l'église et la place de l'église qui offre un espace de stationnement, et des services publics, et petits commerces de la vie quotidienne.

Cet espace public est bien en position centrale, et a l'avantage d'offrir un stationnement public, une place d'accueil d'un marché, de commerces ambulants hebdomadaires, nécessaires à la qualité de vie dans l'agglomération.

Cependant, les aménagements de ce centre sont limités, l'ambiance est minérale (traitement de sol, muret, fontaine, etc.), et la superposition d'éléments de styles architecturaux différents renforce le manque de lisibilité. Cet espace a une tendance « unilatérale », en ce que la population n'y accède que par le côté rue Carnot, où les commerces sont implantés, et non à « l'arrière », peu usité. D'une manière générale, la centralité est encore faible comparée à la population sur place et le bon degré d'équipement général de l'agglomération.

Mais l'embellissement de la place ne sera pas le seul moyen de renforcer le centre. L'application des précédentes orientations, permettrait de modifier la centralité et la qualité. Il faudrait aménager des espaces verts et des espaces publics de détente en marge de ce centre et pourquoi pas permettre leur liaison à terme, pour agrandir l'espace central. Dans cette perspective on peut imaginer l'aménagement d'un espace vert au bord de l'Esches près des ateliers municipaux, et un second dans une partie de l'actuelle friche CLAL, proche du centre, qui agrandira donc les contours du centre et lui permettra d'avoir un rayonnement plus important de part et d'autre. A terme, des liaisons douces suivant l'Esches pourront relier ces espaces.

- **Améliorer la lisibilité de l'espace urbain** au travers de l'aménagement des entrées de la ville.

Les entrées de ville de l'agglomération, nombreuses, sans « entrée principale », sont toutes déqualifiées à divers degré. Aucune ne présente d'aménagement spécifique et qualifiant.

Le développement économique

- **Soutenir les activités existantes et encourager les implantations nouvelles.**

La commune possède un tissu industriel important avec l'usine CLAL et son effectif de 400 employés ainsi qu'avec la ZAC d'Outreville qui accueille de nombreuses entreprises et qui pourrait être étendue, développée, intensifiée si de besoin dans les limites prescrites par le SCOT. Ces industries sont sources d'emplois, d'activités, et donc de richesses pour la commune.

Soutenir les activités industrielles et les entreprises implantées sur le territoire est donc essentiel au maintien des activités économiques de la commune.

- **Repenser l'image et redéfinir la destination de la zone du Paradis, et de l'espace actuellement commercial rue Jeanne d'Arc.**

La zone industrielle dit du Paradis, est un espace déqualifié, presque en friche (bâtiments à l'abandon), qui n'est occupé que par 3 entreprises. C'est donc une zone en difficulté dont l'image est fortement dégradée et doit être redéfinie dans le PLU.

De même, l'espace rue Jeanne d'Arc n'accueille que trop peu d'entreprises ou services et doit donc être soutenu et repensé, d'autant que son image urbaine n'est pas dégradée, contrairement à la zone du Paradis, et pourrait permettre de repenser l'aménagement global de l'agglomération (cf. friche CLAL en face et son rôle dans le renforcement de la centralité).

Objectifs chiffrés et stratégie de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ Limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Les projets de développement de la commune de Bornel concernent l'amélioration des équipements publics (création, extension, transfert), l'accueil de population (dans 300 logements environ) et l'extension de la zone d'activités du Fond de Puiseux. Les besoins en foncier brut s'élèvent à 10 ha 07. Hormis l'extension de la zone d'activité (Fond de Puiseux) et de la zone d'équipements publics communale, sans oublier la rive de la rue d'Hamecourt au hameau de Courcelles, le développement urbain s'appuie essentiellement sur des secteurs intra-urbains en friche (CLAL en centre ville), rénovés après réhabilitation ou démolition (100 logements sur les 10 dernières années en centre ville), en jardins (chemin des Marais), déjà bâtis à densifier (secteur OPAC de l'Aulnaie) ou dont la vocation change (ZI du Paradis, cours à marchandises de la SNCF, service technique municipal). Les zones du PLU dédiées à l'habitat après changement de vocation représentent une superficie d'environ 9 ha 21.

En résumé, la consommation des espaces naturels ou agricoles s'élève à 10 ha 07 sachant que la commune de Bornel est déjà propriétaire des terrains reclassés en zone d'équipements publics (3 ha 26); la consommation nette est donc de 6 ha 80.

Le PLU consacre la reversion de certains espaces du POS en zone naturelle ou agricole. C'est le cas des zones d'extension future dédiées à l'activité au lieu-dit « Fond de Puiseux » (6 ha 78) et à proximité du CLAL (18 ha 40) qui sont reclassées en zone agricole. La zone naturelle quant à elle réintègre 2 ha 14 qui devaient accueillir des équipements de sport et de loisirs dans le prolongement de la zone communale, rue du stade à l'Ouest de la ville.

Au final, le PLU grâce à de nombreux choix intra-muros permet une économie foncière nette de 17 ha 25.

➤ **Veiller à l'équilibre hydraulique**, en particulier l'équilibre entre les versants et la vallée active de l'Esches, en ce qui concerne les coulées de boues et les remontées de nappe subaffleurante.

Le territoire est assujéti à des contraintes hydrauliques dues à la topographie et à la présence des cours d'eau. Le relief forme une dynamique de plateau-vallée entre les versants cultivés et l'Esches et sa vallée active. Il existe donc des risques naturels liés à l'hydrographie et au relief associé, qui sont des contraintes au développement à prendre en compte.

➤ **Prendre en compte le risque de fontis et d'effondrements**, ainsi que les autres aléas de mouvements de terrains existant sur le territoire comme le retrait et gonflement des argiles au niveau de la cuesta.

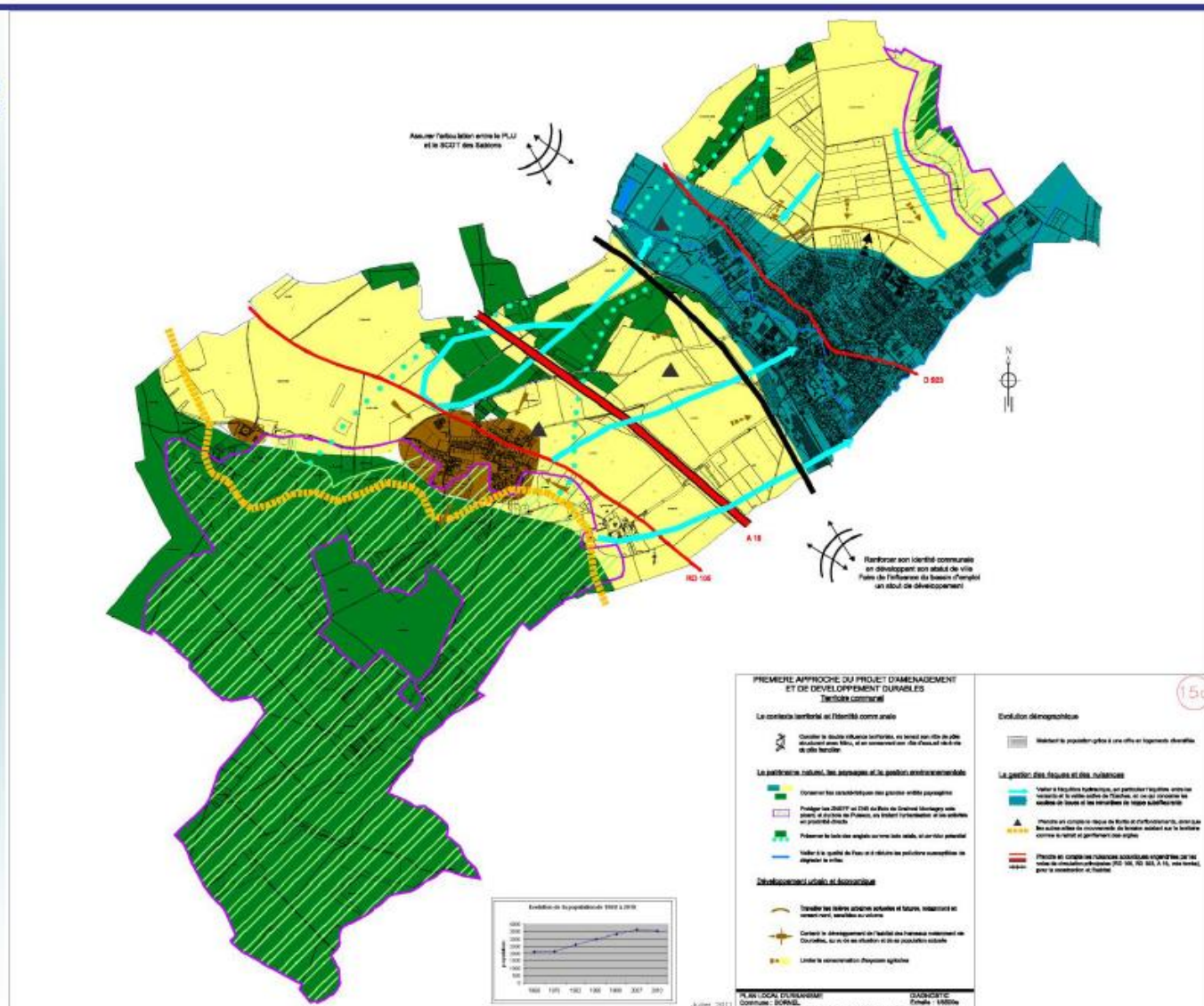
Il existe des cavités souterraines, ou fontis, sur le territoire, notamment au hameau de Courcelles et près du bois des Anglais. Cela représente un risque connu. De plus, la nature géologique du sol est représentative de l'appartenance au Plateau du Thelle, crayeux, opposé au Vexin, plutôt calcaire, ou marneux. Cette richesse du sol permet la diversité des paysages, mais présente des risques de mouvements. Dans la partie Vexin, au niveau de la cuesta notamment, les argiles présentent un risque de retrait gonflement.

➤ **Prendre en compte les nuisances acoustiques** engendrées par les voies de circulation principales (RD 105, RD 923, A 16, RD 1001, voie ferrée), pour la construction et l'habitat.

De nombreuses infrastructures de transports traversent le territoire, et sont un atout pour la liaison et la communication avec les territoires voisins. Mais elles génèrent des nuisances sonores : la RD 105, la RD 923, la voie ferrée, l'A 16, et la RD 1001 présentent des contraintes acoustiques à prendre en considération.

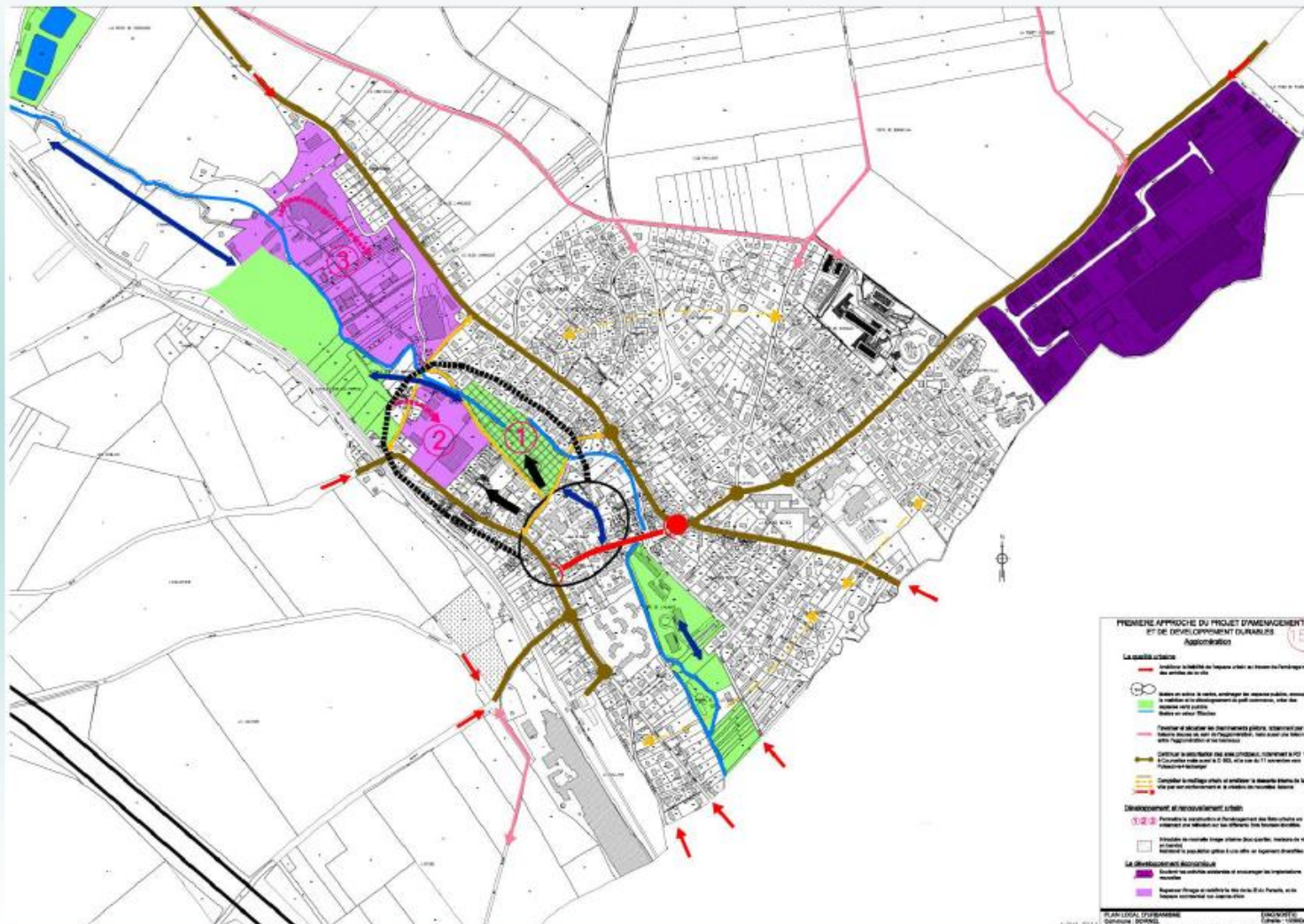
Cartographie du PADD

Le territoire communal:



Cartographie du PADD

L'agglomération:



2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

✚ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UC, UD, UE, UP et US.
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.
- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(V°) du Code de l'Urbanisme,
- Les courbes de niveau
- Les espaces boisés classés
- Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les sites soumis à des obligations de dépollution.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre. Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c, 5d, 5e et 5f du dossier de PLU ; ils sont complétés par le document n°5g qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.

2 - 2 - 2 – les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs. Ils n'englobent bien souvent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux dans leur jurisprudence.

La nécessaire prise en compte des lois Grenelle 2 et ALUR a conduit la municipalité à restreindre la construction au-delà des dernières maisons ou bâtiments afin de préserver au maximum les espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs, comme le rappelle le PADD, le développement urbain doit nécessairement passer par une densification des tissus urbains existant ou par le changement de vocation de certaines zones.

Les zones urbaines sont au nombre de 6 : 3 sont consacrées à l'habitat, une aux activités et deux aux équipements publics ou d'intérêt général.

2.2.2.1 la zone UA

- Vocation et périmètre

La zone UA correspond au cœur de l'agglomération. Elle regroupe le bâti ancien (en brique et pierre) ainsi que les services et les commerces de détail.

La zone UA s'articule autour des rues Louis Denoual, Pasteur et Carnot ; les rues Lamartine, Jeanne d'Arc et Gambetta constituent quant à elles des barreaux intermédiaires de liaison entre les grands axes évoqués en premier. La circulation et le stationnement sont néanmoins difficiles.

L'image renvoyée par la zone UA est une image de densité à travers des fronts bâtis continus à l'alignement des rues (rue Pasteur, rue Denoual, ...) ou par des gabarits importants (immeubles des îlots SFAM, îlot OPAC du Parc de l'Aulnaie, îlot OPAC du Clos de la Chapelle, etc.).

Par ailleurs, la zone UA accueille des édifices publics ou culturels emblématiques : la mairie, la salle multifonction Cresseveur, la poste et l'église, récemment restaurée.

Par rapport au POS, le zonage ne reprend pas le principe d'un hyper-centre. En effet, il n'y a pas lieu de distinguer deux densités au sein de la zone UA mais d'en affirmer une qui soit homogène. La zone UA englobe dorénavant l'opération réalisée sur l'ancien site de la SFAM (à l'extrémité de la rue Pasteur) l'îlot OPAC rue de l'Aulnaie et les terrains accueillant les services techniques communaux (UP au POS).

D'une manière générale, le règlement autorise tous les modes d'occupation qui contribuent à la dynamique du centre-ville. La zone UA comprend trois secteurs : le secteur UAa, le secteur UAsp et le secteur UAd.

Le secteur UAsp est un secteur dont la constructibilité est malheureusement gelée en raison de la pollution qui affecte les sols ; un arrêté préfectoral a été pris en ce sens. Dans l'attente d'un transfert dans le domaine communal, la municipalité envisage d'y réaliser un parc urbain dans le respect des prescriptions préfectorales (végétaux sans racines profondes, etc.) ainsi que du stationnement et les espaces de loisirs (traitement paysager et urbain minéral).

