

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# COMMUNE DE BETON-BAZOCHES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement  
et de Programmation

4

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du : 26 aout 2013

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 15 septembre 2014



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	2
A.    Rappels législatifs et réglementaires.....	2
B.    Contexte communal .....	3
ORIENTATIONS EN MATIERES D'AMENAGEMENT .....	5
A.    Zone AUx .....	5
1.    Localisation - contexte .....	5
2.    Objectifs et principes d'aménagement .....	6
B.    Zone AU route de Frétoy .....	8
1.    Localisation contexte .....	8
2.    Objectifs et principes d'aménagement .....	8
C.    Zone AU dite « Des Bleuets » .....	10
1.    Contexte – localisation.....	10
2.    Objectifs et principes d'aménagement .....	10
D.    Zone AU lieu dit « Sur le Bois Gouré » .....	12
1.    Contexte-localisation .....	12
2.    Objectifs et principes d'aménagement .....	12
PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN .....	14

# **PREAMBULE**

---

## **A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

### **Code de l'Urbanisme - Article L.123-1-4 :**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

### **Code de l'Urbanisme - Article R.123-6**

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

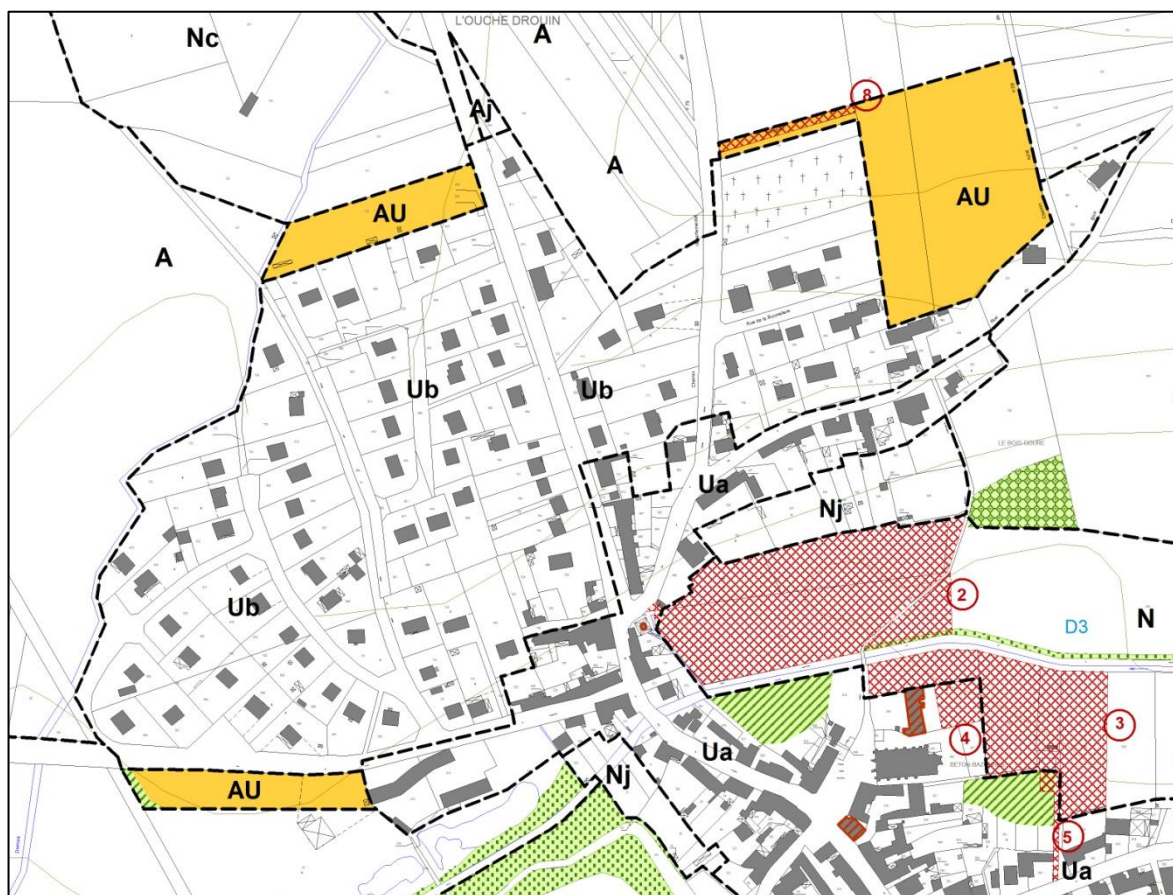
Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

