

Commune de

# *Béthemont-la-Forêt*

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

## Orientations d'aménagement et de programmation



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du  
14 mars 2013

Document 03

**Mairie de Béthemont-la-Forêt**, rue de Montubois (95 840)

Tel : 01 34 69 27 01



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>I. LOCALISATION ET PRESENTATION DU SECTEUR.....</b>	<b>4</b>
<i>Localisation du secteur de projet : 19 rue de la Vieille France .....</i>	<i>4</i>
<i>État de l'existant .....</i>	<i>4</i>
<b>II. PRINCIPES ET ORIENTATIONS .....</b>	<b>6</b>
<i>Vocation du secteur de projet et objectifs .....</i>	<i>6</i>
<i>Organisation du secteur et principales orientations .....</i>	<i>6</i>
<i>Schéma de principes .....</i>	<i>7</i>

## INTRODUCTION

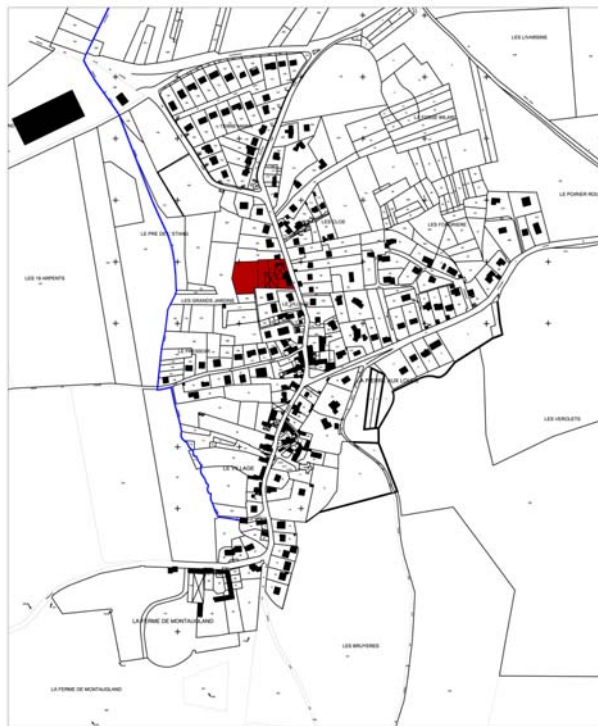
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en complément du règlement, les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs à enjeux lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le secteur à enjeux, soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, se situe en cœur de bourg, au 19 rue de la Vieille France.

L'orientation d'Aménagement est conforme à l'article L 123 1 4° du code de l'urbanisme 1 (extrait)

« 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.

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.