Le secteur UAd est quant à lui un secteur de densification dans lequel une restructuration de l'îlot OPAC devrait permettre de construire de nouveaux logements mais aussi de traiter les abords aujourd'hui délaissés.

A côté, le transfert des services techniques qui occupent actuellement un terrain de 5 000 m² chemin des Marais, va libérer l'espace et ainsi offrir une opportunité d'aménagement intéressante.

Le franchissement de la rivière pour relier les deux tronçons de la rue Alphen devient une priorité (ER 6).

Enfin le secteur UAa est un secteur dans lequel la densification par construction en double rideau est autorisée. Situé entre la rue du Menillet et la gare, la configuration du parcellaire et du bâti ne fait pas obstacle à une seconde rangée de construction, comme c'est déjà le cas (voire un triple rideau).

- Accès et voirie

La voirie et le stationnement constituent le point faible de la zone UA. En raison des insuffisances constatées, les accès des terrains se feront directement sur les voies publiques à l'exception du secteur UAa comme cela a été dit.

Mais l'objet de cette disposition est aussi de conserver les fronts bâtis qui caractérisent la zone UA et ainsi d'éviter des percements inappropriés.

En termes de voirie il faut entendre par là une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

- Desserte par les réseaux publics

Les constructions ayant des besoins en eau potable devront être raccordées au réseau collectif d'adduction en eau potable.

En ce qui concerne l'assainissement, la zone UA bénéficie du réseau collectif qui est de type séparatif. Pour éviter d'encombrer les voiries en eau pluviale et de polluer la rivière, il est rappelé que le traitement des eaux pluviales se fera à la parcelle et qu'en aucun cas elles ne pourront être dirigées vers l'Esches.

Implantation des constructions

- Dans le secteur UAa

Le règlement distingue les 20 premiers mètres du terrain et le reste. Pour respecter la notion de front bâti, dans la partie du terrain proche de la rue Pasteur, les constructions seront édifiées à l'alignement sauf dans quelque cas limitativement énumérés (annexe, extension d'une construction, etc.). En revanche au-delà de 20 m, la construction en retrait des voies est autorisée sans restriction particulière.

L'îlot UAa étant bordé par deux voies (rue Pasteur et rue du Menillet), la voie à prendre en considération est celle à partir de laquelle le terrain d'assiette se desservira.

- Dans le secteur UAd

Hormis le recul par rapport à l'Esches, le règlement du secteur est souple afin de ne pas contraindre les opérations attendues.

- Dans le reste de la zone UA

Afin de respecter le principe de front bâti qui prévaut en zone UA, l'implantation des constructions respectera l'alignement. Cette disposition s'impose, sans dérogation possible, pour un projet qui concernerait un terrain compris entre deux constructions à l'alignement.

En revanche, des adaptations ont été apportées pour répondre à certaines situations spécifiques :

- Cas d'une construction jouxtant une construction déjà existante, elle-même en retrait de la voie (elle peut être édifiée dans le prolongement de la façade ou accolée)
- Lorsque l'îlot est situé à l'angle de deux voies (dans ce cas une impression de front bâti peut être recrée si l'immeuble est en angle, et en retrait)
- Lorsque la partie du terrain bordée par la rue est déjà bâtie et que l'espace restant n'est pas suffisant pour accueillir le projet
- Dans le cas de constructions existantes qui doivent être agrandies ou changer d'affectation.

- Emprise au sol

Elle a été fixée de telle manière à ce que le terrain puisse accueillir le stationnement lié aux constructions et faciliter le paysagement des abords (dans lesquels il faut inclure le traitement des eaux pluviales). Compte tenu des difficultés à circuler dans certaines rues (rue Pasteur, etc.), il est primordial pour ne pas aggraver la situation que les véhicules soient stationnés sur le domaine privé et non la voie publique.

En secteur de densification (UAd) l'emprise au sol est non réglementée. Les terrains présentent une grande superficie d'un seul tenant et sont à même de répondre à l'ensemble des obligations prescrites dans ce secteur.

- Hauteur des constructions

La hauteur adoptée au règlement respecte l'épannelage des volumes bâtis en zone UA : $R + 2 + CA$.

En revanche, l'îlot de densification pourra présenter des immeubles avec un étage supplémentaire comme ceux déjà existants. Le dépassement a peu d'impact dans la silhouette urbaine.

L'îlot est bordé sur toute une longueur par la rivière et sur l'autre par la rue de l'Aulnaie et le chemin des Marais ; il n'y a pas de risque de phénomène de « massification ».

- Aspect extérieur

Même si la municipalité n'a pas explicitement affiché dans son PADD la volonté de protéger le bâti ancien, le règlement souhaite conforter le tissu bâti originel, témoin d'une autre époque. Il s'agit de pérenniser l'identité communale en préservant les caractéristiques de l'architecture locale.

Les exigences en matière d'aspect pour les constructions issues du XIX^e et début XX^e sont assez strictes. Les matériaux dits traditionnels devront être privilégiés : brique en terre cuite et pierre calcaire. Les enduits restent autorisés mais leur rendu devra être de type « gratté fin » avec des tonalités rappelant la pierre.

Les toitures, éléments important de la construction respecteront les caractéristiques du bâti vernaculaire avec des pentes inclinées à 45° sur l'horizontale. Les couvertures seront en tuile en terre cuite ou en ardoise.

Les vérandas devront être traitées avec soin et constituer une extension naturelle de la maison (et non constituer un appendice) ; toutefois, pour atténuer leur impact, elles seront réalisées en façade arrière (façade sans porte d'entrée principale) et non visibles de la rue qui dessert la propriété.

Les petites structures, type abri de jardin, faisant moins de 12 m² au sol seront en bois et couverts simplement de bardage noir ou de bardeaux bitumés. En revanche, les annexes (>12 m²) devront respecter les matériaux et tonalités de la construction principale. Les annexes et les abris de jardin par les soins qui leur seront apportés devront éviter des effets de cabanisation préjudiciables à l'image de la zone urbaine.

Compte tenu de la nature des sols (remontée de nappe possible) il est souhaitable que le pétitionnaire procède à une étude géotechnique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol par exemple sera possible.

Enfin concernant les clôtures sur rue, leur rôle dans la conservation des continuités visuelles est mis en avant. Elles seront exclusivement minérales (à l'image des fronts bâtis) et seront constituées de murs pleins réalisés en brique ou en pierre.

Comme pour les murs des bâtiments, le recours à l'enduit est autorisé à condition d'être accompagné de détails en brique : pilier, chaînage, chaperon, soubassement etc.).

- stationnement

le stationnement sur la voie publique est problématique en zone UA, principalement rue Pasteur, rue Denoual, rue Lamartine, rue Gambetta, rue Carnot et rue Jeanne d'Arc. Pour éviter des encombrements altérant la circulation, les projets de constructions devront, selon la catégorie à laquelle ils appartiennent, offrir sur leur terrain d'assiette des places de stationnement.

2.2.2.2 la zone UC

- vocation et périmètre

La zone UC est une zone d'habitat collectif ou semi-collectif située en périphérie de la ville. La localisation, la superficie occupée et la typologie des constructions en font un quartier à part entière. Le secteur a récemment été densifié par l'apport de 10 pavillons en bande réservé à des primo-accédants. Toutes les constructions ont été réalisées par un bailleur social, l'OPAC de l'Oise.

La zone UC est coincée entre une zone pavillonnaire (UDc) au Sud, la zone d'activités d'Outreville au Nord ; de l'autre côté de la rue du 11 novembre, se trouve le collège. Il n'est pas prévu de diversifier la zone en introduisant des services ou des commerces, et donc des nuisances.

- Accès et voirie

Pour des raisons de sécurité, aucun accès n'est autorisé sur la rue du 11 novembre, très circulée. La desserte de la zone est obtenue par une voie principale dont le carrefour avec la rue du 11 novembre a été sécurisé (aménagement d'un giratoire).

- Implantation des constructions

Hormis le recul par rapport à la VC n°3 en direction de Puiseux le Haubergier (10 m) et celui par rapport au ru de la Gobette (4 m) aucune autre règle d'implantation n'a été fixée dans la zone considérant que les obligations liées aux gabarits autorisés et au stationnement suffisaient.

- Emprise au sol

L'emprise est fixée à 50 % ; les espaces non bâtis correspondent au stationnement des véhicules, aux voiries et aux espaces à paysager non imperméabilisés (30 %).

- Hauteur

La hauteur arrêtée dans la zone est celle des bâtiments déjà réalisés soit R + 2 +CA (si toitures avec combles sous versants) ou R + 3 (avec terrasses et sans combles).

- Aspect extérieur

Les matériaux permettant des gains d'énergie sont autorisés. Par ailleurs la situation de la zone dans une vallée active soumise à des remontées de nappes potentielles nécessite que des précautions soient prises. Comme en zone UA, il est souhaitable que le pétitionnaire procède à une étude géotechnique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol par exemple sera possible.

- Espaces libres et plantations

Pour que les eaux pluviales puissent être traitées sur place et non dirigées vers la Gobette en contrebas du site, il est important que le terrain offre des parties non imperméabilisées.

La part du secteur susceptible de contribuer à l'élimination des eaux pluviales par infiltration notamment, est fixée à 30 %.

2.2.2.3 la zone UD

- Vocation

La zone UD est une zone urbaine présentant une morpho-typologie essentiellement pavillonnaire ; elle est dédiée à l'habitat et ne comporte aucune activité ou commerce.

La zone UD englobe plusieurs secteurs en raison des densités relevées. La taille des terrains — entre 500 m² et moins et 800 m² et plus — a été prise en considération pour définir les secteurs et ainsi ne pas contraindre la construction. En revanche, de nombreuses dispositions ont été retenues qui visent à combattre des divisions anarchiques et dangereuses pour le bien vivre.

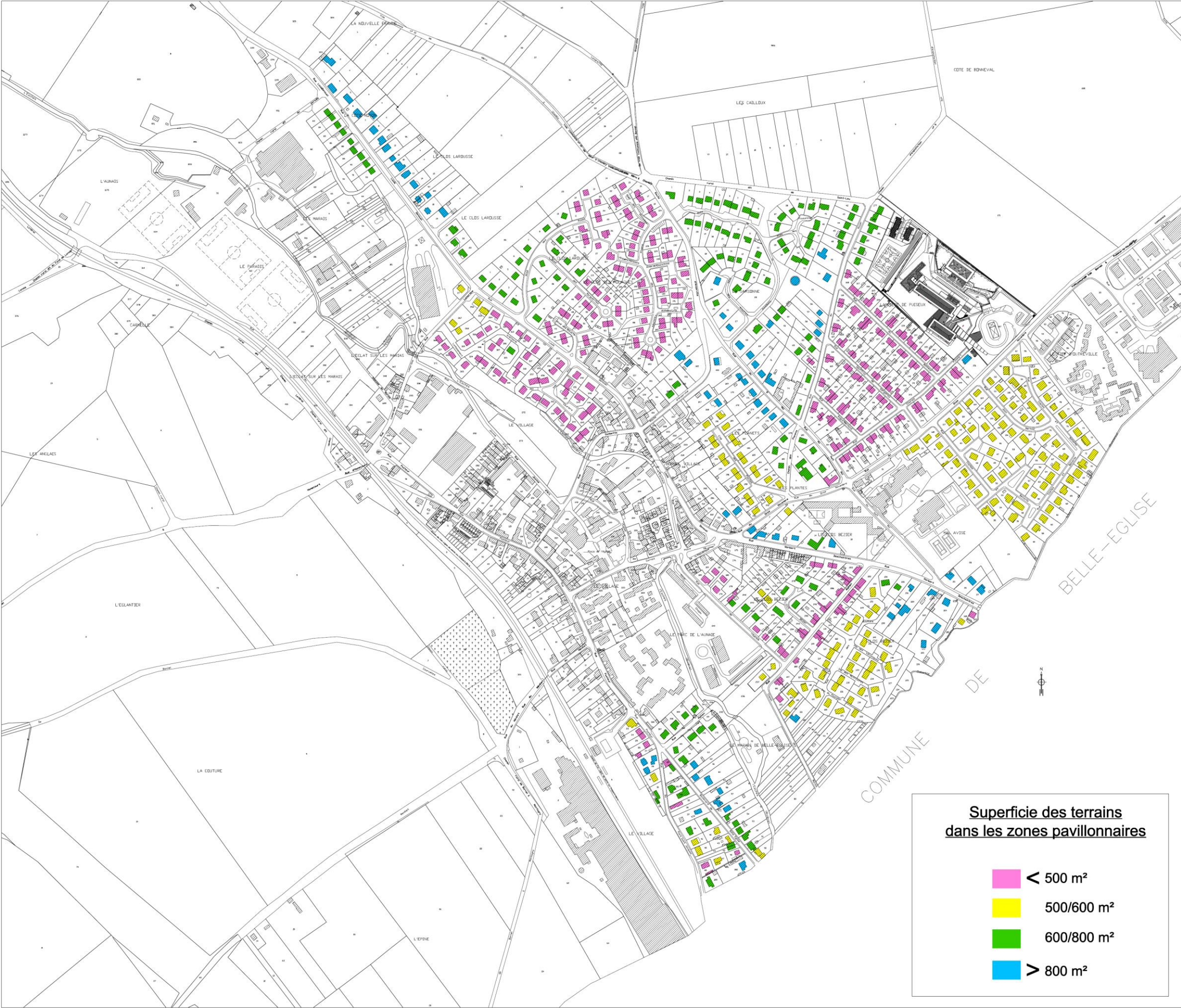
La cartographie ci-après localise les différentes densités rencontrées dans la ville ; elle a servi à définir les 4 secteurs inscrits au plan :

UDa : c'est le secteur dense, dans lequel les lots font moins de 500 m². Il s'agit des opérations de la Cité Virmand (avant le collège) et de la rue Alphen.

Dans ces secteurs, les maisons sont contiguës à une seule limite séparative et observent un retrait très faible (<3 m) par rapport à l'alignement, quand elles ne sont pas elles-mêmes à l'alignement. Le secteur UDb est également un secteur dense dans lequel les terrains ont une superficie inférieure à 500 m² mais les constructions sont adossées à une limite séparative au maximum et observent les retraits habituels : 5 m minimum par rapport aux voies et 3 m par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit des opérations réalisées au Clos des Fouaches, en versant Est de la vallée, du lotissement aménagé sur une partie de l'ancien site de la tréfilerie (CLAL) et du Clos Bezier, rue de l'Aulnaie.

Le secteur UDC est quant à lui, un secteur de moyenne densité dans lequel les terrains ont entre 500 et 600 m². Il s'agit pour la plupart d'opérations réalisées après 1970 : cité des plantes (entre le cœur de ville et la cité Vermand) le lotissement Bellonte (entre le groupe scolaire et le Clos d'Outreville) et enfin le Clos Bézier au Sud-Est de la ville (en limite de Belle Eglise).



Le secteur desservi par le boulevard de Belle Eglise et la rue du Pont Saint Jacques, tout au Sud, a également été classé en UDc car il mêle des densités différentes (terrain allant de 400 m² à 1 000 m²). Pour ne pas pénaliser les propriétaires de petits terrains, c'est la plus forte densité qui a été retenue.

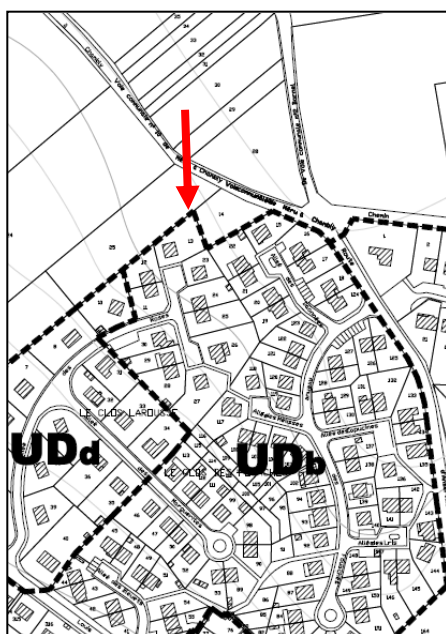
En secteur UDc, les maisons sont plus rarement adossées à une limite séparative et très en retrait de la rue (5 m étant le minimum, la moyenne se situant à 7 m).

Le quatrième et dernier secteur est le secteur UDd qui est un secteur de faible densité. Les terrains présentent une superficie qui oscille entre 800 et 1 500 m². Il s'agit principalement des secteurs situés en entrée Ouest de Bornel (rue Louis Denoual) et du secteur correspondant à la Samsonne, sur le versant Est.

Un dernier petit secteur doit être mentionné à l'angle de la rue du 11 novembre et de la rue Norbert Deschaintres.

Aux quatre secteurs présentés ci-dessus, s'ajoute un cinquième secteur, le secteur UDP. Il est situé en entrée d'agglomération à l'Ouest au bord de la RD 923 (rue Louis Denoual). Les parcelles du secteur UDP sont incluses dans le périmètre rapproché du point de captage d'eau (Np). En secteur UDP, le règlement rappelle explicitement que les constructions sont interdites y compris les habitations. Seules les extensions limitées à 10 % sont autorisées. Les caractéristiques dans ce secteur sont celles du secteur UDc.

