



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BELLEFONTAINE – 95

DOSSIER D'APPROBATION POUR LE CONSEIL MUNICIPAL

APPROUVE LE 07 NOVEMBRE 2019



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
Contexte sociodémographique 3
Contexte architectural 3
Secteur Chemin de La Chapelle (1,18ha) – AU 4
Secteur Rue des Sablons (0,61ha) - UB 7

Contexte sociodémographique

Plus de 9 logements de BELLEFONTAINE sur 10 comptent au moins 4 pièces. Cette répartition est assez commune pour un village francilien de la grande couronne.

Parallèlement, l'indice de jeunesse diminue constamment depuis plusieurs dizaines d'années, une première bascule de la pyramide des âges est perceptible avec une augmentation de la part des plus 60 ans.

Ce constat est cependant à nuancer de par le contexte de l'augmentation des capacités de l'EHPAD présent sur le territoire.

La Commune compte aussi un bon nombre de logements locatifs (17%) pour une commune rurale du Nord de l'Île de France. Environ 10% de ces logements sont des logements locatifs sociaux en 2012.

L'un des enjeux de la Commune est de permettre à des personnes en début de vie professionnelle active de se loger sur la commune.

Contexte architectural

Le bâti dans la commune est souvent assez ancien avec une morphologie typique des villages franciliens. La construction est souvent implantée bord à rue et en limites séparatives bien que des lotissements plus récents s'écartent de ce standard.

Les parcelles du cadastre hérité sont plus souvent étroites et longues. L'emprise au sol est, généralement, assez élevée.

Dans les lotissements, plus récents, les constructions sont implantées au centre de parcelles plus grandes avec une emprise au sol relativement faible.

Les constructions plus anciennes sont de type R+1+Combles faisant culminer les faitages aux alentours de 9m. Cette hauteur varie ce qui permet au regard de suivre les courbes bâties sans monotonie. Pour les constructions plus récentes, la typologie est généralement en R+C avec des hauteurs aux alentours de 7m.

Les constructions ont des façades simples, sans fioritures.

L'intégration architecturale et paysagère des projets est primordiale.

Secteur Chemin de La Chapelle (1,18ha) – AU

Socle naturel :

La parcelle est aujourd'hui cultivée de part en part.

Une déclivité Nord-est – Sud-ouest est observée avec des points topographiques partant de 92m d'altitude au Nord-est et allant vers 83m au Sud-ouest.

Le secteur est en dehors des zones humides et de secteur écologique à enjeux. Elle ne participe à aucune continuité écologique.

Les premiers mètres au Sud sont potentiellement constitués d'argiles et impactés par le bruit lié à la RD922.

Contexte patrimonial

Le site classé de la Vallée de la Thève et de l'Ysieux vient border au Nord cette zone.

Accessibilité

La zone à urbaniser est bordée par l'axe structurant au niveau départemental RD922. En bordure Est de la zone, une route de desserte locale permet de rejoindre le stade et les espaces cultivés.

Programme envisagé	<p>La densité du secteur devra être de 8 logements par hectare brut sur les 1,18 ha de la zone. En intégrant les 0,66 ha de zone d'espaces verts publics, la densité nette est de 18 logements par hectare, soit la construction environ de 10 logements sur les 0,55ha de la zone constructible. Cette bande constructible est profonde d'environ 15 m depuis les voies. Toutes les constructions devront être bâties dans cette bande.</p> <p>La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 20% des logements devront être des T3 ou T4.</p>
Phasage envisagé	<p>Aucun phasage n'est prévu</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Conditions d'équipement de la zone (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p><u>Accès & circulations</u></p> <p>Les accès à la zone se feront depuis le chemin de la Chapelle avec une sortie à côté du cimetière via un emplacement réservé pour la commune. Comme indiqué dans l'orientation graphique, une partie du chemin de la chapelle devra être améliorée pour porter une largeur minimum de 10m. Le reste de ce chemin aura un usage à la fois récréatif et un usage agricole. La libre circulation des engins agricoles doit être maintenue.</p> <p>En ce qui concerne le stationnement, il sera préférable, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Deux places de stationnement, au moins, seront prévues sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens. Un parking public est prévu sur le flanc Est du cimetière et permettra d'accéder à la zone verte publique. Cette zone pourra avoir de multiples usages favorisant la convivialité et le lien intergénérationnel.</p> <p>Un cheminement doux de 6 mètres de largeur sera réalisé sur la limite Nord du projet global afin de relier le secteur du stade avec le cœur du village.</p> <p><u>Branchement aux réseaux</u></p> <p>L'assainissement, la desserte électrique et l'accès à l'eau potable sont assurés au droit de la zone.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Conditions d'aménagement de la zone (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p>La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une recherche d'intégration optimale.</p> <p>Situés dans une zone sensible au niveau paysager, les projets s'efforceront de prendre en compte l'aspect environnemental des lieux.</p> <p>Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La connexion des constructions à l'Est de la zone à urbaniser avec le bourg bellifontain ; • Une intégration paysagère, prenant en compte la pente naturelle, avec une végétation fournie sans pour autant réaliser un enclavement vert avec l'espace agricole. <p>L'aménagement du secteur devra être conçu de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.</p> <p>Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute.</p>