Carte de localisation du secteur de projet

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. «

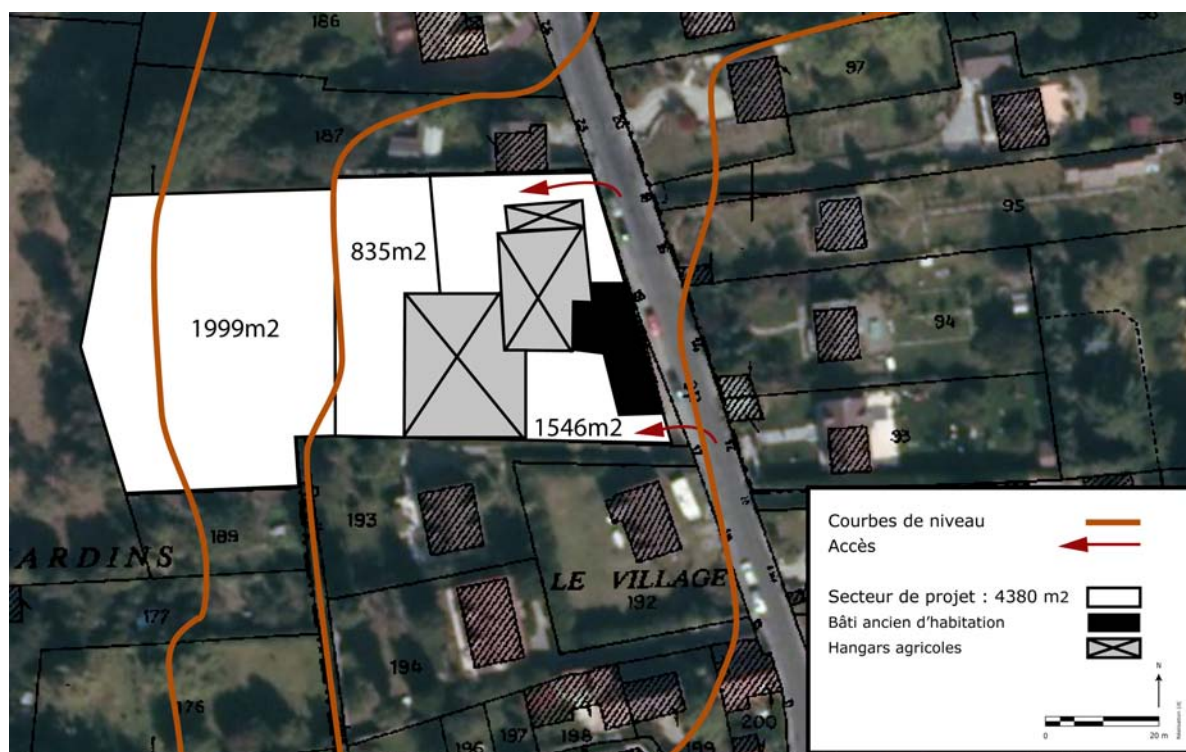
---

<sup>1</sup> Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

## I. LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU SECTEUR

### Localisation du secteur de projet : 19 rue de la Vieille France

Le secteur s'étend sur trois parcelles et couvre une superficie totale de 4 380m<sup>2</sup>. Il est délimité à l'est par la rue de la Vieille France, au sud par l'accès en drapeau de la maison voisine, au nord et à l'ouest par les limites parcellaires (Feuille AB, parcelles n°190, 191 et 188). Les parcelles 190 et 191 sont situées en Zone UA et en site inscrit de la Vallée de Chauvry, tandis que la parcelle 188 est en zone Nj et en site classé de la Vallée de Chauvry.



Localisation du secteur de projet et cartographie de l'existant

### État de l'existant

Le site du secteur de projet correspond à une exploitation agricole aujourd'hui disparue. L'analyse des évolutions urbaines révèle un usage agricole ancien : le secteur s'organisait en ferme isolée ; au XX<sup>ème</sup> siècle, l'extension de l'urbanisation le long de la voie a absorbé progressivement la ferme dans l'enveloppe urbaine du village.

Ainsi, le secteur de projet se situe dans un tissu urbain récent composé de maisons individuelles R+C, en milieu de parcelle, et issues d'initiatives privées. Le centre du village, accompagné de son bâti ancien à l'alignement, de sa Mairie-école et de son église ne se trouve qu'à 300m au sud de la rue.

Le site du secteur de projet est relativement plat même s'il présente une légère déclivité vers l'ouest, de la rue de la Vieille France au ruisseau du lavoir. La voie est également en pente vers le nord. Les terrains se situent à une altitude de 135m environ. Ils sont occupés par quelques hangars agricoles en tôle ou bardage bois qui s'organisent grossièrement en cours carrée avec un bâtiment d'habitation ancien, à l'alignement sur rue, et fortement réhabilité (façade en crépis, toiture en tuile mécanique...). L'implantation des constructions témoigne bien d'une occupation agricole ancienne du site. Le bâtiment d'habitation est prolongé par une extension en pierre puis un garage. On observe ensuite un renforcement créé par un hangar en parpaing en léger retrait par rapport à la voie. La bande de retrait est occupée par une végétation peu intéressante. L'accès au terrain s'effectue actuellement au nord et au sud, perpendiculairement à la rue. Enfin, les fonds de parcelles sont utilisés pour le stockage et ne développent pas de végétation d'intérêt écologique, ni de paysages patrimoniaux.