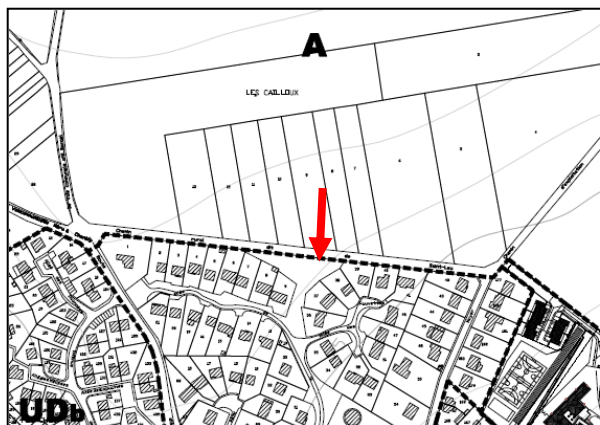
- Périmètre



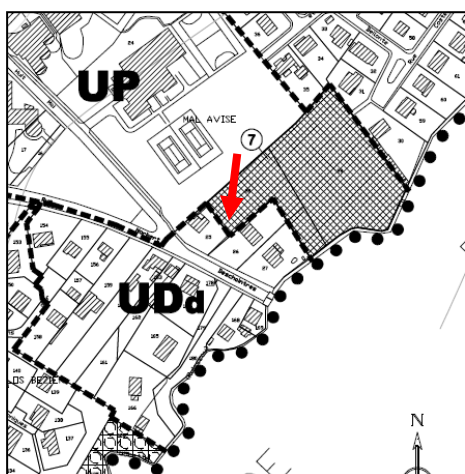
Les secteurs UDa sont enclavés dans la trame urbaine ; leurs limites sont définies par les secteurs voisins.

Le secteur UDb situé Clos des Fouaches présente une limite bordée par la zone agricole au Nord. Les terrains contigus à cette limite n'étant pas viabilisés ont été classés en zone A inconstructible.

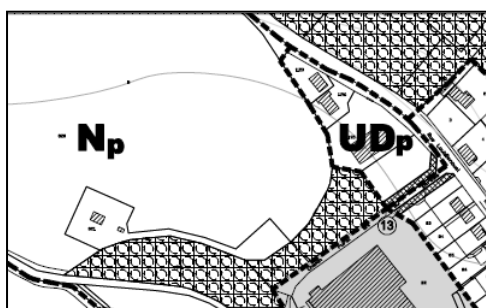
Les secteurs UDc sont pour la plupart enclavés dans le tissu aggloméré et ne sont pas bordés par des zones naturelles ou agricoles. Leurs limites ne posent donc pas de difficulté. Le secteur UDd au Nord, en revanche, est bordé par la zone agricole et le chemin rural dit de St Leu.



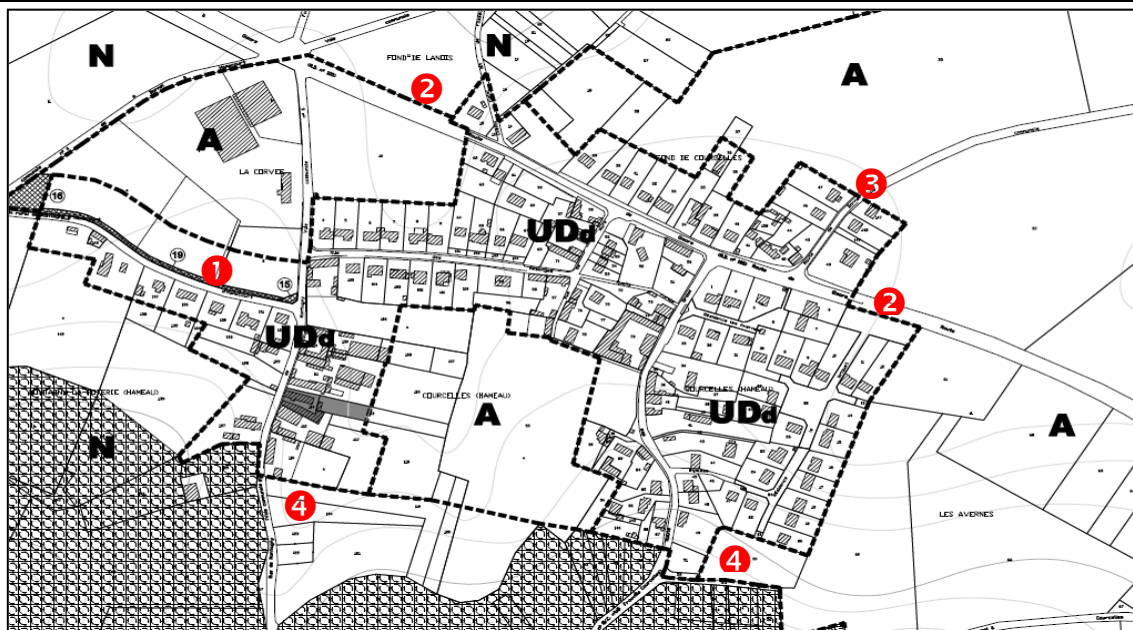
Au-delà de cette limite, les terrains ne sont pas desservis par une voie carrossable et les réseaux publics (eau, assainissement, électricité).



Le secteur UDd situé à l'Est, en entrée de Belle Eglise, présente une limite qui suit les contours de la zone UP et de l'emplacement réservé n°7. Les fonds de parcelles sont concernés par une réserve destinée à permettre des installations publiques de loisirs ; ils ont été rattachés directement à la zone UP (zone d'équipements publics).



Enfin le secteur UDp s'arrête à la dernière construction en sortant de l'agglomération. L'extension du périmètre en entrée de ville n'est pas souhaitable car il contribuerait à favoriser l'étalement urbain et à dénaturer l'image de cette entrée.



Il existe au hameau de Courcelles un secteur UDa qui englobe toutes les parties bâties, y compris les quelques constructions anciennes rue des Groux et rue de Montagny. La taille des parcelles explique le classement en zone UDa.

Comme pour la délimitation des autres zones ou secteurs, le périmètre s'arrête aux dernières constructions à l'exception de la rue d'Hamecourt ❶ qui englobe la rive non bâtie. La volonté communale est d'équilibrer les deux rives avec de nouvelles constructions ; les terrains sont desservis par les réseaux.

Dans les autres cas, la limite du secteur UDa épouse le parcellaire mais sans ajouter de nouveaux terrains à bâtir.

C'est notamment le cas en entrée d'agglomération ❷ ou route de Bornel ❸.

La limite Sud est contrainte par le relief mais également par la nature des sols (Cf. cartographie des aléas et risques) ❹.

Enfin la limite correspond à celle du lotissement du Briquet réalisé sous l'empire du POS.

- Accès et voirie

D'une manière générale, aucun développement urbain significatif n'est attendu en zone UD, à l'exception de la rue d'Hamécourt au hameau de Courcelles (mais la voirie et les réseaux sont déjà en place).

Pour cette raison, les accès aux terrains à bâtir seront obtenus à partir des voies publiques existantes et non des voies ouvertes à la circulation publique. La municipalité ne souhaite pas autoriser de nouvelles voiries qui viendraient assurément aggraver les problèmes de circulation et de stationnement. C'est le comblement des dents creuses qui est privilégié mais sans favoriser le double rideau.

- Réseaux

L'ensemble de la zone UD est desservie par les réseaux collectifs d'eau et d'assainissement. Le raccordement sur les réseaux publics est une obligation pour toute construction en zone UD.

Pour éviter tout risque de pollution, le déversement d'affluents dans les cours d'eau (rue de la Gobette, rue du Paradis et rivière l'Esches) est interdit.

De la même manière, les eaux pluviales seront traitées à la parcelle afin d'éviter des apports massifs et brutaux dans les cours d'eau. L'infiltration à la parcelle permet de « tamponner » les eaux pluviales et de limiter les risques de pollution des exutoires naturels.

- Implantation des constructions

Les règles d'implantation ont été modulées en fonction des secteurs d'appartenance.

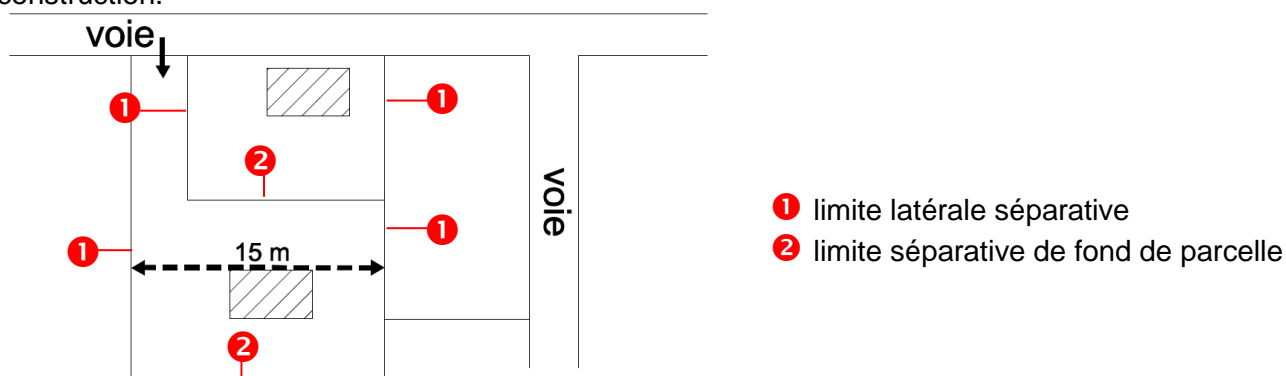
Dans le secteur le plus ancien (UDa) le recul par rapport aux voies sera au maximum de 3 m ; l'objectif étant de respecter la disposition des constructions dans la cité Vermand et rue Alphen. Dans ces secteurs, les habitations sont adossées aux voisines mais sur une seule limite séparative ; cette caractéristique a donc été reprise.

De plus, elles ne sont jamais implantées au-delà d'une profondeur de 20 m.

Dans les secteurs UDb, UDc et UDP, le recul minimum est fixé à 5 m par rapport aux voies publiques ; il est porté à 7 m minimum dans le secteur UDd (secteur dans lequel les largeurs de façade et profondeurs de terrain sont les plus importantes).

L'implantation en limite séparative sur une seule limite est possible mais non obligatoire, contrairement au secteur UDa.

Pour éviter les divisions abusives constatées dernièrement, la largeur entre limite latérale au droit de la construction (c'est-à-dire la façade donnant sur la rue) a été réglementée. La définition des limites latérales est donnée par le règlement : il s'agit des limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant ladite construction.



En secteur UDa, la largeur a été fixée à 13 m ; en UDb et UDp à 15 m ; enfin en UDc à 18 m. Ces caractéristiques correspondent à celles déjà existantes et ne réduisent en rien le potentiel des dents creuses résiduelles.

Des reculs ont été fixés pour permettre l'entretien des cours d'eau (5 m). Une distance de sécurité de 15 m a été prescrite entre les habitations et les espaces boisés. Cette disposition concerne le secteur UDc en limite de Belle-Eglise au Sud de la ville, le secteur Udd à Courcelles et le secteur UDp en entrée Ouest de la ville.

Pour des raisons esthétiques, il est souhaitable que les annexes soient édifiées en arrière des habitations ou accolées à celles-ci. Par ailleurs, la sortie d'un garage directement sur une voie publique peut dans certains cas poser des problèmes de sécurité, tant pour les piétons que pour les automobilistes (manœuvres sur le trottoir et la rue, visibilité réduite, etc.).

- Emprise au sol

Elle exprime la densité autorisée et est liée à la taille du parcellaire. Dans les secteurs les plus denses (UDa et UDb) elle est fixée à 40 %, ce qui doit permettre une habitation, un garage et une extension (type véranda ou chaneterie) sur des terrains de moins de 500 m².

En secteurs UDc et UDp, l'emprise est ramenée à 30 % (les terrains faisant entre 500 et 600 m²).

En secteur Udd, les terrains ont une superficie qui s'échelonne entre 600 et 1 500 m². En conséquence l'emprise est fixée à 25 %.

- Hauteur

Hormis le quartier correspondant à la cité Vernand dans lequel les habitations sont élevées sur plusieurs niveaux atteignant 10 m (R + 1 + C), les autres secteurs accueillant des gabarits résolument pavillonnaires (R + CA).

Il convient de noter que les annexes sont limitées à 5,5 m de hauteur au faîtage afin d'éviter la transformation de pseudo garage en logement (des garages avec des portes fenêtres ou des baies vitrées coulissantes ont été identifiés ...).

- Aspect extérieur

Compte tenu de la simplicité architecturale qui caractérise les habitations mais aussi de leur grande diversité (le pavillon à Bornel offre selon l'époque de construction un aspect différent) le règlement est volontairement souple. Toutefois quelques règles générales ont été maintenues afin de ne pas rompre l'harmonie qui se dégage dans les quartiers.

Comme dans d'autres parties de la ville, la teneur en eau ne doit pas être ignorée. Le pétitionnaire devra prendre en considération cette donnée importante s'il veut mener à bien son projet ; une étude hydrogéologique est souhaitable.

- Stationnement

L'encombrement des voies de circulation par les véhicules des riverains est une problématique récurrente ; or dans les zones pavillonnaires, les voies sont assez peu larges et les difficultés immédiates. Pour éviter ce phénomène, le règlement impose des places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet. Bien entendu, les places réalisées doivent être opérationnelles en permanence.

- Plantations

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, une partie du terrain (au moins 30 %) devra être laissée en pleine terre et non imperméabilisée.

2.2.2.4 la zone UE

- Vocation

La zone UE est une zone urbaine d'activités économiques. Elle se partage en 4 sites distincts. La zone la plus importante est située au Nord de l'agglomération en direction de Puiseux le Haubergier ; elle couvre environ 17 ha et accueille des activités artisanales et industrielles. Tous les terrains sont occupés par des entreprises contrairement à ce qu'indique la carte de l'évolution des couverts agricoles (Cf. 1^{re} partie du rapport). Certaines parcelles étant assez grandes, des divisions restent possibles si le propriétaire le décide.

Un autre secteur est situé au Sud de la ville le long de la voie ferrée. C'est le site qui accueille le CLAL, usine de transformation des métaux, c'est le plus gros employeur sur la commune de Bornel (200 emplois environ).

L'usine ne relève pas du classement SEVESO et ne possède pas de périmètres de danger. Sa superficie est de 6 ha 60.

Viennent ensuite deux secteurs dotés d'indices spécifiques : UEa et UEc. Le secteur UEa est situé en cœur d'agglomération et était occupé par une usine de production de peinture (AKZO). Après l'arrêt de l'activité, les bâtiments ou terrains ont été vendus ou loués à des activités artisanales ou de services. Concernant le site, un arrêté préfectoral rappelle qu'il ne peut en aucun cas recevoir des logements en raison de la pollution qui affecte les sols par endroit.

Compte tenu de la localisation du site au cœur de l'agglomération, les dispositions du PLU privilégient des activités compatibles avec le voisinage.

Il est rappelé que la desserte routière du site n'est pas idéale : soit les accès se font par le cœur de l'agglomération, soit la desserte utilisera la rue d'Hamécourt en provenance du hameau de Courcelles par la RD 105 (voie dont la largeur est limitée). Pour toutes ces raisons, l'urbanisation du site est sensiblement restreinte et se limite à des activités non nuisantes et à des commerces. Le secteur UEa est bordé par la rue Jeanne d'Arc, la rue Pasteur et la rue Lamartine ; il est concerné par deux emplacements réservés (ER 11 et 12) afin de créer du stationnement dans cette partie de la ville et de réaliser un barreau de liaison (en parallèle de la rue Lamartine très étroite) entre la rue Pasteur et la rue Jeanne d'Arc. La superficie du secteur UEa est de 1 ha 97.

Le second secteur est le secteur UEc qui correspond au centre commercial « carrefour Market » et aux stations de lavage et de distribution de carburant. L'activité occupe une partie d'un bâtiment existant ayant abrité l'entreprise Gascogne-Melote.

La superficie du secteur est de 1 ha 00 environ. Il est bordé sur deux côtés par la rue Denoual et la rue Lamartine.

- Accès et voirie

La zone d'activités du Clos d'Outreville bénéficie de dessertes internes avec un seul accès sur la VC n°3. Aucune des activités implantées dans la zone ne débouche directement sur cette voie très circulée. Ce principe, pour des raisons de sécurité, a été repris au règlement. Les autres zones d'activités disposent d'une réglementation conventionnelle.

- Réseaux

Toutes ces zones sont desservies par les réseaux publics. En ce qui concerne les eaux pluviales, les volumes induits par les bâtiments (toitures, ...) ou les aménagements liés à l'activité (aire de stockage, parking, aire de manœuvre, etc.) sont parfois importants et peuvent être absorbés sans danger par les fossés ou le réseau public quand il existe. Le traitement à la parcelle permet de limiter les apports brusques en direction de la rivière ou du ru de la Gobette.

- Implantation des constructions

Des dispositions particulières ont été arrêtées dans la zone UEa afin d'essayer de restructurer l'îlot par l'intermédiaire du bâti qui pourrait être autorisé. L'alignement rue Jeanne d'Arc est encouragé car la plupart des constructions existantes bordent déjà la rue.

En revanche, rue Pasteur le recul est obligatoire et très important (30 m) car il est prévu la réalisation d'un parking en front de rue (ER 12).