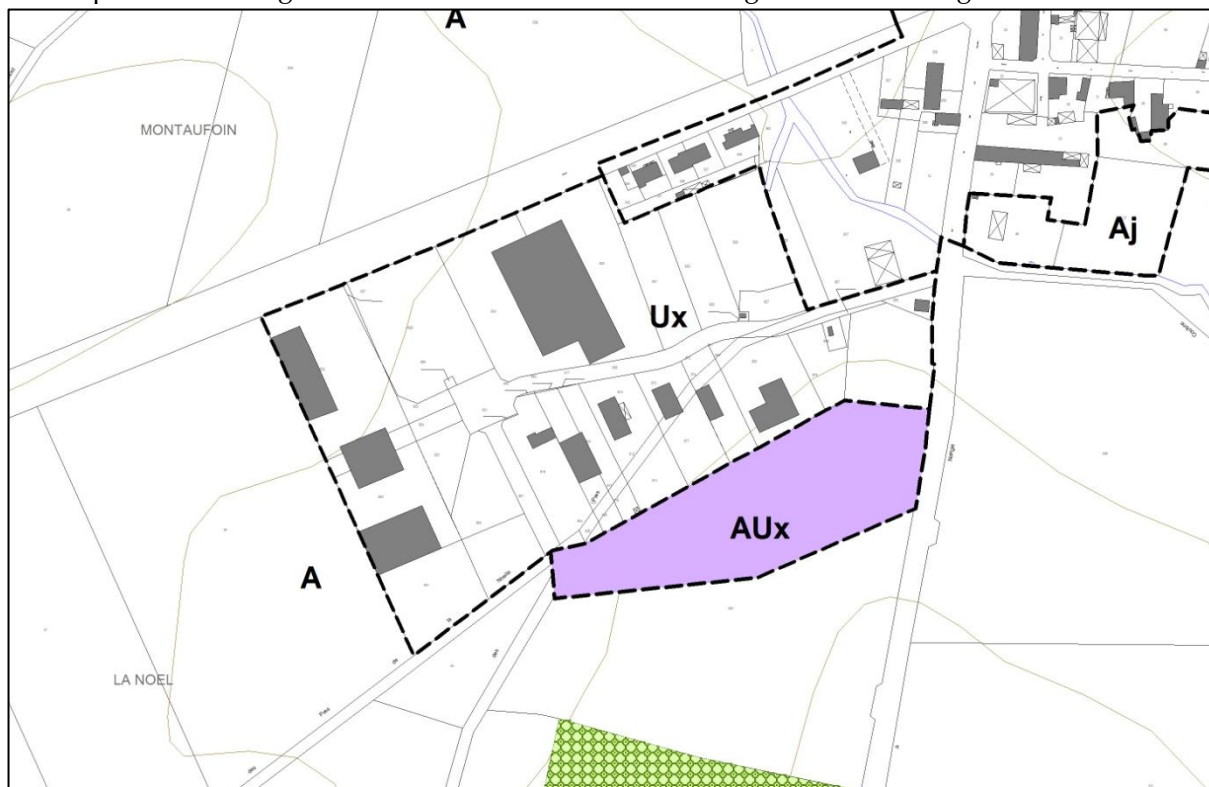
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

## **B. CONTEXTE COMMUNAL**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet communal, la commune de Beton-Bazoches a défini plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation tant à vocation d'habitat que d'activités pour lesquels des principes d'aménagement sont définis conformément au 1 de l'article L.123-1-4 du code de l'Urbanisme.



Deux types de zone ont été définis dans le cadre du projet communal. Des zones AU à vocation principale d'habitat non urbanisables dans le cadre du présent PLU, et une zone AUx à vocation spécifique d'accueil des activités économiques aménageables et constructibles dans le respect des dispositions du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