-  Espace de jardins privés
-  Espaces verts publics
-  Parking
-  Bande constructible: environ 8 logements
-  Placette de retournement
-  Voie à renforcer
-  Chemin doux à créer
-  Transition paysagère à implanter

Secteur Rue des Sablons (0,61ha) - UB

Socle naturel :

La parcelle est aujourd'hui une pâture dans sa majorité et un espace de jardins pour la parcelle la plus au Nord.

Une légère déclivité Nord-est – Sud-ouest est observée avec des points topographiques partant de 68 m d'altitude au Nord-est et allant vers 65m au Sud-ouest. La limite Est de la zone comporte un talus.

Le secteur est en dehors des zones humides et de secteur écologique à enjeux. Elle ne participe à aucune continuité écologique.

Les premiers mètres au Nord sont potentiellement constitués d'argiles.

La zone n'est pas impactée par le bruit routier.

Contexte patrimonial

Le site classé des Vallées de l'Ysieux et la Thève vient border cette zone à l'Ouest des parcelles en jardins.

Accessibilité

La zone de projet vient boucler la rue des sablons présente au Sud et à l'Est.

Programme envisagé	<p>La densité du secteur devra être de 15 logements par hectare brut soit la construction de 9 logements sur les 0,61ha de la zone constructible.</p> <p>Afin de retrouver un urbanisme et une architecture traditionnels et en vue de proposer une véritable mixité urbaine, les élus souhaitent voir s'implanter de petites constructions pouvant être accolées par leur garage et des constructions pavillonnaires aux standards actuels.</p> <p>Ainsi, en entrée de secteur deux logements prendront place, sur la partie nord, un groupe de trois logements sera prévu à droite de la voie et un groupe de quatre logements sur la gauche de la voie.</p> <p>Un secteur sera prévu pour un espace public stabilisé. Cette aire sera traversée par la voie de desserte interne piétonne.</p>
Phasage envisagé	<p>Aucun phasage n'est prévu</p>

<p>Conditions d'équipement de la zone (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p><u>Accès & circulations</u></p> <p>La rue des sablons connaît un usage local. Il conviendra de prévoir des raccordements viaires à cette rue en garantissant la sécurité publique.</p> <p>En ce qui concerne le stationnement, il sera imposé, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens.</p> <p>Une placette de retournement est prévue pour assurer la circulation des engins de lutte contre les incendies.</p> <p>Un cheminement doux viendra offrir de meilleures conditions d'accès à la zone pour les déplacements actifs.</p> <p><u>Branchement aux réseaux</u></p> <p>L'assainissement, la desserte électrique et l'accès à l'eau potable sont assurés au droit de la zone.</p>
<p>Conditions d'aménagement de la zone (cf. article R 123-6 du code de l'urbanisme)</p>	<p>La démarche de conception s'efforcera d'intégrer le paysage actuel en réalisant une greffe urbaine.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.</p> <p>Un alignement d'arbres sera prévu sur l'accès Sud de la zone afin d'agrémenter le secteur et de conserver l'image d'un poumon vert. Proche de La Cavée, cet aménagement prendra référence sur cet élément identitaire de Bellefontaine.</p> <p>Compte tenu du contexte de la zone, il est demandé de limiter l'imperméabilisation des sols notamment en mettant en place des techniques de gestion alternative des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle au plus près du point de chute.</p>