Dans la zone d'activités du Clos d'Outreville, une distance de 10 m sera observée entre la VC n°3 et les éventuelles constructions. Le recul doit permettre un éventuel élargissement de la voie ou l'aménagement d'une liaison douce. La même distance est fixée pour l'îlot du CLAC et la rue du Menillet.

Des retraits sont prescrits par rapport aux rus de la Gobette et du paradis afin de faciliter leur accès et leur entretien.

- Emprise au sol

Les îlots situés dans l'enveloppe agglomérée (UEa et UEc) sont dotés d'une emprise de 60 %. La proximité de l'habitat doit être prise en compte afin d'éviter une surdensification préjudiciable à la quiétude du quartier. En revanche, les secteurs du CLAL et du Clos d'Outreville pourront se développer dans le respect des autres règles (stationnement, plantation, ...).

- Hauteur

Les hauteurs prescrites s'appuient sur l'existant. En secteur UEc, s'agissant d'un bâtiment commercial déjà réalisé, la hauteur choisie (8 m) renvoie à celle du bâtiment existant et du voisinage, composé pour l'essentiel de pavillons.

En secteur UEa, les bâtiments qui abritaient les bureaux de l'entreprise AKZO sont élevés sur un rez-de-chaussée et un étage, soit 10 m environ.

Par ailleurs, il s'agit d'un secteur dans lequel il n'est pas attendu d'activités industrielles nécessitant de grandes hauteurs (Pont roulant, palettier, trémies, etc.). Ca n'est pas le cas dans les autres zones d'activités (CLAL et Clos d'Outreville). La hauteur n'est pas réglementée afin d'une part de ne pas gêner le développement des entreprises en place et d'autre part de ne pas dissuader l'installation de nouvelles entreprises.

- Aspect extérieur

D'une manière générale, le règlement est souple ; il ne doit pas être dissuasif et exiger une qualité dont le coût serait difficilement supportable par les entreprises.

Seul le secteur UEa fait l'objet de prescriptions détaillées renvoyant à une architecture en harmonie avec le tissu urbain qui l'entoure.

- Stationnement

La circulation et le stationnement sont, d'une manière générale, difficiles à Bornel. Le réseau viaire présente des caractéristiques (largeur de voie, absence de trottoir, stationnement non réglementé, ...) qui rendent les déplacements laborieux à l'intérieur de la ville.

L'ancien document d'urbanisme formulait des obligations qui sous-estimaient les besoins en stationnement. Cette partie du règlement a été remanié afin d'exiger — quelle que soit la taille de l'activité — 2 places au minimum et ensuite un nombre de place par tranche définie de surface de plancher.

Le stationnement lié aux activités (pour la clientèle ou le personnel) devra être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.

Par ailleurs les places offertes devront être opérationnelles en toute circonstance (et ne pas être situées dans des couloirs de passage par exemple).

- Plantations

Afin de limiter les apports en eaux pluviales sur la chaussée ou dans les cours d'eau, il est préconisé à l'article 4 un traitement à la parcelle. Pour faciliter la récupération des eaux pluviales et leur dispersion dans le sol, il est exigé qu'une partie du terrain reste en pleine terre (25 % au moins).

2.2.2.5 la zone UP

- Vocation, périmètre et caractéristiques de la zone

La zone UP correspond à deux secteurs d'équipements publics scolaires. Il s'agit du collège Françoise Sagan situé en entrée d'agglomération en venant de Puiseux le Hauberge et du groupe scolaire communal rue du 8 mai. Seul le secteur communal est encore en mesure de recevoir des équipements supplémentaires. En effet, la partie Est bordant le ru de la Gobette fait l'objet d'un emplacement réservé (ER 7) destiné à l'aménagement d'une aire de loisirs. La réserve porte sur une parcelle en friche et des fonds de parcelles bâties donnant sur la rue Deschaintres.

Le règlement dont est dotée la zone UP est volontairement limitatif s'agissant des modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés. Il a pour objectif d'affirmer la vocation particulière de ce pôle d'équipements.

C'est pourquoi sont notamment interdites les constructions à usage d'activité ou d'habitation (à l'exception des logements qui peuvent être nécessaires pour loger les personnels chargés de l'entretien, la surveillance ou le fonctionnement des équipements).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP vise principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics. Il s'agit de cette manière d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public, ...).

2.2.2.6 la zone US

La zone US est également une zone dédiée à l'accueil d'équipements publics ; mais à la différence de la zone UP qui admet les équipements publics sous toutes leurs formes (construction, aménagements, ...), la zone US ne peut recevoir que des installations de sports ou de loisirs ainsi que des jardins familiaux. La zone US est située à l'Ouest de la ville le long de la voie ferrée Paris/Beauvais. Une partie est située dans le périmètre du point de captage d'eau. Toutefois, compte tenu des aménagements qui seront faits (jardins familiaux et terrain de football) il semble qu'il n'y ai pas d'incompatibilité avec la protection attachée au forage.

Afin d'avoir une maîtrise foncière totale de la zone, un emplacement réservé a été inscrit sur deux parcelles dans le but d'ajouter des équipements sportifs (ER n°2).

La desserte de la zone s'effectue par la rue du stade qui longe la voie ferrée. Il n'existe aucune construction sur le site.

2 - 2 - 3 – Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES		SUPERFICIE	
	secteur	partielle	
UA			23 ha 28
	dont UAa	1 ha 00	
	UAd	3 ha 04	
	UAsp	1 ha 89	
UC			2 ha 55
UD			66 ha 76
	dont UDa	6 ha 93	
	UDb	9 ha 69	
	UDc	15 ha 67	
	UDd	33 ha 84	
	UDp	0 ha 63	
UE			26 ha 50
	Dont UEa	1 ha 97	
	UEc	1 ha 07	
UP			7 ha 95
US			7 ha 49
TOTAL			134 ha 53

2 - 2 - 4 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui doit permettre à la commune de mettre en place des solutions de développement.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durables et le règlement » → zone 1AU.

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » → zone 2 AU.

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée considérant les enjeux relevés.

Conformément aux orientations du PADD, la municipalité a inscrit des zones de développement afin d'une part d'accueillir de nouvelles activités ou permettre le transfert de celles qui existent et d'autre part de réaliser suffisamment de logements pour satisfaire les demandes en attente (208 à ce jour), répondre au desserrement constaté et accueillir de nouveaux habitants.

- La zone 2AUe

La municipalité a inscrit une zone destinée à recevoir de nouvelles activités ; elle est située au Nord de la ville, en direction de Puiseux le Haubergier dans un vallon dénommé « le Fond de Puiseux ». D'une superficie de 4 ha 35, celle-ci est compatible avec les orientations du SCOT approuvé qui attribue à Bornel un potentiel de 4 ha.

Située dans le prolongement de la zone UE voisine (ZAC d'Outreville) aujourd'hui remplie, la zone 2AUe a pour vocation d'accueillir les nouvelles entreprises désireuses de rejoindre Bornel et de faciliter le transfert des entreprises installées dans la zone du Paradis dont la reconversion en zone d'habitat a été décidée (2AUR).

La commune n'ayant pas la maîtrise du foncier et les réseaux étant insuffisants à la périphérie de la zone, elle a été classée en 2AU avec une urbanisation différée.

La zone 2AUe fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les grands principes sont rappelés ci-après.

- 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 Haubergier, 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

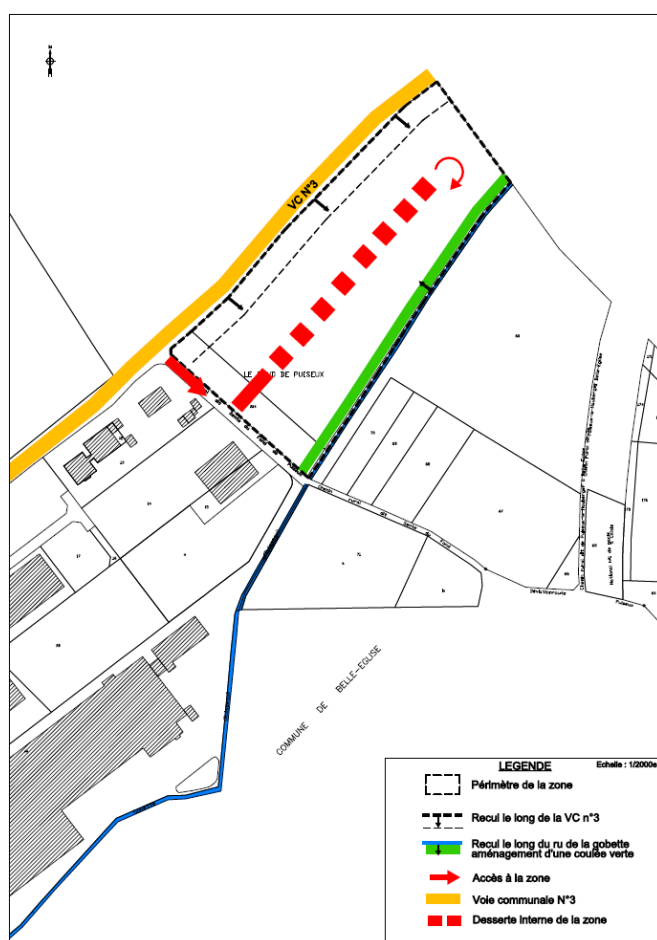
Le secteur n'est pas desservi par les réseaux. Comme pour les autres zones traversées par la Gobette, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle. Le cour d'eau ne doit pas servir d'émissaire pour quelque rejet que ce soit.

- 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.



En ce qui concerne l'emprise au sol, elle est fixée à 70 %, étant entendu que 25 % des 30% restant seront paysagers en pleine terre afin notamment d'infiltrer les eaux pluviales.

De plus comme pour la zone UE voisine, la hauteur n'est pas réglementée afin de ne pas dissuader d'éventuels investisseurs.

- Les zones AU (habitat)

- a) présentation

Deux zones sont consacrées à l'accueil de nouveaux logements : la zone 2AUh chemin des Marais et les zones 2AUR correspondant à la zone d'activité du Paradis et à l'ancienne cour à marchandises de la SNCF rue du Pont St Jacques.

La superficie cumulée des 3 secteurs représentent 8 ha 81. Il est bon de préciser d'emblée qu'aucun de ces secteurs n'est agricole ou naturel.

La zone 2 AUh est composée de jardins privatifs et constituent une petite zone enclavée entre les tissus urbains de Bornel et Belle Eglise. Le transfert de ces jardins est prévu en zone US (commune).

La zone 2AUR du Paradis était classée au POS en zone d'activité 1NAe la requalification de la zone a été souhaitée par la municipalité afin de faire disparaître une enclave urbaine à moitié en friche et à moitié en activité. L'autre zone 2AUR était classée au POS en zone 1NAy (extension des activités ferroviaires).

- b) Rappel des objectifs démographiques

S'agissant des orientations en termes de production de logements, le PADD annonce la réalisation de 300 logements au moins à l'horizon 2030. Le seuil de 4 100 habitants est l'objectif arrêté par la commune. Le nombre de logements attendus tient compte de la demande liée au desserrement estimée à environ 100 logements (soit un taux d'occupation de 2,4 et non 2,6).

Un rapide tour d'horizon montre que la plupart des besoins seront satisfaits sans avoir recours à des espaces naturels ou agricoles.

Trois stratégies ont été arrêtées pour parvenir à cet objectif ambitieux mais économe en foncier :

- Le comblement des dents creuses

On estime à 22 environ le nombre de terrains susceptibles de recevoir une maison dont 10 en ville et 12 à Courcelles (hameau).

Le chiffre de 50% a été retenu qui semble au-dessus des constatations faites sur les 10 dernières années (peu de terrains individuels à bâtir à la vente) soit 10 logements issus des « dents creuses ».

- Le curetage et la réhabilitation

Ce mode de mutation est en plein développement à Bornel et concerne exclusivement le tissu urbain ancien (la zone UA au POS et au PLU). On estime à 160 logements le nombre de réalisation dans ces conditions sur les 10 dernières années.

Pour sa part, le PLU a estimé à 80 logements, le parc immobilier qui pourrait résulter de la densification du bâti (démolition/reconstruction ou transformation du bâti existant).

- La densification de certains îlots bâtis

C'est le cas de l'îlot OPAC (résidence de l'Aulnaie) qui pourrait accueillir une vingtaine de logements en plus de ceux déjà existants. Rappelons que ce mode de développement a été utilisé par l'OPAC au Clos d'Outtreville (+ 10 logements) classé en zone UC au PLU.

- Le changement de vocation de certaines zones

C'est le cas de la zone du Paradis qui peut accueillir 150 logements (soit une densité brute de 22 logements à l'hectare), de la zone « SNCF » (2AUR) avec environ 25 logements (soit une densité brute de 43 logements à l'hectare) et enfin le secteur correspondant aux services techniques municipaux (classés en UP au POS) mais que le PLU a classés en secteur de densification (UAd). La capacité d'accueil du secteur après transfert des services municipaux est estimée à une trentaine (soit une densité brute à l'hectare d'environ 50 logements).

- L'urbanisation d'un îlot non bâti

Il s'agit de la zone 2AUh, chemin des Marais, dont la superficie de 1 ha 60 permettra d'accueillir un éco-quartier avec 24 logements.

- conclusion

Si l'on additionne toutes les possibilités évoquées ci-avant, le total des logements s'élève à 339 logements à l'horizon 2030.

c) La zone 2AUh chemin des Marais

Constituée exclusivement de jardins privatifs cultivés, le secteur est enclavé entre les tissus urbains de Bornel et de Belle Eglise. Le secteur est traversé en son milieu par la rue du chemin des Marais ; toutefois il convient de noter que tous les réseaux publics ne sont pas présents, il manque en particulier le réseau d'assainissement.

D'une superficie de 1 ha 60, le secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation rappelées ci-après.

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.

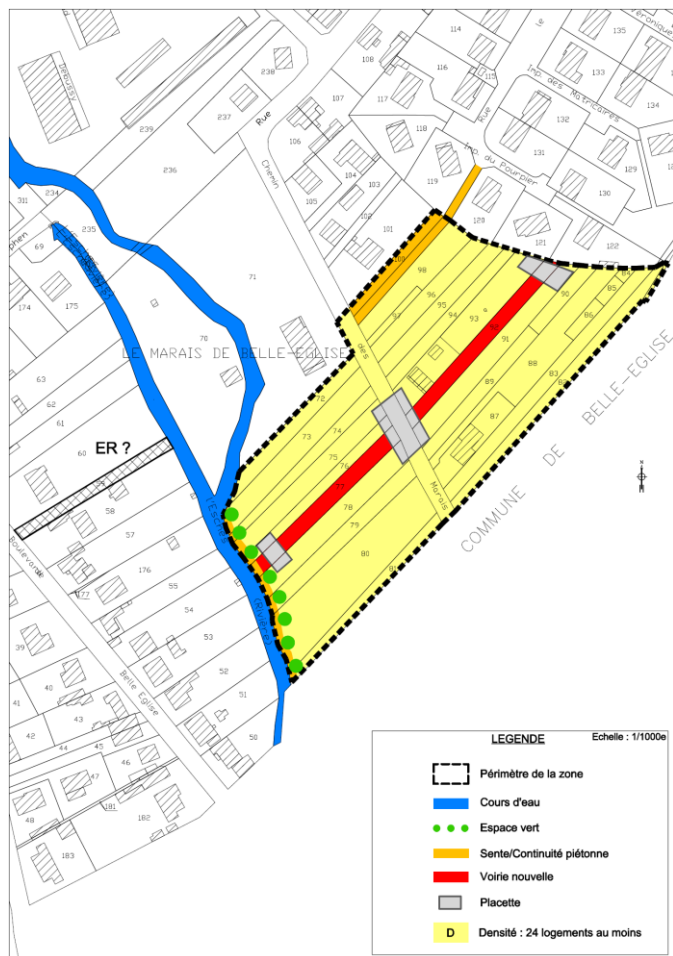
Périmètre

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. La typologie évoquée est souvent celle d'un éco-quartier.