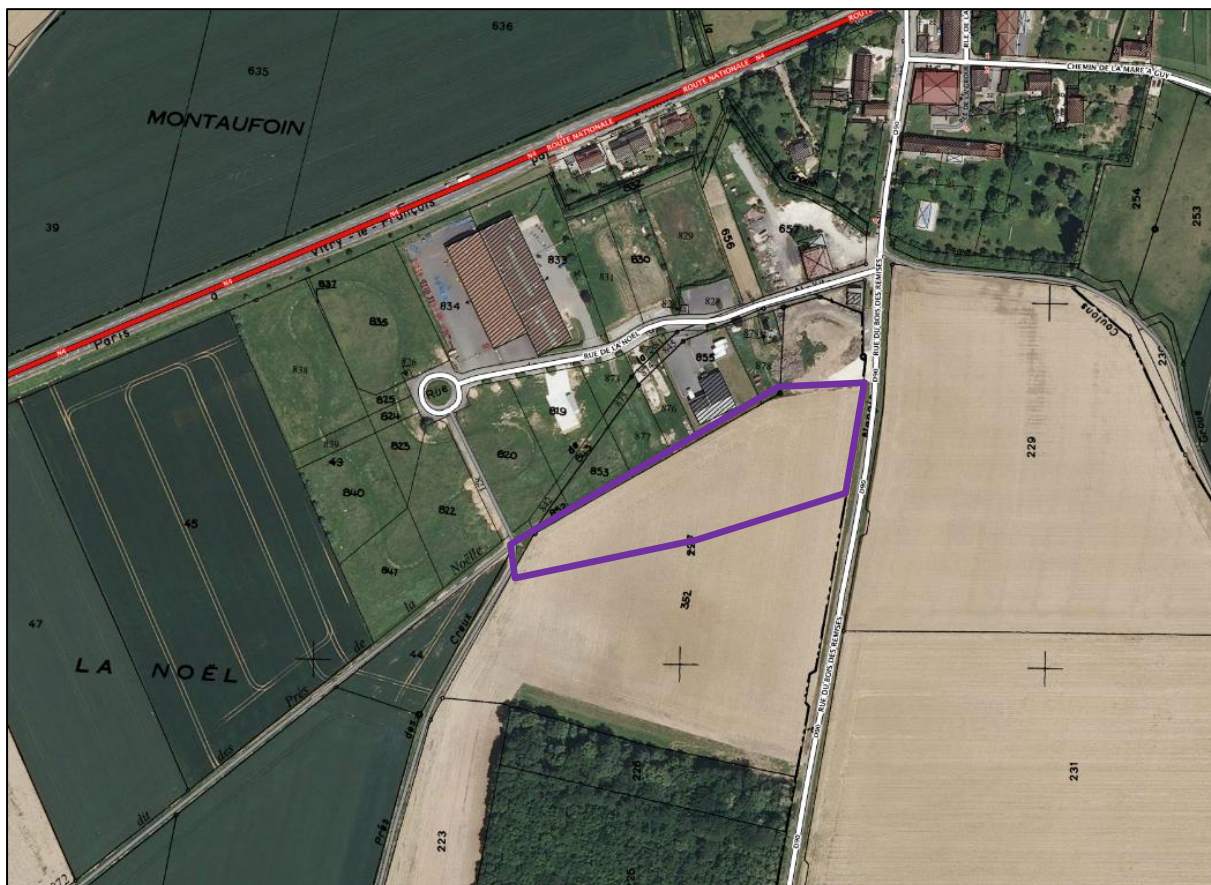
Les zones AU couvrent une emprise globale de 2,14 ha et la zone AUx une emprise de 1ha.



# ORIENTATIONS EN MATIERES D'AMENAGEMENT

## A. ZONE AUX

### 1. LOCALISATION - CONTEXTE



Ce secteur d'une emprise de 1 ha est situé au Sud de la zone d'activité intercommunale de la Noelle, le long de rue du Bois des Remises (RD 90)



