



# COMMUNE DE BETTAINVILLERS



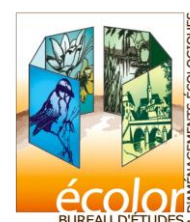
## PLAN LOCAL D'URBANISME



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté par Délibération du Conseil  
Communautaire de la Communauté de Communes  
du Pays de Brie du 12 décembre 2016

Le Président de la CCPB  
M. Guy VATTIER



## Préambule

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.**

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

**Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.**

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

**Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a privilégié la densification de l'enveloppe urbaine existante.**

**Aucune zone d'extension n'a été inscrite dans le PLU de Bettainvillers**

## I. LE CONTEXTE

**L'objectif est, dans les 10 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour atteindre environ 440 habitants.**

En 2015, la population de BETTAINVILLERS est de 393 habitants, soit environ 50 habitants supplémentaires dans les dix prochaines années.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour atteindre l'objectif de population fixé dans les 10 prochaines années.

Pour 50 nouveaux habitants on peut estimer à **un objectif de production de logements de 16 tous en densification du bâti existant.**

La commune n'a donc aucune zone d'extension.

**Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées sur des zones UB, à l'intérieur du bâti existant.**

La pose de fourreaux en attente pour l'installation de la fibre optique lors de travaux de voiries et/ou réseaux sera préconisée.

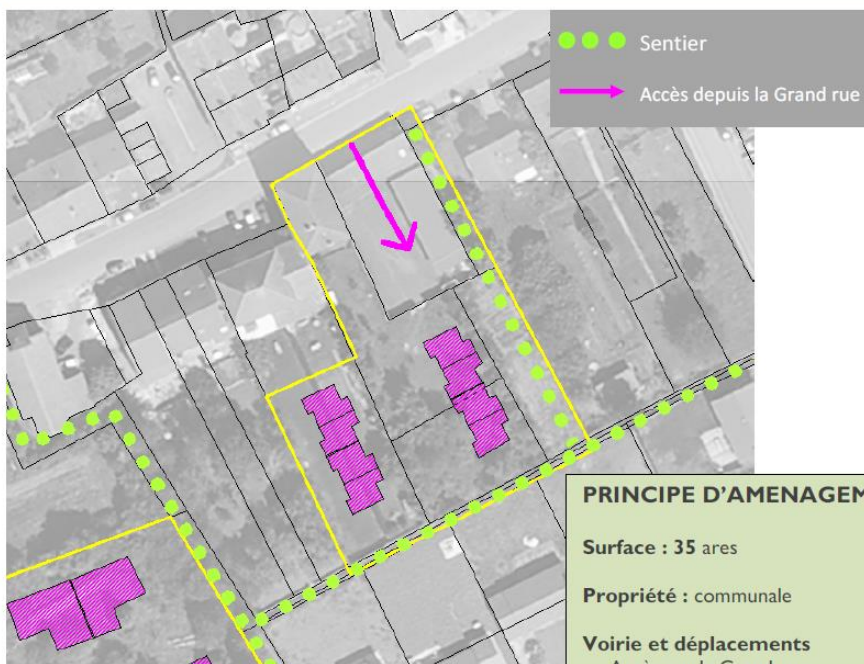
## II. LA ZONE UB : SECTEUR DE L'ANCIENNE MAIRIE

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La propriété est en quasi-totalité communale, excepté la parcelle du futur sentier piétons, à l'Est de la zone.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Secteur de la mairie

Projet communal de constructions de logements



#### PRINCIPE D'AMENAGEMENT

**Surface :** 35 ares

**Propriété :** communale

#### Voirie et déplacements

- Accès par la Grand rue
- Stationnement sur les parcelles privées afin de ne pas avoir des phénomènes d'encombrement sur le domaine public.
- Circulation douce (sentier) à prolonger pour rejoindre le sentier existant à l'arrière et desservant la nouvelle mairie.

#### Habitat

Habitat groupé.

#### Environnement

- Préserver une zone tampon avec les constructions environnantes.

#### Eau

- Favoriser les systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle.
- Privilégier les revêtements perméables pour les aires de stationnement.

#### Développement durable

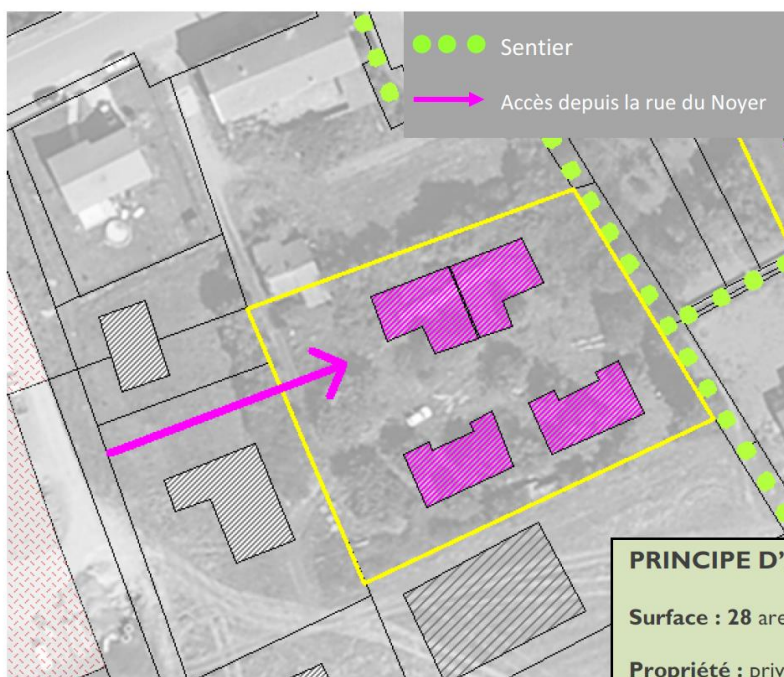
- Orientation favorable des constructions pour l'installation de système d'énergie renouvelable (solaire) et pour l'implantation des bâtiments basse consommation (exposition Sud).

#### Densité

8 logements sur la zone.  
Densité minimal de 15 logements/ha.

### III. LA ZONE UB : SECTEUR DERRIERE LA NOUVELLE MAIRIE

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT : Secteur privé derrière la nouvelle mairie



#### PRINCIPE D'AMENAGEMENT

**Surface :** 28 ares

**Propriété :** privée

#### Voie et déplacements

- Accès par la rue du Noyer
- Stationnement sur les parcelles privées afin de ne pas avoir des phénomènes d'encombrement sur le domaine public.
- Circulation douce (sentier) existant à l'arrière et desservant la future mairie.

#### Habitat

- Habitat individuel ou collectif

#### Environnement

- Préserver une zone tampon avec les constructions environnantes.

#### Eau

- Favoriser les systèmes de récupération des eaux pluviales à la parcelle.
- Privilégier les revêtements perméables pour les aires de stationnement.

#### Développement durable

- Orientation favorable des constructions pour l'installation de système d'énergie renouvelable (solaire) et pour l'implantation des bâtiments basse consommation (exposition Sud).

#### Densité

- 4 logements minimum
- Densité minimale de 15 logements/ha.