Les gabarits présenteront un épanelage 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.

d) La zone 2AUR (dite 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

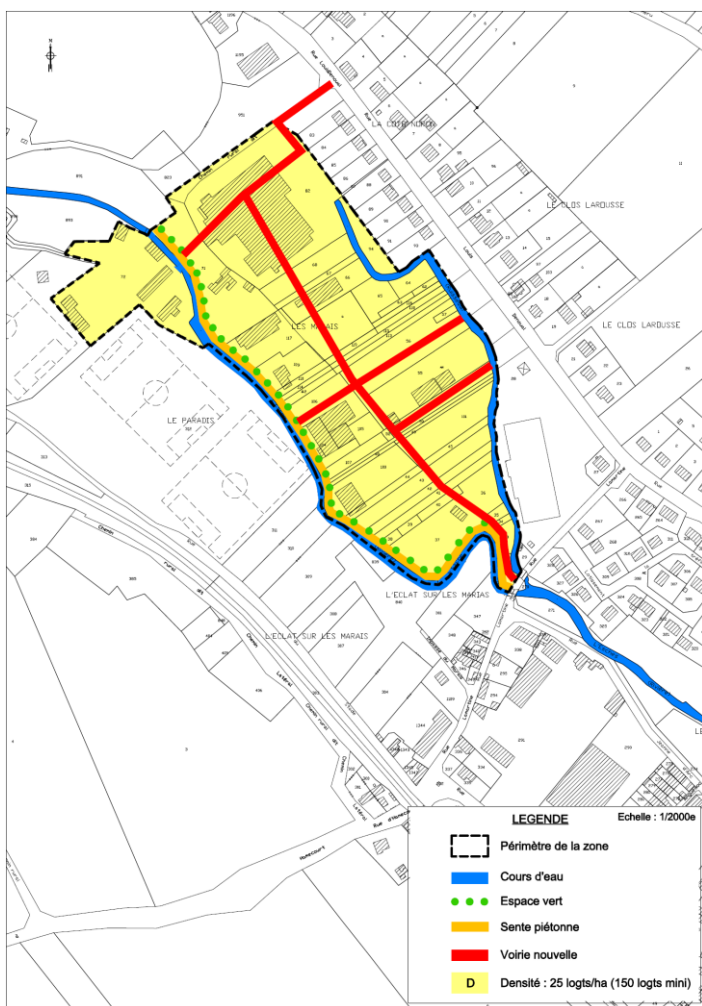
Le secteur soumis aux OAP englobe la totalité de la zone 2AUR inscrite au PLU, pour une superficie de 7 ha 21.

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 vendus pour être bâtis.

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

150 logements sont attendus soit une densité brute de 20 logements à l'hectare (26 logements à l'hectare en densité nette).

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. Le paysagement devra permettre l'accès et l'entretien du cours d'eau.

e) La zone 2AUR (SNCF)

Il s'agit d'un petit secteur de 0 ha 58 qui se situe au Sud de la ville le long de la voie ferrée. Les terrains qui sont propriété SNCF sont bordés par la rue du Pont ST Jacques.

25 logements sont envisagés. Le classement en 2AU est justifié par le fait que les réseaux publics ne sont pas tous en capacité de recevoir cette urbanisation, leur renforcement sera nécessaire. Par ailleurs, le débouché sur la rue du Pont St Jacques devra être étudié avec soin ; un accès par le parking voisin (ER 18) peut constituer une solution de désenclavement à étudier. Des immeubles élevés sur plusieurs niveaux (R + 2 + C) peuvent être autorisés ce qui explique la densité importante admissible dans le secteur (densité brute de 43 logements à l'hectare).

Compte tenu de la proximité de la gare SNCF, ce petit îlot présente des attraits indiscutables.

2 - 2 - 5 – Tableau des superficies des zones AU

ZONE		SUPERFICIE	
	Secteur	partielle	
AU Dont			13 ha 16
	2AUe	4 ha 35	
	2AUh	1 ha 60	
	2AUR	7 ha 21	
TOTAL		13 ha 16	

2 - 2 - 6 – La zone agricole

Les zones agricoles dites « zone A » au Code de l'urbanisme sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A englobe les terres cultivées situées sur le plateau à l'Est du territoire entre l'agglomération et le territoire de Puiseux le Haubergier, puis celles du plateau traversé par l'autoroute entre les rebords du massif forestier du Vexin français et la vallée de l'Esches, enfin le plateau situé à l'Ouest du hameau de Courcelles, délimité par les boisements du massif forestier d'un côté et par la commune voisine d'Amblainville de l'autre.

On notera que les enclaves agricoles dans les différents massifs forestiers (bois des Anglais, bois de Grainval et bois de Montagny) ont été classées en zone naturelle compte tenu de la qualité des espaces auxquels ils appartiennent.

La zone agricole s'étend sur environ 375 ha soit 30% de la superficie du territoire communal.

Les terres agricoles classées en zone A sont essentiellement des terres cultivées à l'exclusion de quelques herbages autour du hameau de Courcelles.

- vocation

En zone A, hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impact sur la protection attachée à la zone A.

En ce qui concerne les habitations des exploitants, le PLU prévoit la possibilité d'en édifier à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant, soit 100 m au maximum.

Il existe également un certain nombre d'habitations en zone agricole dont l'édification n'a pas nécessairement fait l'objet d'une autorisation administrative. Seuls les maisons ayant fait l'objet d'un permis de construire peuvent être agrandie. Il s'agit de cette manière de combattre le phénomène de cabanisation qui a été constaté le long de la voie ferrée en particulier.

- Accès et voirie

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont généralement réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'ententes entre les agriculteurs eux-mêmes.

De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A 16 et la RD 1001.

- Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers sous réserve des autorisations nécessaires lorsqu'il s'agit d'habitations ou d'établissements accueillant du public.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau collectif d'assainissement. A défaut, la mise en œuvre d'un assainissement autonome est possible dans la mesure où il est conforme au zonage d'assainissement.

- Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole reste faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises afin d'éviter l'apparition de volumes bâtis imposants trop près des voies publiques les plus circulées. Une marge minimale de 100 m a été fixée par rapport à l'A 16, 20 m par rapport à la RD 1001 ; cette distance a été ramenée à 10 m pour les autres routes départementales (RD 105, RD 923) et 5 m pour les voies publiques communales.

Les abords de la plate forme ferroviaire sont également protégés par un recul de 5 m.

Les différents reculs imposés aux constructions ont pour objectif de permettre d'éventuels élargissements des voies, tout en ménageant une distance de sécurité par rapport aux usagers des routes, notamment en cas de sinistre. Enfin, comme dans les autres zones concernées par le passage de cours d'eau (rivière de l'Esches, rus de la Gobette et du Paradis) un recul de 5 m est fixé afin de permettre leur entretien.

- hauteur

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet, techniquement, l'évolution d'engins à l'intérieur des bâtiments, soit 15 m au maximum ce qui compte tenu de la faible pente des couvertures assure une hauteur à l'égout du toit d'au moins 12 m.

En revanche, la hauteur est limitée à 9 m pour les habitations.

- Aspect des constructions

La réglementation en zone agricole est volontairement minimaliste car elle touche peu de construction. Néanmoins, il s'agit de concilier économie et paysage. Or le territoire de Bornel présente des espaces cultivés largement ouverts à la vue. Même si les possibilités de construire sont réduites, l'intégration des volumes doit être soigneusement étudiée pour éviter des impacts visuels irréversibles dans le paysage. On notera qu'il n'existe aujourd'hui aucun bâtiment agricole isolé en plaine.

- Plantations

La zone agricole est quelques fois ponctuée de boisements dont la protection est assurée par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Coupe et abattage sont autorisés dès lors qu'une demande est déposée en mairie ; en revanche, les défrichements sont interdits.

La protection de ces îlots boisés ou boisements plus importants est conforme au PADD dont l'une des orientations est la prise en compte des éléments du paysage.

En ce qui concerne les aires de stockage ou de dépôts, sont visés ici les aménagements pérennes (à l'année) et non les aires de stockage des récoltes (visibles quelques semaines dans l'année). Comme pour les constructions, il est souhaitable que les dépôts permanents puissent s'intégrer au mieux dans leur environnement. Le recours à la plantation de haies vives semble la solution la plus naturelle et la moins coûteuse pour l'exploitant.

2 - 2 - 7 – La zone naturelle

- Vocation et périmètre

La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone N inscrite au PLU couvre 725 ha, soit 58 % de la superficie du territoire communal.

Le classement en zone N affiche un principe fort de protection des espaces qui doivent conserver leur caractère naturel ou non bâti en raison, soit de la qualité du paysage ou des milieux naturels, soit de leur intérêt écologique.

La zone N englobe schématiquement :

- Au Nord-Est, la ZNIEFF de type I correspond aux bois de Grainval et de Montagny, côté picard.
- Le corridor écologique qui tangente le territoire selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est et qui relie entre eux les deux premiers ensemble cités.

La zone N comprend deux secteurs — Nh et Np — faiblement constructible pour le premier et totalement inconstructible pour le second.

Le secteur Nh correspond au hameau du Menillet dans lequel ont été édifiées une dizaine de constructions dans le passé ainsi que le château aujourd'hui à l'abandon.

Hormis l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, aucun autre mode d'occupation ou d'utilisation du sol ne peut être autorisé.

Ces restrictions importantes sont motivées par un certain nombre de critères : la situation, la viabilité, la sécurité, le cadre législatif, etc.

- La situation

Le hameau est adossé à une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, inventaire qui rappelle la grande valeur des milieux naturels concernés. La municipalité a considéré que tout développement de l'urbanisation en limite de ce milieu naturel pouvait avoir des incidences sur sa conservation.

- La viabilité

La capacité des réseaux publics est insuffisante et ne permet pas d'envisager des constructions supplémentaires (réseau d'eau potable en Ø 60 mm, défense incendie non réglementaire, ...).

- La sécurité

La desserte du hameau débouche sur un carrefour avec le RD 105.

La circulation importante sur la RD 105 rend difficile l'insertion des véhicules en provenance du hameau. L'augmentation des résidences et des habitants au Menillet ne doit pas conduire les élus à envisager des travaux de sécurisation du carrefour comme ça pu être le cas pour le hameau voisin de Courcelles (installation de deux feux tricolores, de ralentisseurs puis d'un giratoire à l'entrée Ouest du hameau).

- Le cadre législatif

Le développement de l'urbanisation doit prioritairement être accueilli par l'agglomération principale qui dispose de tous les services.

L'extension des écarts bâtis est contraire aux lois Grenelle et ALUR qui privilégient le renouvellement urbain et non l'étalement urbain ou le mitage des espaces naturels. Cette stratégie est d'ailleurs reprise dans le PADD du PLU de Bornel.

Le secteur Np est situé à l'Ouest de la ville et englobe le point de captage d'eau et ses périmètres de protection. Aucune construction ne peut être autorisée à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du forage et des bâtiments et installations agricoles (serres, ...) liées à l'activité de maraîchage existante.

A l'exception de ces deux secteurs dans lesquels certaines constructions peuvent être autorisées, la zone N couvre le reste des espaces naturels identifiées en tant que tel, soit presque 700 ha au total. Dans cette partie de la zone N, aucune construction ne peut être autorisée à l'exception des équipements d'infrastructure, sous réserve que leur intégration dans l'environnement soit recherchée et les incidences éventuelles réduites au maximum.

Le règlement de la zone N s'applique en définitive exclusivement au hameau du Menillet et accessoirement aux constructions déjà existantes en zone N qui peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

- Réseaux

La zone N (et en particulier le hameau du Menillet) n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, le traitement des eaux usées relève donc de l'assainissement individuel autonome.

En revanche, comme pour les autres zones, les apports en eaux pluviales seront traités à la parcelle pour éviter qu'ils ne ruissellent vers la RD 105 en contrebas du hameau.

- Implantation des constructions

Le hameau du Menillet est composé de constructions dont l'implantation présente une grande variété. Le règlement prend en considération cette situation en autorisant une édification en front de rue ou en retrait. Toutefois une distance de sécurité de 15 m devra être respectée entre les espaces boisés proches et les constructions.

- Emprise au sol

Comme cela a été dit, la zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions, toutefois dans l'unique secteur où cela est prévu, il semble souhaitable de pouvoir encadrer la densité. L'emprise au sol a été fixée à 20 % sachant que le parcellaire est plutôt de grande taille et que le but du règlement n'est pas de densifier le hameau.

- Hauteur

La hauteur est fixée à 10 m ce qui correspond aux gabarits rencontrés au Menillet.

- Aspect

Le règlement s'applique principalement aux constructions du hameau du Menillet dont l'architecture traditionnelle doit être préservée. S'agissant essentiellement d'extension des constructions déjà existantes, les prescriptions s'appliquent à sauvegarder et respecter ce bâti même en cas d'agrandissement.

- Stationnement

La problématique du stationnement reste entière au Menillet, même en cas d'extension. En effet, la voie qui dessert les constructions est peu aménagée (pas de trottoirs, faible largeur, ...). Dans ces conditions, la réalisation de places de stationnement dans les propriétés abritant les constructions est indispensable.

2 - 2 - 8 – tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONES		SUPERFICIE	
	secteur	partielle	
A			374 ha 81
N			725 ha 50
	dont		
	Nh	3 ha 99	
	Np	21 ha 93	
TOTAL			1 100 ha 31

Les espaces naturels et agricoles réunis couvrent au total 1 100 ha 31 soit 88 % de la superficie du territoire communal.

2 - 2 - 9 – tableau récapitulatif des superficies des zones

ZONES	SUPERFICIE	PART
U UA 23 ha 28 UC 2 ha 55 UD 66 ha 76 UE 26 ha 50 UP 7 ha 95 US 7 ha 49	134 ha 53	10,77 %
AU 2AUe 4 ha 35 2AUh 1 ha 60 2AUR 7 ha 21	13 ha 16	1,05 %
A	374 ha 81	30,03 %
N Nh 3 ha 99 Np 21 ha 93	725 ha 50	58,15 %
TOTAL	1 248 ha 00	100,00 %
Dont Espaces Boisés Classés (EBC)	454 ha 85	36,40 %

Les zones urbanisées ou à urbaniser représentent à peine 12 % de la superficie du territoire communal. Les zones agricoles et naturelles couvrent 1 100 ha soit 88 % de la commune. Les espaces boisés occupent plus d'un tiers du territoire (36 %).

2 - 2 - 10 – Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
U	126 ha 02	134 ha 53	+ 8 ha 51
UA	16ha77	23ha 28	
UB	12ha28	/	
UC	4ha70	2ha55	
UD	52ha34	66ha76	
UE	17ha87	26ha50	
UI	5ha87	/	
UP	10ha18	7ha95	
US	/	7ha49	
UY	6ha01	/	
AU/NA	59ha93	13ha16	- 46ha77
1NAh	2ha62		
1NAe	23ha86		
1NAi	18ha30		
1NAa	3ha19		
1NAb	1ha64		
1NAp	3ha57		
1NAps	5ha39		
2AUh/2NAh	1ha36	1ha60	
2AUe	/	4ha35	
2AUR	/	7ha21	
NB	1ha96	/	- 1ha96
NC/A	402ha28	374ha81	- 27ha47
NCy	12ha70	/	
ND/N	657ha81	725ha50	+ 67ha69
NDa	19ha54		
NDx	7ha70		
Nh		3ha99	
Np		21ha93	
TOTAL	1 248ha00	1 248ha00	0

Rappel

Les plans de découpage de l'ancien POS figurant dans la première partie du rapport.

2 - 2 – 10-1 – Evolution de la superficie des zones

- *Remarque sur les zones urbaines*

Dans les deux documents la zone UA correspond au cœur de la ville. Toutefois, la possibilité de densifier le bâti n'est plus limitée au secteur UAa du POS mais étendue à l'ensemble de la zone UA.

Le PLU élargit la zone UA en y adjoignant la zone UCa du POS (le Parc de l'Aulnaie), la zone UP des services techniques, la zone 1NAb du site SFAM dans lequel 53 logements ont été réalisés, et la zone 1NAa (secteurs 2 et 3) dont les sols pollués ont été classés au PLU en secteur UAsp (sp pour sols pollués).

La zone UB du POS correspondait aux zones pavillonnaires du hameau de Courcelles et ont été intégrées au PLU en zone UD.

La zone UC du PLU a diminué de moitié car elle a perdu le secteur OPAC du parc de l'Aulnaie (2ha55 contre 4ha70).

La zone UD augmente de 14 ha dans lesquels ont été intégrés les secteurs pavillonnaires de Courcelles et le secteur 1NAa1 du lotissement de la Trefilerie, totalement aménagé.

On notera qu'hormis les changements évoqués ci-dessus, les contours de la zone UD restent les mêmes. Néanmoins, les densités étant différentes selon certains quartiers, la zone UD au PLU a été subdivisée en plusieurs secteurs : UDa, UDb, UDc et Udd, le secteur UDP étant compris quant à lui dans le périmètre de protection du point de captage d'eau et inconstructible de fait.

La superficie de la zone UD inscrite au PLU est cohérente avec celle du POS et les intégrations effectuées.

La zone UE du POS est augmentée d'environ 8ha60 au PLU (17ha87 contre 26ha50) la différence correspond à l'intégration en zone UE d'une partie de l'ancienne zone 1NAe (partie correspondant aux bâtiments accueillant le supermarché pour 1ha) de la suppression de la zone UI du POS (5ha87) et enfin du classement d'une partie de la zone UY en UE.

La zone UP inscrite au PLU diminue. Elle perd le secteur correspondant aux services techniques municipaux reclassés en UAd (- 0ha92) et les terrains communaux de sports rue du stade (5 ha environ), mais gagne le secteur accueillant le collège Françoise Sagan (+ 3ha57).

La zone US n'existait pas au POS. Elle correspond aux terrains accueillant les équipements sportifs municipaux et englobe l'ancienne zone UP du POS et une partie de la zone voisine 1NAps dont la commune est devenue propriétaire à l'issue d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée par arrêté préfectoral en 1998 (la DUP ayant pour objet l'acquisition de terrains dans le cadre de la protection du point de captage d'eau et d'une réserve foncière pour des équipements sportifs).

La zone UY n'existe plus. La plate-forme ferroviaire a été reversée dans les zones limitrophes, à l'exception de la cour à marchandise qui a été classée en zone 2AUR.

- *Remarques sur les zones d'extension future (NA et AU)*

Le POS approuvé comptait 60 ha dédiés aux extensions futures, le PLU 13 ha seulement (!).