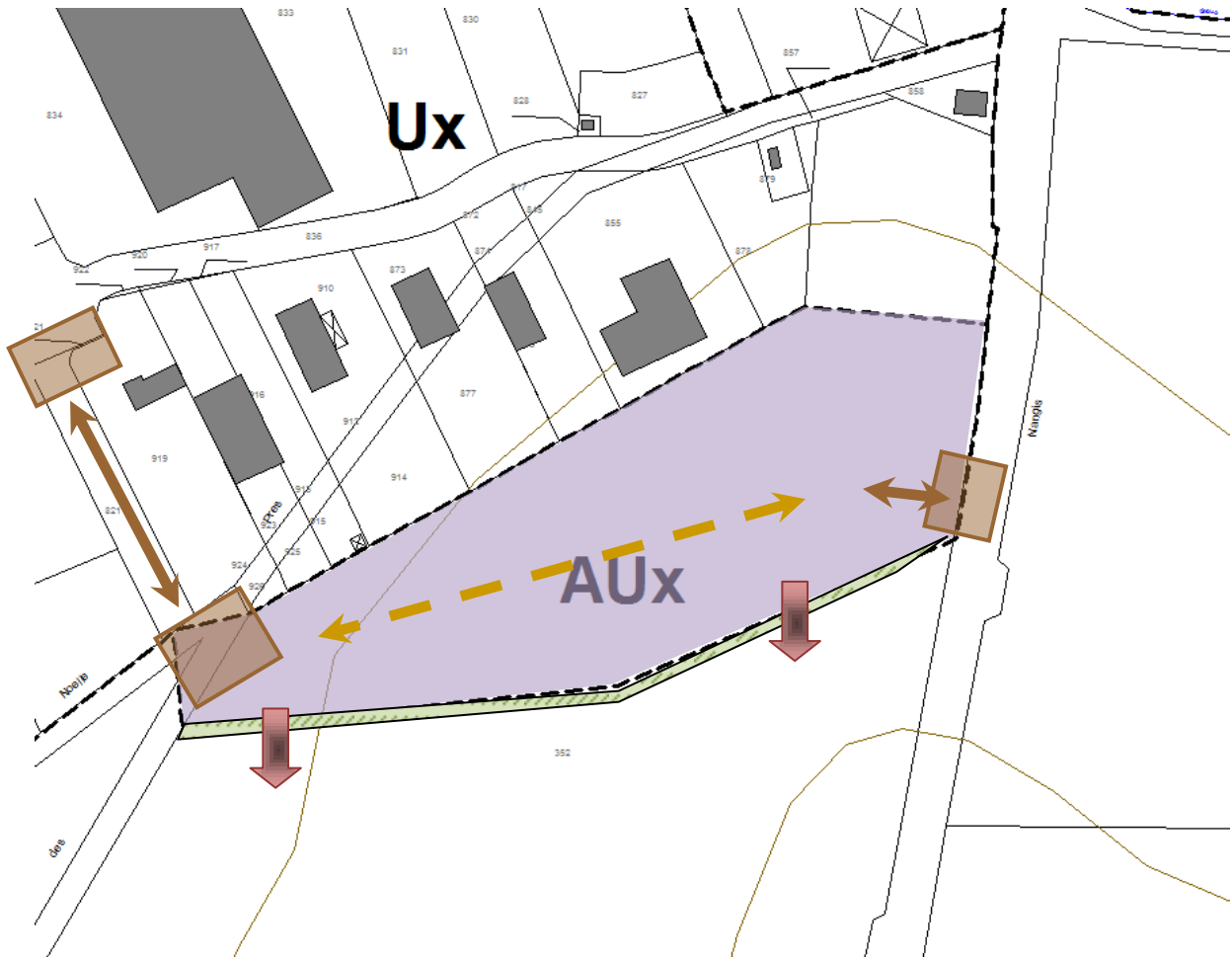
Cette emprise concerne une parcelle agricole aujourd'hui cultivée qui suit une topographie en déclivité vers le Sud.

Bordée au Nord par la zone d'activités et au Sud par un bois, cet espace est accessible à la fois par la rue du Bois des Remises et par la voirie interne de la zone d'activités.

Destiné à accueillir le développement des activités économiques ce secteur aujourd'hui non viabilisé devra faire

l'objet d'un aménagement de la part de la collectivité avant son urbanisation effective.

## **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**



## Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Espace à vocation principale d'activités



## Ne pas hypothéquer une extension à long terme de la zone d'activités



Principe d'une emprise traitée en espaces verts sous la forme de haie champêtre à même de créer une réelle coupure avec les terres agricoles et les espaces environnants, facilitant l'intégration paysagère de la zone