Bâti ancien réhabilité à l'alignement et accès sud



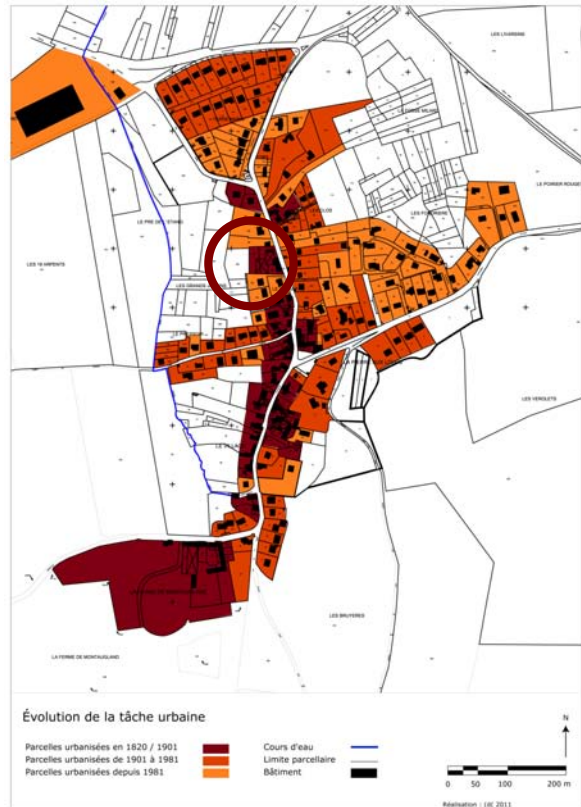
Accès nord et pavillon voisin



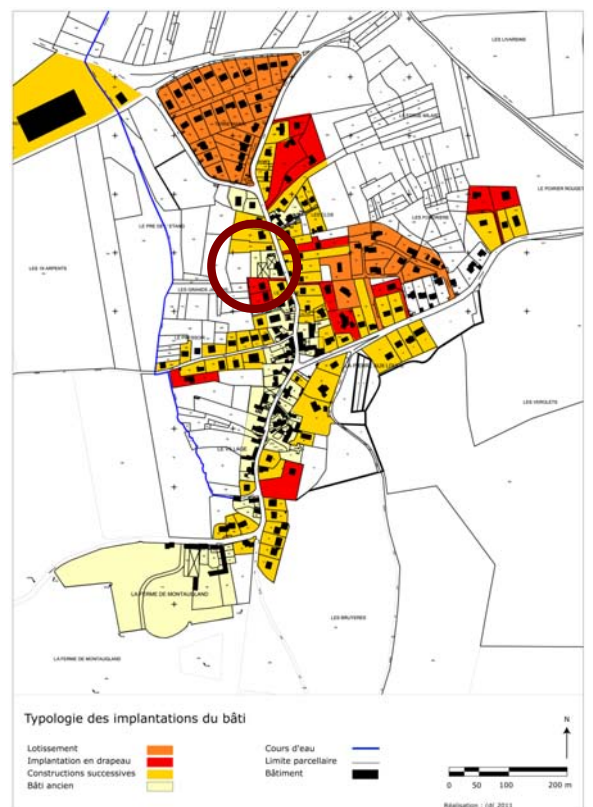
Garage et hangar en parpaing



Espace de retrait entre le hangar et la voie



Cartographie des évolutions urbaines  
(cartes extraites du Rapport de présentation du PLU)



Les différentes typologies urbaines

## II. PRINCIPES ET ORIENTATIONS

### Vocation du secteur de projet et objectifs

Le projet vise à la réalisation d'une opération d'ensemble mixte comprenant logements et espaces d'activité, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet porte les objectifs généraux suivants, en lien avec les objectifs du PADD :

#### Vocation du secteur :

- création et réhabilitation de logements
  - > les logements du bâti existant seront réhabilités entre 7 et 12 nouveaux logements seront créés ;
  - > 50% des logements créés seront des logements de type T1 à T4 ;
  - > deux places de stationnement sont prévues par logement ;
- Création d'espaces d'activité
  - > sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances associées pour les habitants des logements
  - > des places de stationnement seront prévues en adéquation avec l'activité développée

#### Avec pour objectifs de :

- porter l'accroissement démographique communal dans un souci de limitation de l'étalement urbain et de densification du cœur de bourg ;
- diversifier l'offre de logements en proposant des petits logements afin de permettre davantage de mixité sociale et générationnelle ;
- permettre la mixité fonctionnelle et le développement économique ;
- viser une isolation et des performances énergétiques de qualité, en lien avec les exigences de développement durable, d'économies d'énergie et de limitation des gaz à effet de serre.

### Organisation du secteur et principales orientations

Le secteur de projet s'organisera en 3 sous-secteurs :

- un secteur d'implantation du bâti (en rouge sur le schéma de principes) qui vise à une implantation des constructions en cour de ferme.
- une cour centrale commune (en jaune pâle) qui pourra être partiellement plantée
- une zone de jardin commun et / ou de jardins privés à l'arrière ouest des bâtiments.

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les conditions d'aménagement du secteur :

- le bâti ancien situé à l'alignement sur la rue de la Vieille France sera conservé et réhabilité
- la hauteur maximale des bâtiments sera, conformément au règlement du présent PLU de 9m au faitage, avec 3 niveaux (R+1+C), à l'exception du bâti implanté à l'ouest (cf schéma de principe). Ce dernier jouera avec la pente : les bâtiments seront de hauteur maximale de 9m au faitage avec des niveaux R+1+C à l'ouest (côté jardin) et R+C (côté cour).
- les accès automobiles se feront au nord ou au sud de la parcelle
- un accès piéton à la parcelle arrière ouest pourra être créé dans la continuité du cheminement existant (ruelle des Grands Jardins).
- les surfaces non bâties des espaces privatifs sont traitées en espaces verts perméables.
- les limites séparatives, latérales et de fond de parcelle, seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- l'eau de ruissellement des espaces imperméabilisés (toitures, terrasses...) est infiltrée sur la parcelle.
- l'ensemble des bâtiments vise à l'excellence environnementale en matière d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergie renouvelable.

## Schéma de principes