Parmi ces zones, un certain nombre ont été urbanisées ou tout simplement supprimées dans le cadre du PLU.

Une zone 1NAh de 2ha62 avait été inscrite au hameau de Courcelles ; elle a été urbanisée entièrement (lotissement de 23 lots) et classée en zone UD au PLU.

La zone 1NAe correspondait aux secteurs de la zone du Paradis aujourd'hui classée en zone future d'habitat (2AUR) et à la zone d'activités lieu-dit « Fond de Puiseux ». Pour ce dernier secteur, seule une partie a été classée en zone d'activité (2AUe/4ha35) le reste a été reclassé en zone agricole, soit 5ha24 la zone 1NAi inscrite au POS devait faciliter l'extension de l'usine CLAL et accueillir de nouvelles entreprises ; elle a été totalement supprimée et reclassée en zone agricole (18ha30).

En ce qui concerne la zone 1NAa (ancienne plate forme industrielle du CLAL au cœur de Bornel) seule une partie a été urbanisée (lotissement de la tréfilerie pour 1ha31 environ). Les sols du reste de la zone étant pollués (Cf. arrêté préfectoral), les terrains ont été classés en zone UAsp au PLU.

La zone 1NAb a été urbanisée et comprend désormais 53 logements. Elle a été classée en zone UA (1ha64).

La zone 1Nap avait été inscrite au POS afin d'accueillir le collège. Il a été réalisé et le secteur reclassé en zone UP au PLU (3ha57).

La zone 1NAps inscrite à l'issue de la DUP déjà évoquée plus haut n'a pas été totalement reprise au PLU afin de conserver un couloir naturel dans le cadre du corridor écologique mentionné dans la première partie du rapport.

Sur les 5ha39 que comptait initialement la zone 1NAps, seuls 3ha27 ont été classés en zone communale d'équipements sportifs (US). Rappelons que cette partie doit accueillir les jardins familiaux actuellement situés en zone 2AUh.

A propos de cette zone (2AUh), elle est l'une des rares à conserver sa vocation et le même échancier ; le périmètre est le même mais la superficie très légèrement différente (1ha36 au POS, 1ha60 au PLU).

Enfin le PLU inscrit deux zones AU supplémentaires (2AUe et 2AUR). La zone 2AUe est une zone d'activités qui existait au POS mais en 1NAe et dont la superficie était plus importante. La commune n'étant pas propriétaire du foncier, le classement en 2AU permet de différer l'urbanisation dans l'attente des acquisitions.

Par ailleurs, la réduction de la superficie est motivée par l'obligation de compatibilité avec les orientations du SCOT approuvé (de 10 ha la zone est passée à 4ha35).

La zone 2AUR correspond à la zone du Paradis qui était classée en zone d'activité 1NAe ; seule la partie occupée par le supermarché a été reclassée en zone UEc.

- *Remarques sur les zones agricoles et naturelles*

En préambule à cette rubrique, il convient de noter la disparition de la zone NB (conséquence de la loi SRU du 13 décembre 2000). Il s'agit du hameau du Menillet dont les espaces bâtis (3 ha 99) ont été reclassés au secteur Nh avec toutes les restrictions que l'on sait.

La zone agricole inscrite au PLU diminue de 27 ha malgré les reversions dont elle a bénéficié. Aucun secteur n'a été classé en zone U ou AU. Les secteurs en question correspondent à des espaces cultivés mais qui ont été intégrés au corridor écologique qui relie le massif du Vexin Français à celui du Thelle, lieux-dits : Mont Rouge (au Nord) et « la Herse », « la pelle à Four » (à l'Ouest de Courcelles). Quelques espaces protégés au POS ont été reclassés en zone agricole au PLU lieux-dits « derrière le Menillet », « les Anglais » (à l'Ouest de la VC n°4 après l'autoroute).

La zone naturelle (N) augmente de 67 ha pour les raisons évoquées ci-dessus (préservation du corridor écologique). Le secteur consacré à la protection du point de captage d'eau garde la même superficie : 19 ha 54 au POS contre 21 ha 93 au PLU.

Les secteurs NDx et NCx, étaient liés à l'aménagement de l'autoroute A16 ; ils ont été supprimés et la plate-forme autoroutière classée en N ou en A selon la nature des espaces traversés.

2 - 2 – 10-2 – Evolution des règles

Les changements de vocation de quelques zones ont été abordés dans la rubrique précédente. En revanche, le règlement écrit a fait l'objet de corrections afin d'une part de répondre à l'évolution des textes législatifs ou réglementaires et et d'autre part de prendre en compte les préoccupations de la municipalité.

- *Les zones urbaines*

Le PADD expose clairement la volonté municipale de densifier le cœur de la ville, c'est-à-dire la zone UA.

En revanche, des limitations ont été apportées à la constructibilité des zones UD pavillonnaires, et notamment à l'implantation des constructions en double rideau.

La production de places de stationnement a été réévaluée dans la plupart des zones urbaines afin de réduire l'encombrement des voies publiques.

Le traitement des eaux pluviales est effectué à la parcelle afin d'éviter des ruissellements sur la chaussées et au final un apport brutal dans les cours d'eau (ru de la Gobette, rivière l'Esches).

Dans le registre de la protection, il convient de souligner la création du secteur UDp dans la quelle la constructibilité a été réduite aux seules extensions du bâti existant en raison de la proximité du point de captage d'eau.

En ce qui concerne le développement des hameaux de Courcelles et du Menillet, la municipalité a intégré dans son document les préoccupations des lois Grenelle 2 et ALUR. Le développement doit en priorité porter sur la ville. Hormis la rive de la rue d'Hamécourt qui devient constructible, aucun autre secteur du hameau n'a été classé en zone urbaine ou à urbaniser.

- *Les zones naturelles*

Dans le cas du hameau du Menillet, la suppression par la loi SRU de la zone NB dans les PLU a conduit à définir un nouveau zonage. Or l'absence ou l'insuffisance de certains réseaux publics ainsi que la localisation du hameau en appui de la ZNIEFF de type I ont incité la municipalité à le reclasser en zone naturelle (N) avec la possibilité néanmoins de réaliser des extensions pour les constructions existantes ou des annexes.

2 - 2 – 10-3 – consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune de Bornel a été présentée dans le chapitre 1-2-11-1 du présent rapport.

- *Rappel des orientations du SCOT*

Bornel est considéré par le SCOT comme étant un pôle intermédiaire. Le rythme annuel de construction en logements est fixé à 29 pour les deux pôles. C'est au minimum 15 si l'on divise mécaniquement par 2 en donnant la même importance aux deux pôles, ou au moins 20 si l'on effectue une répartition proportionnelle au nombre d'habitants de chaque pôle (soit 300 logements au moins dans cette dernière hypothèse).

En matière de décohabitation, le taux d'occupation reste très élevé à Bornel : 2,70 habitants par logement.

Le SCOT quant à lui table sur un desserrement pouvant atteindre 2,5 à l'horizon 2030.

A l'issue du recensement de 2011, Bornel comptait 3 600 habitants. A population égale, il fallait 1 440 logements (résidences principales) avec un taux de 2,5 alors qu'il y en avait en réalité 1 324 avec un taux de 2,7. Il manque au moins 100 logements, chiffre qui apparaît fondé au regard des 200 demandes en attente en mairie et de la proportion se rapportant aux demandes exprimées par les Bornelois eux-mêmes (97 en juin 2015).

- *Rappel de l'objectif démographique exprimé au PADD*

L'objectif démographique annoncé par la municipalité est de 4 100 habitants à l'horizon 2030, soit un besoin estimé à 1 640 logements ou résidences principales. Il faut donc réaliser 300 logements environ pour atteindre cet objectif.

Un rapide tour d'horizon des possibilités affichées par le PLU donne le résultat suivant :

- Dents creuses (ville + hameau)	= 22
- réhabilitation/curetage/reconstruction	= 70
- capacité secteur des Marais (2AUh)	= 24
- capacité secteur UAd	= 50
- capacité secteur 2AUR (SNCF)	= 25
- capacité secteur 2AUR (Paradis)	= 150
Total	= 341

Il s'agit d'une estimation théorique. En ce qui concerne les dents creuses un taux de 50 % de réalisation paraît déjà très raisonnable (soit la moitié ≈ 10). En ce qui concerne les opérations de réhabilitation ou de reconstruction avec démolition (curetage) celles-ci sont dépendantes de l'initiative privée ; toutefois les dernières opérations réalisées montrent bien le fort engouement suscité par Bornel :

- 29 logements rue Gambetta (SCI Villa des Arts) livrés
- 8 logements rue Jeann d'Arc (en cours)
- 10 logements OPAC au Fief d'Outreville (achevés)
- 18 logements OPAC rue Lamartine (livrés)
- 17 logements OPAC rue Lamartine (2^e tranche) projetés
- 4 logements rue de la gare (ancien café) livré.

- *Le mode de développement retenu*

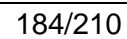
L'essentiel des besoins fonciers est obtenu intra-muros par la densification de certains secteurs (OPAC, rue Pasteur) ou par le changement de vocation de plusieurs zones (secteur des services techniques municipaux / UP au POS) plate-forme SNCF / UY au POS, zone du Paradis / 1NA au POS).

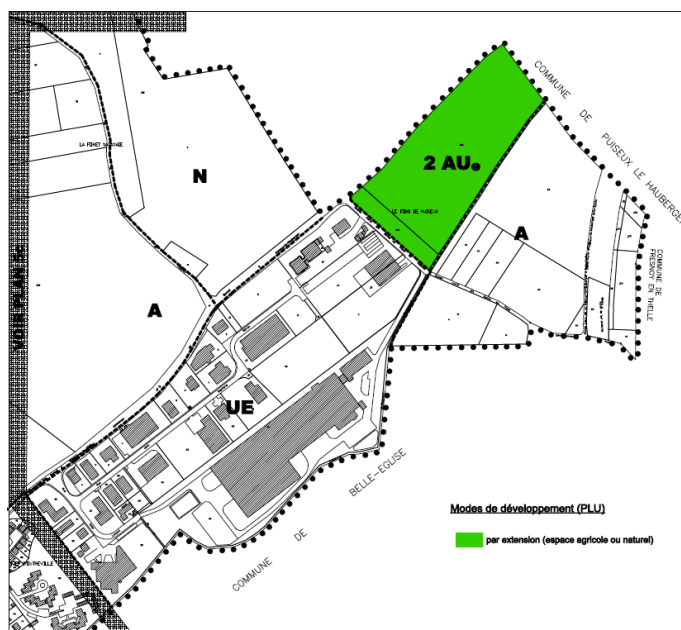
L'extension urbaine sur des secteurs périphériques à la ville ne touche que la zone de sports et de loisirs communale sur laquelle doivent être transférés les jardins familiaux (US). Dans le cas de la zone 2AUh chemin des Marais, il s'agit d'une enclave en milieu urbain, si l'on veut bien considérer qu'au-delà des limites communales c'est le tissu urbain de Belle-Eglise qui assure la continuité bâtie. Cette zone était classée en zone NA (habitat) au POS.

En ce qui concerne le hameau de Courcelles, la façade longeant la rue d'Hamecourt a été classée en zone constructible mais les terrains ne sont pas répertoriés comme étant agricoles (Cf. module Cartelie DDT).

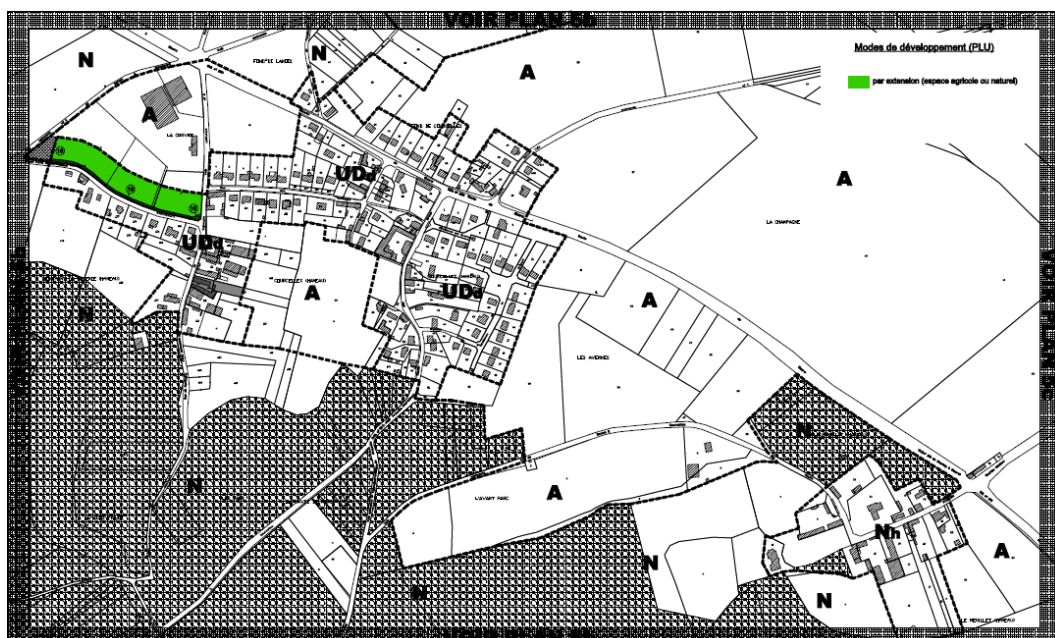
Enfin, la zone d'activité du fond de Puiseux reste classée en zone d'activité économique comme au POS mais dans les proportions fixées par le SCOT (4 ha environ).

Les 3 cartes ci-après font la synthèse des modes de développement utilisés : par extension (sur l'espace agricole ou naturel) par densification (des espaces ou du bâti intra-muros) par reconversion (nouvelles vocation de l'espace).





Zone d'activités au lieu-dit
« Fard de Puiseux »



Hameau de Courcelles

Bilan de la consommation des espaces :

- Consommation projetée au PLU

Agglomération	2AUn (les marais)	= 1 ha 60 (naturel)
	2AUe (activité)	= 4 ha 25 (agricole)
	US (loisirs communaux)	= 3 ha 26 (naturel)
Courcelles	UDd (rue d'Hamecourt)	= 0 ha 80 (naturel)
	Total	= 9 ha 91

- Espaces naturels ou agricoles restitués (POS/PLU)

Agglomération	1NAi / A (extension cr AL)	= 18 ha 40
	1NAPS / N (extension loisirs)	= 2 ha 14
	1NAe / A (fond de Puiseux)	= 6 ha 78
	Total	= 27 ha 32

- Consommation réelle constatée au POS

Il s'agit des espaces ayant fait l'objet d'un aménagement sous l'emprise du POS en vigueur.

Agglomération	NAb (site SFAM / habitat)	= 1 ha 59
	NAa (site CLAC / habitat)	= 1 ha 31
	Nap (collège)	= 3 ha 80
Hameau	NAh (habitat)	= 1 ha 93
	Total	= 8 ha 63

Quelques enseignements peuvent être tirés des données ci-avant.

La consommation effective constatée au POS est de 8 ha 63 ; celle qui est projetée au PLU de 9 ha 91 : c'est sensiblement la même chose (à 1 ha près). La projection du PLU reste très raisonnable alors que 300 logements sont attendus.

Grâce au PLU, les espaces naturels ou agricoles voient leur superficie augmenter grâce à des reclassements des zones NA (principalement des extensions de zone d'activité) soit 27 ha 32.

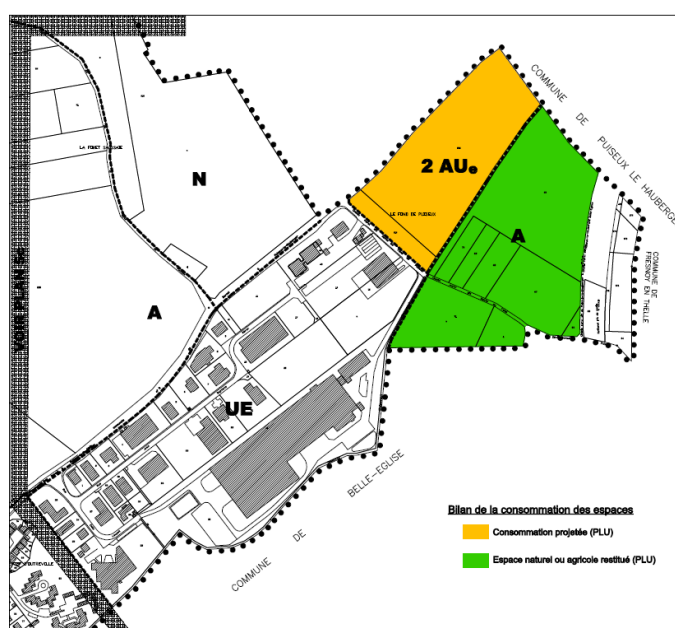
Enfin le bilan entre ce qui sera consommé au PLU et ce qui sera restitué est largement en faveur des espaces naturels ou agricoles, soit 17 ha 41.

Dernière remarque, les espaces agricoles affichent un solde positif à l'issue des reclassements : + 21 ha.

Le même bilan pour les espaces naturels est négatif : - 3 ha 52.