### Principe de desserte interne de la zone

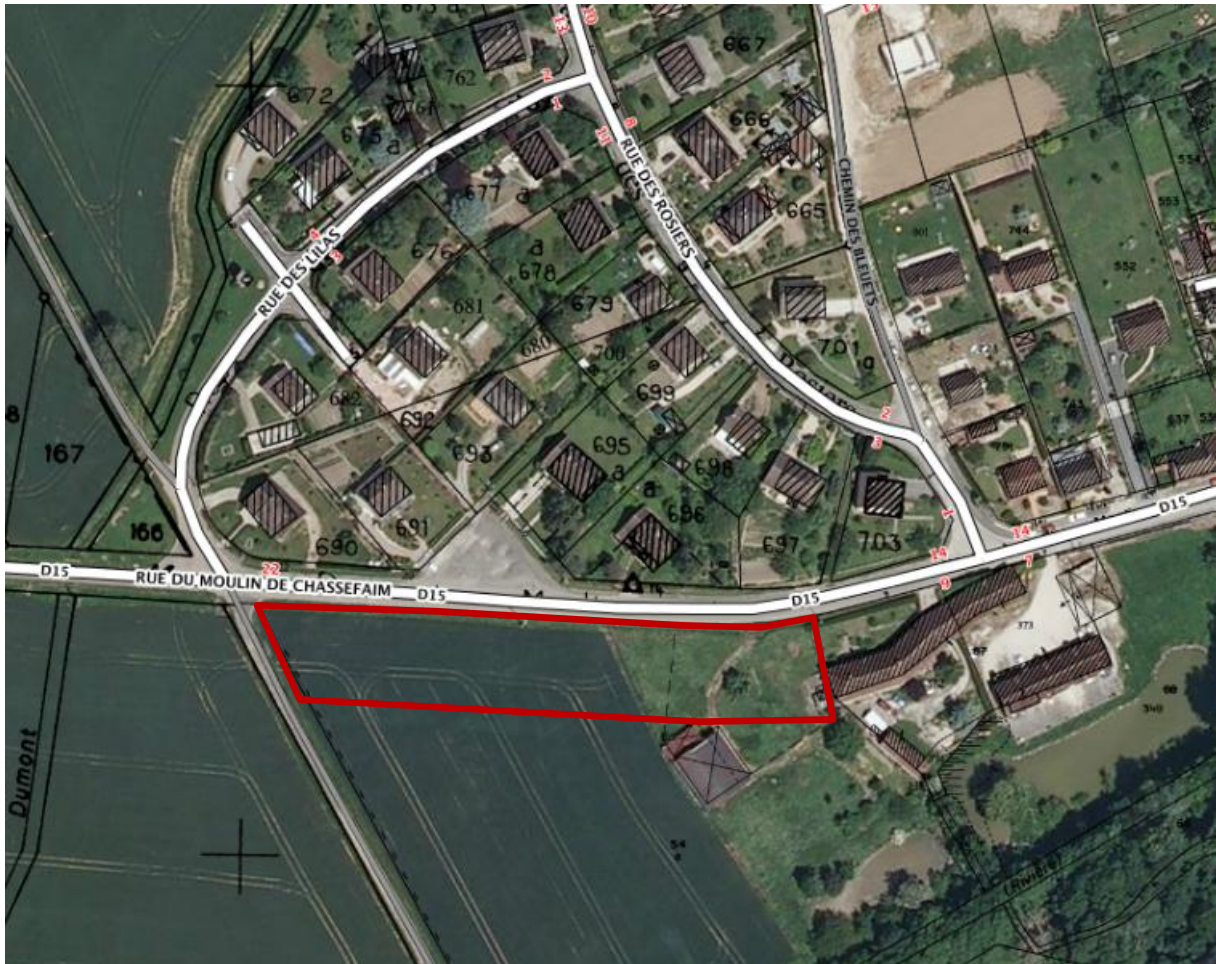
Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont d'une part un maillage de voirie s'appuyant sur la rue du Bois des Remises et la voirie interne de la zone d'activités de la Noëlle. En termes d'intégration paysagère cette zone étend légèrement en surplomb par rapport à la RN4, il serait intéressant d'accompagner les bâtiments mais également les voiries internes de plantations permettant d'atténuer le caractère très industriel des bâtiments. De même la création en façade Est du site le long de la RD 90 et au Sud d'une emprise traitée sous forme de haie

champêtre doit permettre de faciliter l'intégration de ce secteur au sein des espaces agricoles environnants.