Ce résultat doit être pondéré car dans les secteurs déclarés naturels certains présentent des caractéristiques singulières ; c'est le cas du secteur chemin des Marais (1 ha 60) qui est en grande partie occupé par des jardins cultivés.

Les 3 cartes qui suivent font la synthèse du bilan de la consommation des espaces.



**ZONE D'ACTIVITES LIEU-DIT
« FOND DE PUISEUX »**



Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques pour mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés ci-après afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la commune de pouvoir évaluer son document de planification après quelques années d'application (objectifs non atteints, objectifs atteints ou objectifs dépassés) et le cas échéant, intervenir pour respecter les objectifs annoncés.

Pour information, l'année N (mentionnée en haut des tableaux) correspond à l'année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION HABITAT Nombre total de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION ACTIVITES Nombre de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS Nombre de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION HABITAT <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right; margin-right: 20px;"> Démolition/reconstruction Réhabilitation Changement de destination Division foncière </div>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par le renouvellement urbain	+
Type de logements réalisés (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right;"> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Division foncière <input type="checkbox"/> Démolition/reconstruction <input type="checkbox"/> </div>	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS <u>Préciser dans quel contexte :</u> <div style="text-align: right;"> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Changement de destination <input type="checkbox"/> Division foncière <input type="checkbox"/> </div>	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
Suivi de la consommation de la zone 2 AU	
VOCATION HABITAT	
Surface totale de la zone 2 AU	
Superficie de la zone consommée	
(en hectare)	.....
(en % par rapport à la surface totale)	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée	.....
(Nombre moyen de logement/ ha)	
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....
VOCATION ACTIVITE	
Superficie de la zone consommée	
(en hectare)	.....
(en % par rapport à la surface totale)	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE AGRICOLE (A)	
Suivi de la consommation de la zone agricole	
VOCATION HABITAT	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
VOCATION AGRICOLE	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Type de bâtiment agricole (détailler en nombre)	
ELEVAGE	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	
Suivi de la consommation de la zone naturelle et forestière	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen / ha)	.....
Type de volumes bâtis (détailler en nombre)	
ABRI AGRICOLE POUR ANIMAUX	.....
CONSTRUCTION D'INTERET GENERAL	.....
BATIMENT AGRICOLE	
EXTENSION D'UNE HABITATION EXISTANTE	

2 - 2 - 11 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Des emplacements réservés peuvent également être inscrits sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les réserves inscrites sont au bénéfice de la commune.

ER 1 : destiné à permettre le désenclavement d'un secteur aujourd'hui agricole en prévision du développement d'une zone d'habitat. Les voiries permettraient un bouclage avec celles du Clos Samsonne et assureraient une meilleure répartition des flux de circulation.

ER 2 : parcelles destinées à recevoir des équipements de sport ou de loisirs.

ER 3 : aménagement d'une aire de stationnement destinée aux usagers du cimetière.

ER 4 : aire de stationnement destinée aux usagers de la gare SNCF.

ER 5 : aire de stationnement destinée aux usagers de la gare SNCF. Bien que 135 places aient été ajoutées au parking de la gare, le nombre de véhicule à la recherche d'une place ne cesse d'augmenter.

ER 6 : réalisation d'un pont pour relier entre eux les deux tronçons de la rue Alphen. Il s'agit d'améliorer la circulation en créant un barreau de liaison.

ER 7 : aménagement d'une aire de loisirs à proximité des installations de plein air déjà existantes (courts de tennis, city stade).

ER 8 : sente piétonne entre la gare SNCF et les futurs parkings projetés de l'autre côté des voies ferrées.

ER 9 : sente piétonne le long de la rivière.

ER 10 : élargissement de la rue Lamartine. Cette rue représente un barreau de liaison qui s'inscrit dans le schéma de circulation de la ville.

ER 11 : création d'une voie de liaison entre les rues Pasteur et Jeanne d'Arc. Doit renforcer le maillage viaire et améliorer la circulation.

ER 12 : aires de stationnement public dans les rues Pasteur et Jeanne d'Arc, rues dans lesquelles le stationnement est réduit et la circulation difficile.

ER 13 : élargissement et aménagement du chemin de la Pompe dans le cadre de la desserte de la zone d'extension future (2AUR).

ER 14 : aménagement d'une aire de stationnement dans la rue du 11 Novembre, rue dans laquelle le stationnement sur chaussée est difficile.

ER 15 : aménagement d'un pan coupé au hameau de Courcelles à l'angle des rues d'Hamécourt et de Montagny.

ER 16 : aménagement d'un carrefour paysager à Courcelles (angle rue d'Hamécourt et VC n°4).

ER 17 : réalisation d'une sente piétonne pour rejoindre les bords de l'Esches.

ER 18 : extension d'un parking de la gare SNCF.

2 - 2 - 12 - Les plans d'alignement

Les plans d'alignement constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent aux propriétaires riverains des voies concernées.

Il existe de nombreux plans d'alignement sur la commune. Ils concernent tous la voirie communale. Les dispositions se rapportant aux plans en vigueur ont été examinées. Le maintien ou la suspension des mesures résultant d'alignements régulièrement approuvés figurent dans l'annexe intitulée « servitudes d'Utilité Publique » ; leurs limites sont reportées d'une manière indicative sur le plan qui accompagne le cahier des servitudes.

A noter que les plans d'alignement dont l'authentification n'était pas possible ont été retirés de la liste.

2 - 2 - 13 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Bornel ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.18 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'Utilité Publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Quelques remarques à propos de certaines servitudes :

- D'une manière générale le règlement des zones traversées par un cours d'eau a édicté une marge de recul d'au moins 5 m afin d'en permettre l'entretien.
- Les périmètres de protection liés aux points de captage d'eau à l'Ouest de la commune font l'objet d'un zonage spécifique (Np et UDP) dans lequel les constructions sont interdites ou fortement restreintes. La partie résiduelle classée en zone US doit accueillir les jardins familiaux après leur transfert.
- Le règlement des zones traversées par la plate-forme ferroviaire ou la bordant a fixé une marge de recul pour les constructions.

- 2 - 2 - 14 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

L'autoroute A16 et la RD 105 qui passe dans ou à côté des hameaux de Courcelles et du Menillet sont concernées par les dispositions ci-avant. Un secteur de nuisances acoustiques est défini de part et d'autre de l'infrastructure ; il est reporté sur le plan figurant dans l'annexe correspondante.

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 – la commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi, il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes unités paysagères et à les reconnaître par un classement approprié (le plus souvent à travers les zones A et N).

Le diagnostic établi dans le cadre du PLU a mis en évidence les caractéristiques d'un territoire partagé entre le massif boisé du Vexin Français au Sud, puis deux plateaux agricoles inclinés vers la vallée de l'Esches dans laquelle l'agglomération s'est développée à partir du XIXe siècle avec l'utilisation de la force hydraulique dans l'industrie et le massif du Thelle au Nord.

Le massif boisé qui occupe une bonne partie du territoire communal au Sud-Ouest lui donne une ambiance très particulière qui rompt avec les grands espaces agricoles rencontrés sur les plateaux. Cette fraction du territoire a été classé en zone naturelle (N), inconstructible il ne peut donc y avoir d'atteinte au paysage.

A propos des boisements, leur rôle n'est pas anecdotique dans le paysage : ils constituent des repères et des ponctuations dans l'espace. Là encore des protections ont été mises en place afin d'assurer leur pérennité. Il s'agit à l'Ouest du Bois des Anglais et du Bois de Fosseuse et enfin au Nord, des bois de Bornel et de Puiseux qui débordent légèrement sur le territoire communal.

Le grand plateau agricole situé entre la RD 105 et la voie ferrée est cisailé en son milieu par l'autoroute A16 dont l'aménagement en déblai passe quasiment inaperçu dans le paysage.

Sur l'autre versant, au Nord, le plateau agricole constitue une unité homogène délimitée par les boisements qui l'entourent. Hormis l'éventualité de la construction d'un bâtiment agricole, aucun projet ne peut remettre en cause l'équilibre des ambiances paysagères décrites.

L'agglomération occupe toute la vallée de l'Esches ainsi que le versant Est. Dans ses orientations le Projet d'Aménagement et de Développement Durables préconise l'amélioration des lisières et des entrées de ville. Sur ce dernier point, la commune a engagé une série d'aménagements afin de valoriser les portes d'entrée de la ville.

A l'origine la commune de Bornel comptait une agglomération principale et 3 hameaux : le Menillet, Courcelles et Montagny la Poterie.

Le fort développement des hameaux les a réunis dans une même enveloppe dont les contours ne bougeront plus. En effet, les dispositions du PLU en accord avec les lois d'urbanisme proscrivant l'étalement urbain n'ont pas acté le développement des écarts comme ça pu être le cas avec le POS.

3 - 4 - 2 – la commune et les milieux naturels

3 - 4 - 2 – 1 rappel

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

3 - 4 - 2 – 2 incidences du PLU sur les milieux naturels et mesures adoptées

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du présent document montre qu'un certain nombre d'espaces ont fait l'objet d'une reconnaissance en raison de leur intérêt et de la qualité des milieux naturels (Cf. 1^{re} partie du rapport).

Le SCOT des Sablons s'appuyant sur les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en cours d'élaboration a décliné les futures Trames Verte et Bleue (TVB) (figure 1).

1. Espaces naturels à préserver

1.1 Espace de nature remarquable à protéger

Deux espaces sont concernés sur Bornel : le massif forestier du Bois de Grainval au Sud (ZNIEFF de type I) et le Bois de Puiseux au Nord (ZNIEFF de type I). Dans les deux cas, les espaces sont classés au PLU en zone naturelle, N, inconstructible.

1.2 Continuités forestières à préserver

La continuité forestière qui intéresse le territoire de Bornel englobe le Bois de Fosseuse, le Bois des Anglais puis, après avoir franchi la vallée de l'Esches, la vallée Mort d'Hommes (espace boisé) le bois de Bornel, le bois d'Anserville, le bois de Puiseux et le bois de Dieudonné.

Les espaces qui viennent d'être évoqués sont classés en zone naturelle (N) au PLU et les boisements le sont au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement en zone N garantit le maintien des espaces en l'état.

1.3 Milieux aquatiques ou humides à préserver

Il n'y a pas de zone à dominante humide sur le territoire de Bornel. En revanche, le territoire est traversé par deux cours d'eau : la rivière l'Esches et le ru de la Gobette.

Le PADD dans ses orientations conforte le statut d'élément hydraulique structurant à l'échelle du territoire et de la ville. Sa mise en valeur à des fins de loisir est souhaitée ainsi que sa protection de toute pollution en tant que milieu naturel. Le règlement a adopté un certain nombre de mesures parmi lesquelles un recul des constructions (5 m) des berges et l'obligation de ne pas diriger les eaux pluviales vers les cours d'eau via les voiries en les infiltrant à la parcelle. La continuité piétonne le long de la rivière fait l'objet soit d'un emplacement réservé dans les zones urbaines soit d'une orientation d'aménagement (OAP) dans les zones AU.

2. Espaces à maintenir

2.1 espaces tampon à maintenir

Bornel n'est pas concernée par ces espaces tampon ; ils sont situés à l'extérieur de son territoire : bois de Chevalot sur Belle Eglise à l'Est et bois d'Anserville au Nord-Est pour les plus proches.

2.2 Limites d'urbanisation à proximité des espaces forestiers

Le hameau de Courcelle–Montagny est concerné par cette orientation mais les dispositions arrêtées au PLU respectent cette préoccupation. Comme cela a déjà été dit, aucun développement n'a été programmé dans le hameau à l'exception d'une rive de la rue d'Hamécourt ; cette rive non bâtie n'est pas située en lisière de la forêt mais à l'intérieur du hameau.

3. Continuités écologiques à conforter (figure 2)

Le territoire couvert par le SCOT affiche deux continuités écologiques majeures : l'une entre le bois de Villotran et le bois de Ressons au Nord-Ouest et l'autre au Sud-Est entre le bois de Grainval et le bois d'Anserville.

A l'échelle de la commune, cela signifie que les espaces qui entourent le hameau de Courcelles puis tangentent le territoire à l'Est pour rejoindre ensuite le bois d'Anserville sont concernés. On notera que le couloir ainsi défini se trouve contraint par les urbanisations de Fosseuse d'un côté et de Bornel de l'autre.

Si l'on examine les dispositions du PLU, on constate que :

- Les espaces entourant le hameau de Courcelles sont classés en zone agricole ou naturelle,
- Le bois des Anglais et de Fond de Lanois sont intégralement classés en zone inconstructible N,
- La partie concernant la vallée est essentiellement classée en zone Np (protection du point de captage) et qu'une petite partie seulement (mais est elle vraiment concernée ?) semble située dans le biocorridor ; toutefois cette partie est classée au PLU en US, zone dans laquelle seuls les aménagements de sports et de loisirs sont autorisés et les constructions interdites. On ajoutera que la pointe de la zone US doit accueillir les jardins familiaux après transfert du chemin des Marais (2AUh). Les terrains sont propriété communale et ont été acquis à l'issue d'une déclaration d'utilité publique prononcée en 1998 par le préfet de l'Oise. Le couloir dans sa partie la plus étroite fait environ 200 m (hors zone US). On ajoutera que la zone US est une zone semi-urbaine dans le sens où sa fréquentation par les habitants n'est pas permanente et l'urbanisation très limitée.

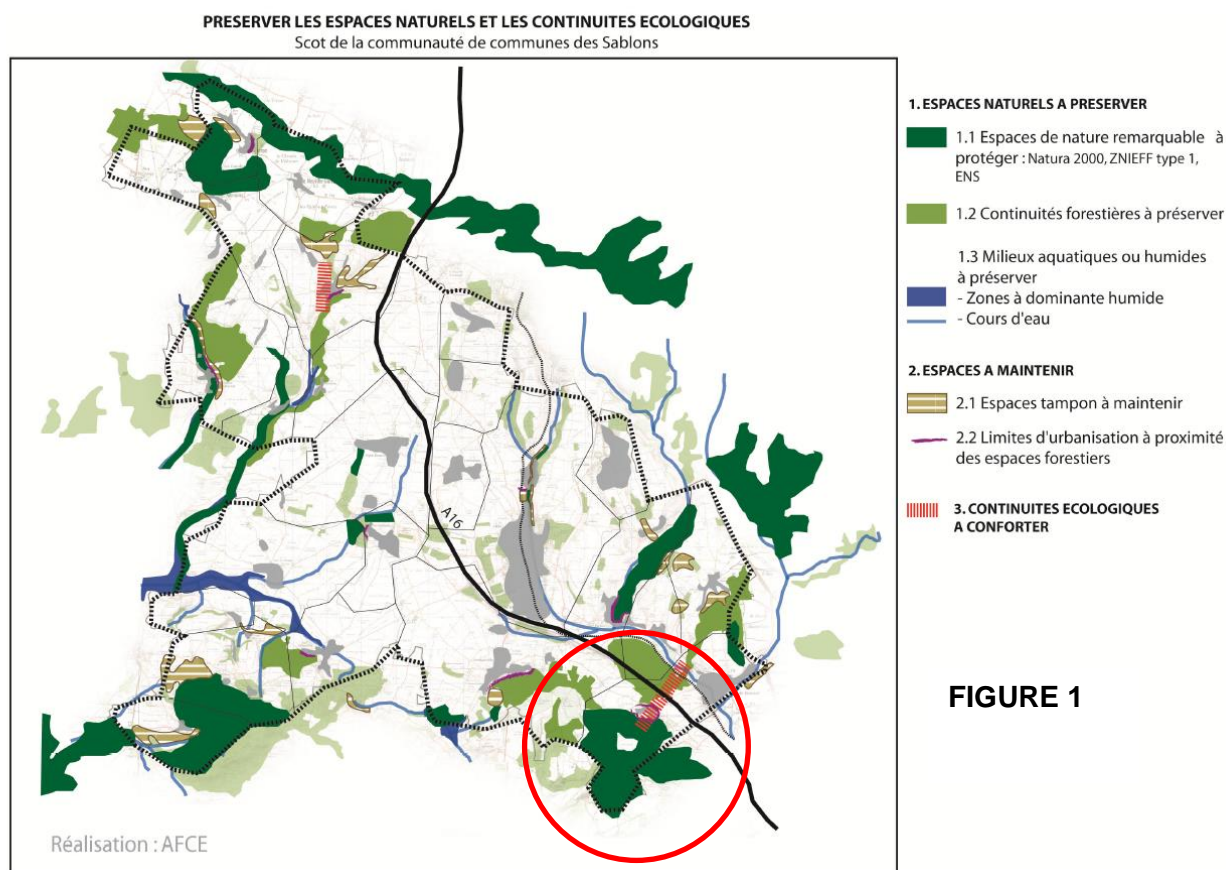


FIGURE 1

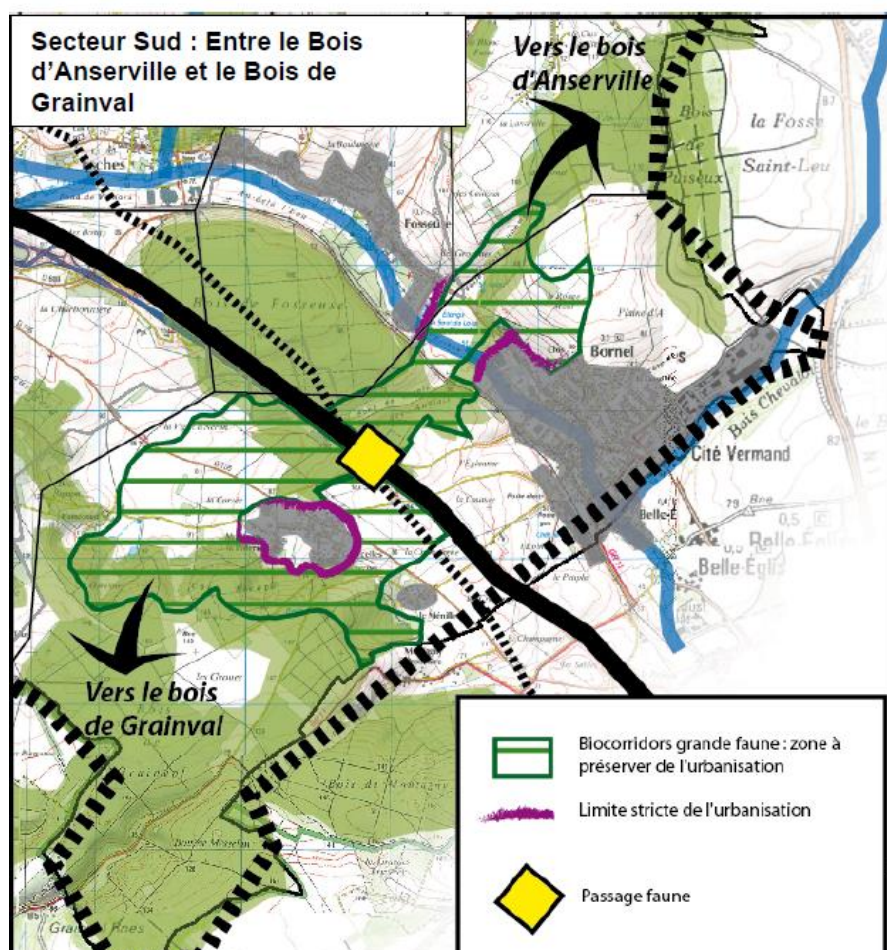


FIGURE 2

3 - 4 - 2 – 3 incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

a) Le réseau Natura 2000 (rappel)

- La directive Oiseaux

La directive Oiseaux signale un certain nombre d'espèces dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces peut donner lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones sont à terme intégrées dans le réseau Natura 2000 issu de la Directive Habitats.