## **B. ZONE AU ROUTE DE FRETOY**

### **1. LOCALISATION CONTEXTE**

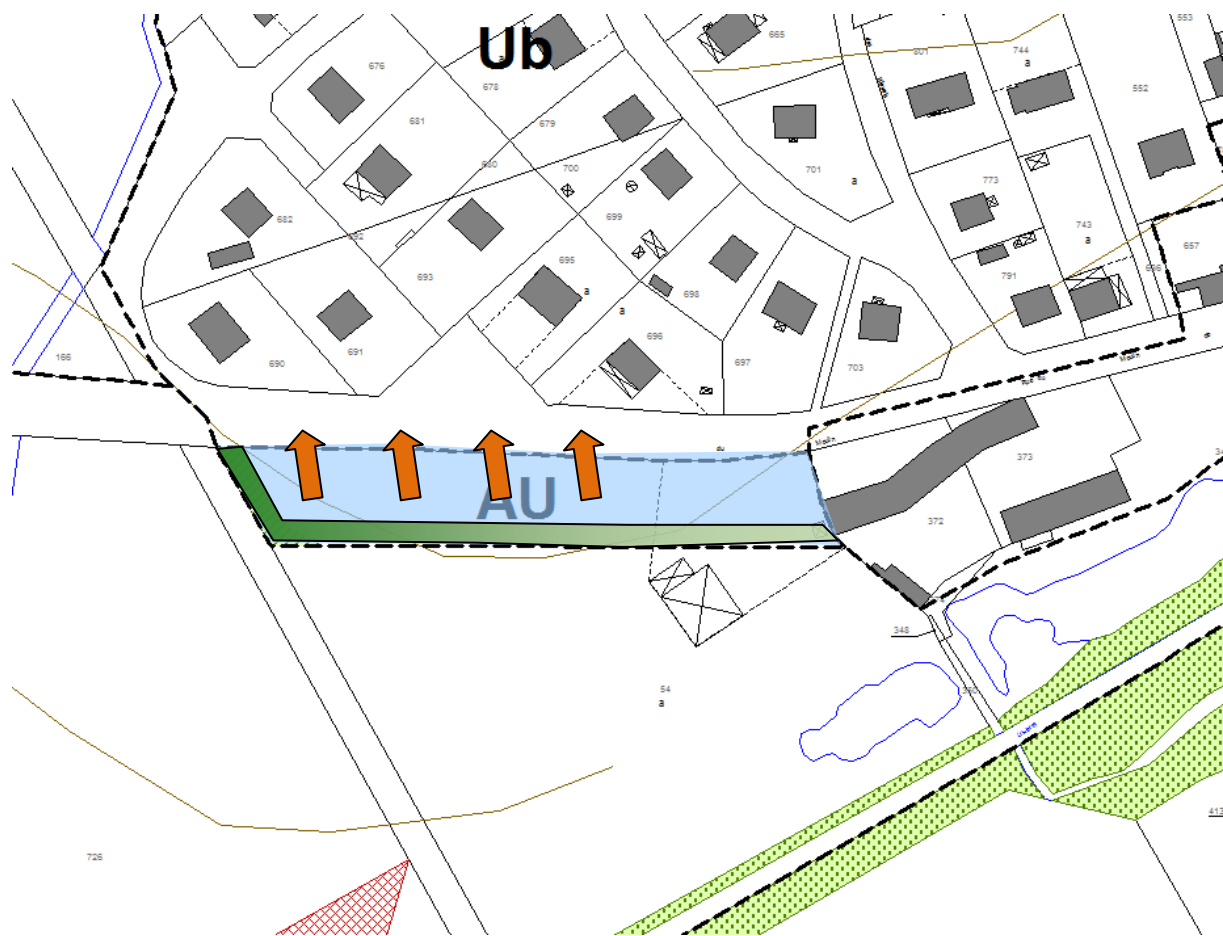


Ce secteur d'une emprise de 3000 m<sup>2</sup> est situé en entrée Ouest du bourg le long de la Rue du Moulin de Chassefaim (RD15). Sa définition dans le cadre du projet de PLU vise à créer un pendant à l'urbansiation présente au Nord de cette voie.

### **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

En termes d'aménagement l'objectif est la création d'une bande de constructions en appui sur la RD 15 créant un front urbain et matérialisant l'entrée du bourg.

Les accès peuvent être envisagés de manière individuelle directement sur la rue du Moulin de Chassefaim. Les dispositions du PLU prévoient dans la partie sud de cette emprise un maintien en espace vert.



Principe de création d'accès directs sur la rue du Moulin de Chassefaim



Espace à vocation principale d'habitat



Traitement paysager des fonds de propriété par la plantation d'arbres fruitiers associés à des essences arbustives à même de créer un effet de coupure et de masque. (voir schéma descriptif page finale)

Afin de conforter le caractère urbain de ce site et la notion de seuil en pénétrant dans la commune le respect d'une orientation principale dans les faitages est également à respecter.

Le principe d'un alignement des faitages suivant une direction Est-Ouest va permettre de renforcer l'organisation de ce secteur mais également de répondre aux enjeux liés au développement durable. Le respect de cette direction permettant d'orienter les façades principales des constructions face au Sud.



## **C. ZONE AU DITE « DES BLEUETS »**

### **1. CONTEXTE – LOCALISATION**

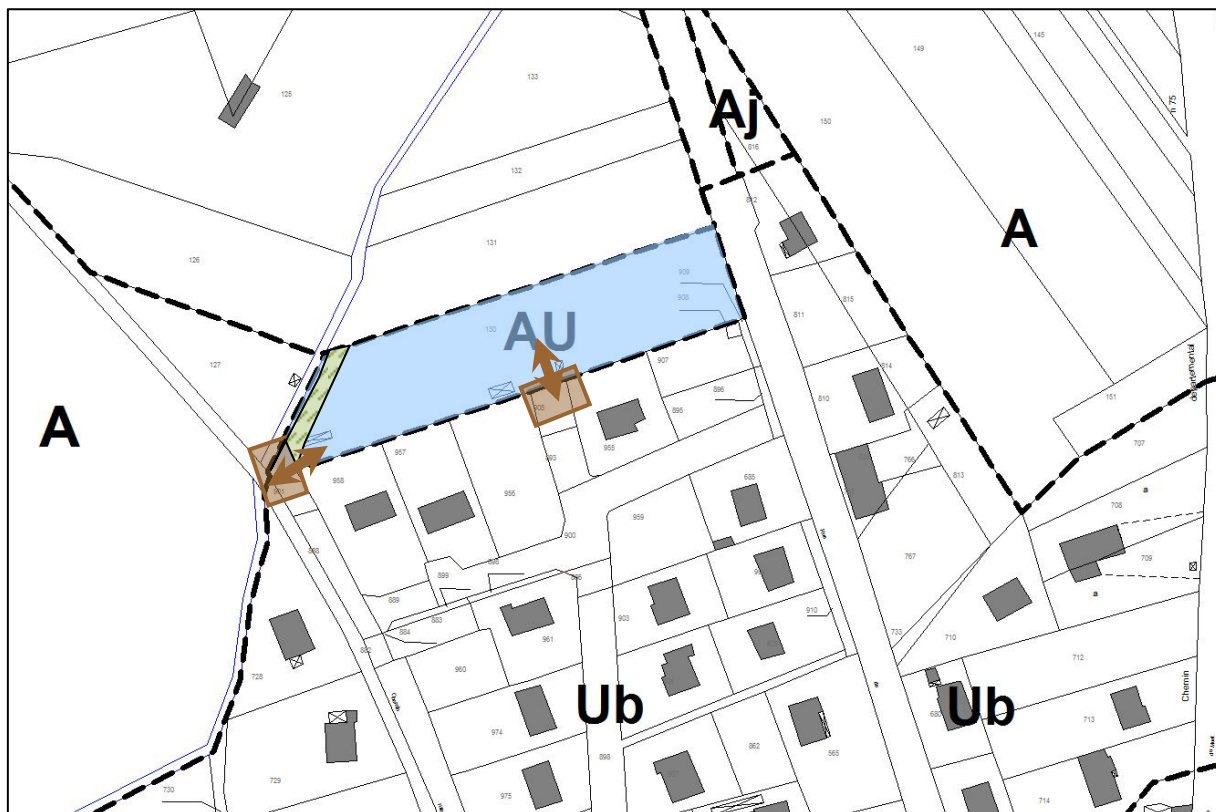


Cette zone d'une emprise de 3700 m<sup>2</sup> est contigüe au lotissement des bleuets récemment achevé et au camping. Dans le cadre de l'aménagement du lotissement des Bleuets une emprise a été prévue afin d'assurer la desserte de ce site.

### **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Dans le cadre d'un aménagement de ce secteur il convient de souligner que la parcelle 131 est incluse dans le périmètre du camping et il est probable qu'elle ne soit pas intégrée à un aménagement de ce secteur.

Les principes d'aménagement vont donc s'appuyer sur un raccordement à la voirie du lotissement de Bleuets, rue des Pommiers, éventuellement il pourra être envisagé un raccordement à la rue de la Source.



Espace à vocation principale d'habitat



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Principe d'un traitement végétal des abords du Ru de Fontaine Du Mont, par la création d'une bande arborée composée d'essences adaptées frênes, saules,...