- La directive Habitats

La directive Habitats concerne le reste de la faune et de la flore. Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces, mais également des milieux naturels (« les habitats ») abritant ces espèces et indispensables à leur survie. Cette prise en compte à deux niveaux, aboutit :

- A la transcription des espèces animales et végétales listées dans la directive, dans la liste des espèces protégées de droits nationaux de chacun des Etats membres ;
- A la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés Zones Spéciales de Conservation : ZSC), abritant des espèces et des habitats jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau s'appelle le « Réseau Natura 2000 ».

La directive Habitat est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992 : au final chaque site proposé sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Etabli à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La directive Habitat prévoit une seule étape de désignation des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Chaque Etat Membre désigne les sites qui rejoignent directement le Réseau Natura 2000 et sont gérés selon l'article 6 de la Directive Habitat.

Pour être désigné en ZSC, un site doit compter parmi les zones de plus grande valeur pour la sauvegarde des espèces rares figurant à l'annexe II de la directive habitat sur le territoire de l'Union Européenne.

En définitive, le réseau Natura 2000 (Cf. article L. 414-1 du Code de l'Environnement) comprend :

- Des zones spéciales de conservation (ZSC) pour la conservation des types d'habitats naturels et d'habitats d'espèces figurant aux annexes I et II de la directive habitat (auxquelles il convient d'intégrer les zones importantes pour la conservation des oiseaux – ZICO) ;
- Des zones de protection spéciales (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la directive oiseaux, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue est régulière.

b) Les sites Natura 2000

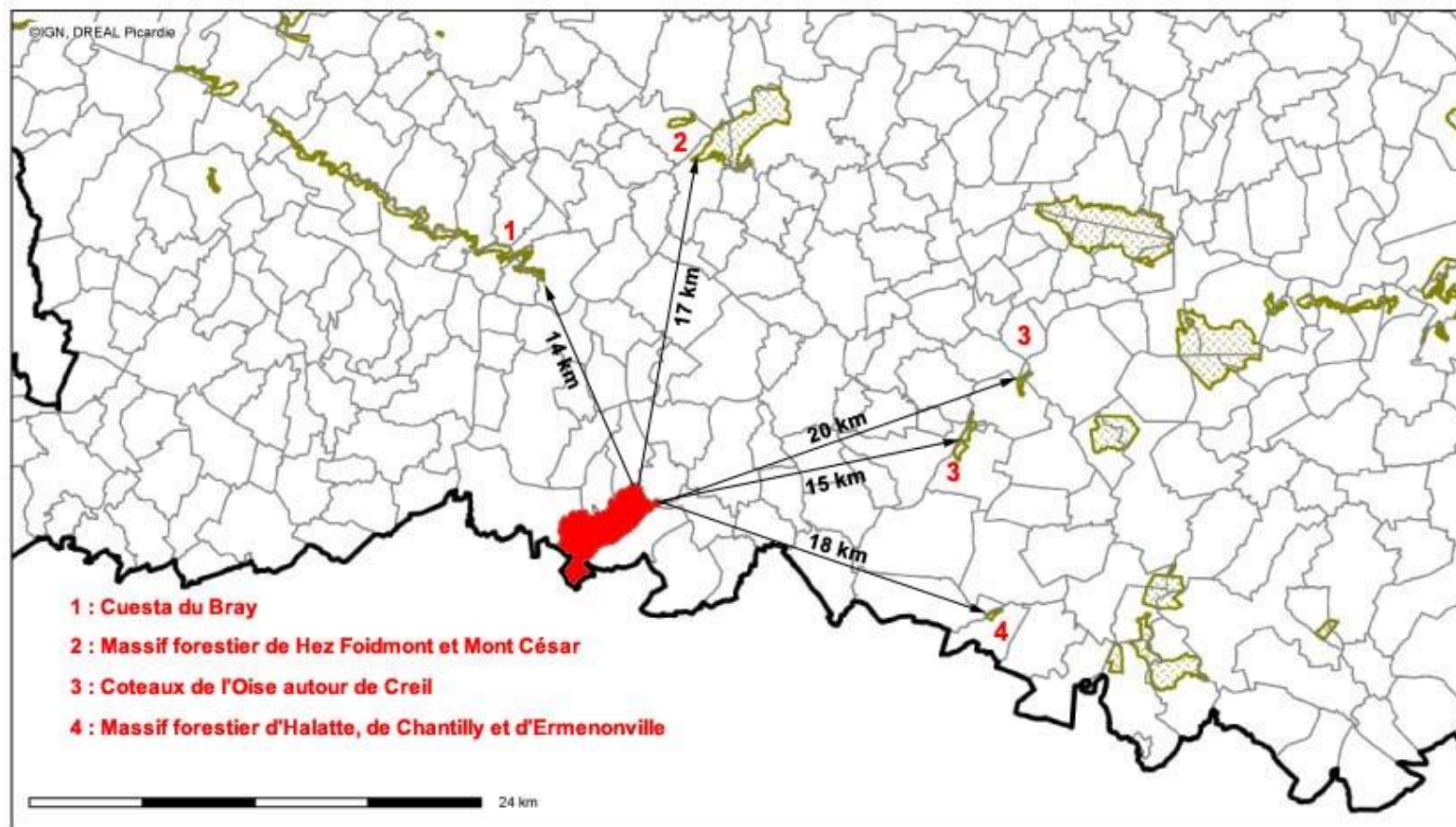
Le territoire de la commune de Bornel n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 dans le sens où aucun site n'a été identifié sur la commune. Néanmoins, comme le rappellent les cartographies jointes, des sites Natura 2000 existent à 12 km au moins (ZPS) et à 14 km (ZSC).

Après avoir considéré :

- Que les sites Natura 2000 les plus proches sont distants de 12 km de l'urbanisation,
- Que les espaces naturels et agricoles classés en N et A au PLU constituent 88 % de la superficie du territoire communal,
- Que la continuité écologique identifiée par le SCOT est confortée par le PLU (zone N) et que sa fonctionnalité est ainsi préservée,
- Que le périmètre des zones urbaines est circonscrit aux parties actuellement urbanisées,
- Que les zones d'extension futures par leur taille et leur situation dans l'agglomération pour la plupart ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences sur les milieux naturels sensibles identifiés.

Il en résulte que le PLU de Bornel dont le PADD a été débattu avant le 1^{er} février 2013 n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

Enjeux Environnementaux



Conception : DDT 60
Date d'impression : 01-07-2015

Limites départementales
Limites communales
Périmètres ZSC

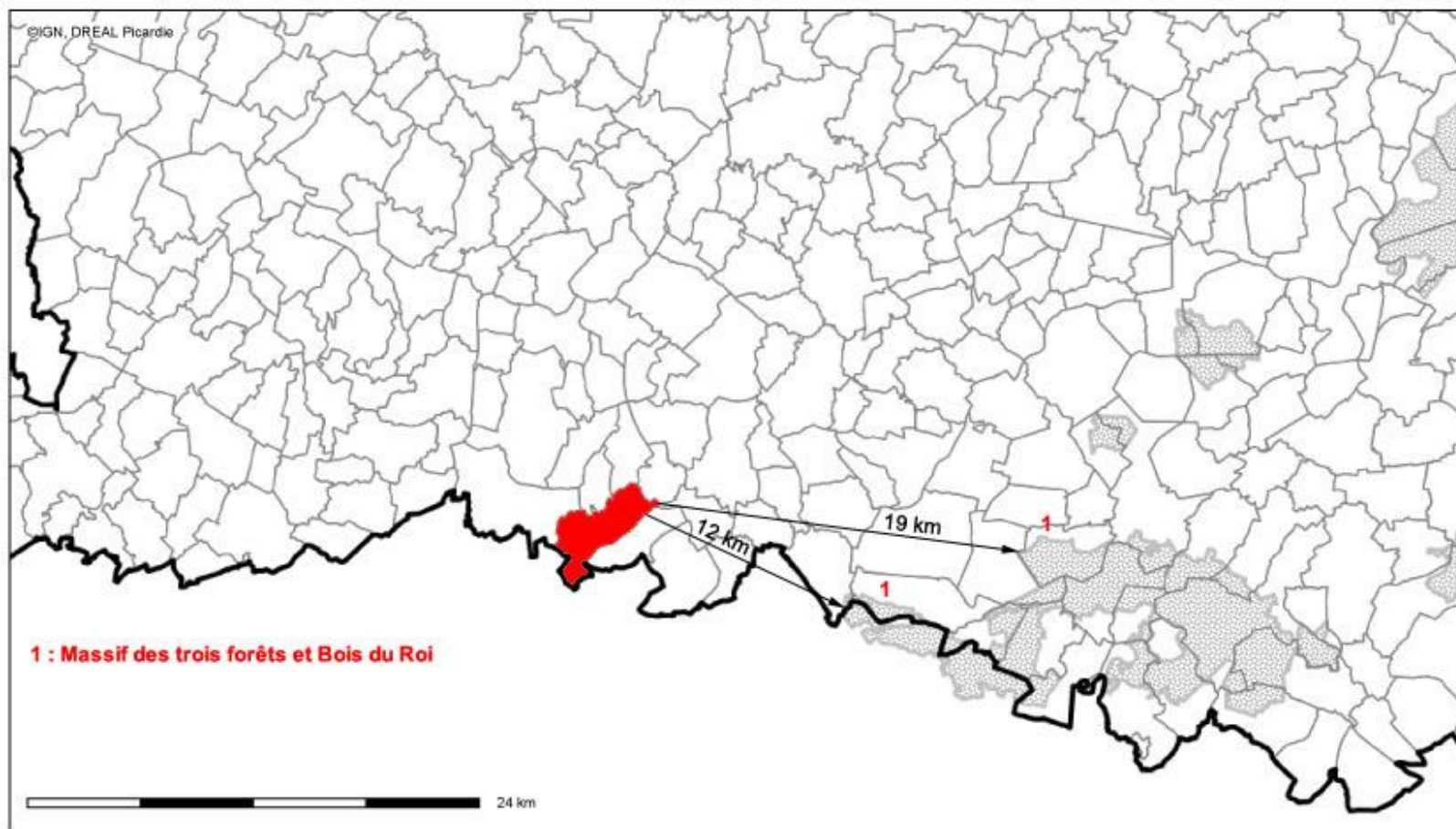
Description :

Carte regroupant les informations sur les biocorridors, les ZNIEFF, les ZICO ou ZPS, les ensembles naturels sensibles... afin de connaître la sensibilité environnementale d'un secteur précis.

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOMETER)

Enjeux Environnementaux



Conception : DDT 60

Date d'impression : 01-07-2015

N Limites départementales
V Limites communales
Périmètres ZPS

1 : Massif des trois forêts et Bois du Roi

Description :

Carte regroupant les informations sur les biocorridors, les ZNIEFF, les ZICO ou ZPS, les ensembles naturels sensibles... afin de connaître la sensibilité environnementale d'un secteur précis.

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOMETER)

3 - 4 - 3 – la cadre bâti

De la même manière que pour les paysages ou les espaces naturels, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de la forme urbaine.

Tout d'abord, il est nécessaire de rappeler que l'urbanisation des dix dernières années a très peu consommé d'espaces naturels ou agricoles à l'exception du collège bien entendu. La construction a essentiellement porté sur les secteurs intra-muros, situés en plein cœur de la ville à côté des services et des transports en commun.

Hormis le hameau de Courcelles dont l'enveloppe s'est quelque peu étoffée avec l'arrivée du lotissement du Briquet, la ville a gardé son enveloppe originelle. Grâce au PLU la situation devrait encore perdurer. En effet, tous les secteurs de construction sont situés dans le ville. Pour arriver à ce résultat, la politique de développement de la ville s'appuie sur différents modes de renouvellement :

- Le changement de vocation de certaines zones,
- La densification d'îlots bâtis,
- Le curetage (démolition puis reconstruction),
- Le comblement des dents creuses,
- La réhabilitation de certains immeubles.

Dans le respect des lois SRU et Grenelle, le projet communal proscriit tout développement de l'urbanisation en périphérie de la ville ou dans les écarts bâtis (les hameaux de Courcelles – Montagny et du Menillet).

En ce qui concerne le bâti, le diagnostic a montré la prédominance du tissu pavillonnaire. C'est la partie résidentielle par excellence mais aussi le plus fragile ; en effet de nombreuses tentatives de division ont menacé l'équilibre du parcellaire. Des règles ont été adoptées en tenant compte des densités pour enrayer le phénomène car il n'est pas souhaitable de densifier la zone pavillonnaire à Bornel.

Les voiries ne s'y prêtent pas, la division en drapeau dénature le caractère des lieux (et le bien vivre des habitants) et les services sont souvent éloignés ce qui implique le recours à la voiture dans bien des cas.

Dans le cadre du PLU, des moyens réglementaires ont été mis en œuvre pour sauvegarder le noyau ancien de Bornel ; il s'agit des fronts bâtis qui caractérisent si bien certaines rues. Dans ces secteurs l'implantation à l'alignement est imposé.

3 - 4 - 4 – Economie, vie locale et logement

- Economie

Même si le principal bassin d'emploi reste la région parisienne (facilement accessible par la route ou le train de Bornel), la commune jouit du privilège de disposer de zones d'activités et d'entreprises fournissant de nombreux emplois sur place (+ de 600). Les secteurs accueillant l'activité ont été pris en considération par un zonage et des règles adaptés.

L'autre volet de l'activité économique communale est agricole. Même si le nombre d'exploitation a diminué, les espaces dévolus à l'agriculture restent très importants ; ils ont été délimités et dotés d'un règlement en faveur de l'activité agricole.

- Vie locale

Le PADD souhaite apporter aux Bornelois d'avantage de plaisir à partager leur ville et à vivre ensemble. De nombreuses dispositions ont été prises en faveur de la création ou la requalification d'espaces verts, de cheminements piéton (le long de l'Esches en particulier), d'espaces de loisirs (à côté du groupe scolaire ou sportifs rue du stade).

La forte attractivité de la gare reçoit à travers le PLU de nouveaux moyens pour accueillir ceux qui prennent le train : de nombreuses aires de stationnement ont été programmées pour les véhicules, ainsi que des sentes piétonnes pour ceux qui résident à côté.

Un projet de liaison douce doit également rapprocher le hameau de Courcelles de la ville et de ses services (piétonisation du chemin de Bornel à Courcelles – Montagny).

- Logement

Malgré les opérations qui ont étoffé le parc immobilier, la demande en logement reste très importante et provient pour moitié de résidents. Ce constat en rejoint un autre qui concerne la décohabitation : elle reste assez faible à Bornel. La nécessité de construire tout en diversifiant l'offre en logement reste un thème majeur dans le PLU face auquel la municipalité a pris ses responsabilités.

Comme cela a déjà été développé dans ce rapport, les stratégies employées pour favoriser la construction se concentrent toutes à l'intérieur de la ville. A cet égard, le PLU de Bornel offre un bon exemple de la stricte application de la loi SRU.