## **D. ZONE AU LIEU DIT « SUR LE BOIS GOURÉ »**

### **1. CONTEXTE-LOCALISATION**

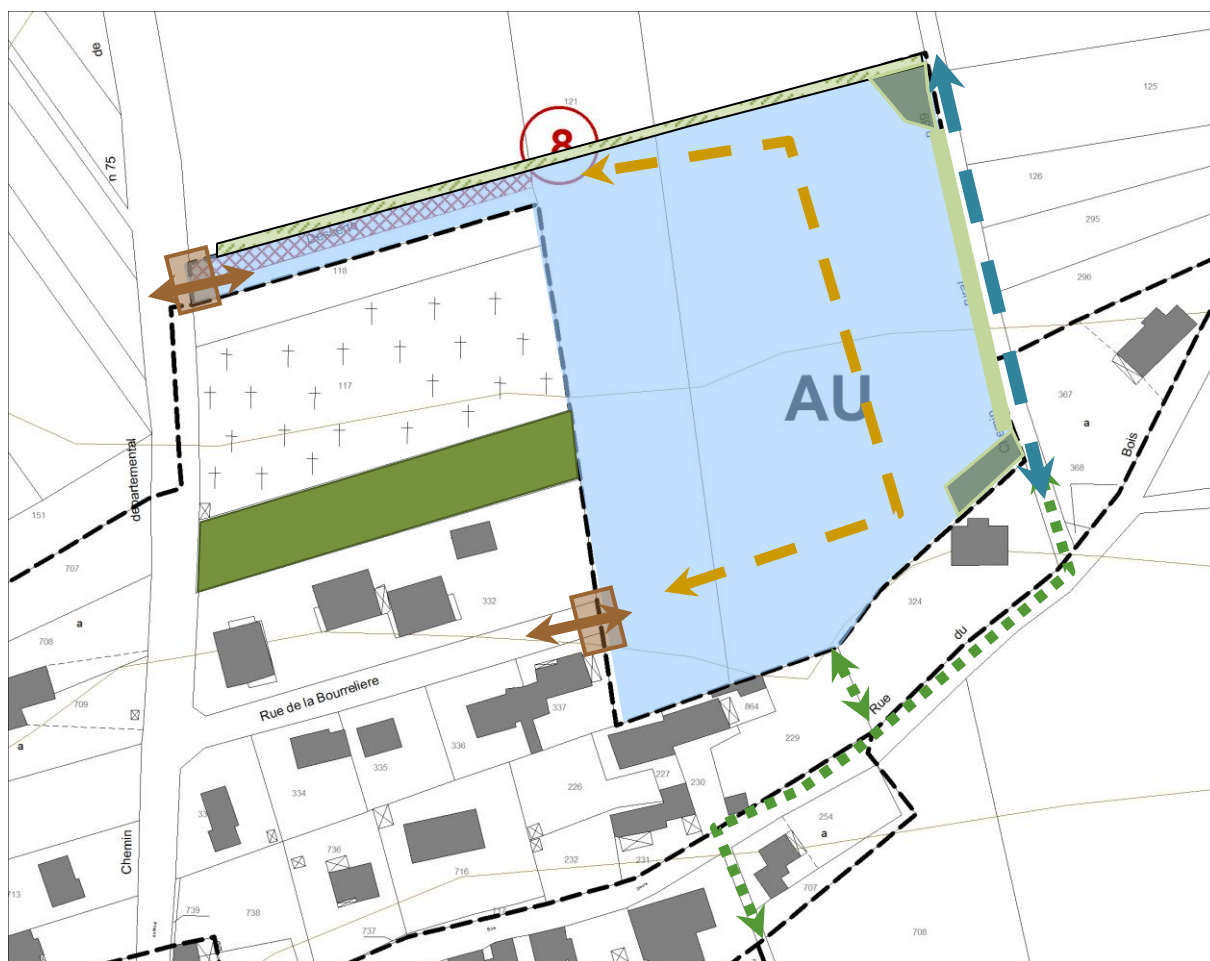


Ce secteur d'une emprise de 17900 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par des parcelles cultivées. Une partie de cet espace faisait déjà l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future dans l'ancien POS.

### **2. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'aménagement de cette vaste zone va reposer sur un raccordement en priorité sur la rue de la Fontaine Du Mont ; en effet une desserte envisagée sur la rue du Bois Gouré apparaît peu réaliste au vu de l'emprise de cette voie qui ne peut accueillir une circulation automobile importante.

Le principe de traitement paysager de cette zone s'appuie sur la création en limite Nord d'un front paysager à même de limiter l'impact paysager des constructions dans le paysage en particulier à partir du plateau.



Principe de liaison entre des points de connexion au réseau viaire existant



Principe de desserte de la zone



Espace à vocation principale d'habitat



Principe d'une coupure végétal sur le front Nord de la zone composé d'essences de haut jet suffisamment dense pour assurer un effet de masque des constructions par rapport au plateau.



Principe de liaison piétonne à préserver/ créer



Prendre en compte les circulations agricoles et prévoir des solutions de remplacement



Maintenir l'espace de jeux actuel



Créer une emprise boisée (vergers ou bosquets) rappelant les formes d'occupation de l'espace au cœur du plateau briard



Haie à créer ou végétalisation des fonds de parcelles sur la frange Est afin de maintenir une coupure avec les espaces agricoles



# PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN LIMITE DE FRONT URBAIN

Dans le cadre de l'aménagement de ces espaces résidentiels et plus particulièrement dans le cadre de la création de nouveaux fronts urbains une attention toute particulière devra être portée au traitement des espaces ouverts principalement en limite d'emprise du projet

Le principe général à appliquer est illustré par le graphique ci-dessous

