

Plan Local d'Urbanisme

BELLOT

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 27 avril 2012	prescrite le :
arrêtée le : 7 mai 2015	arrêtée le :
approuvée le : 8 juillet 2016	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1

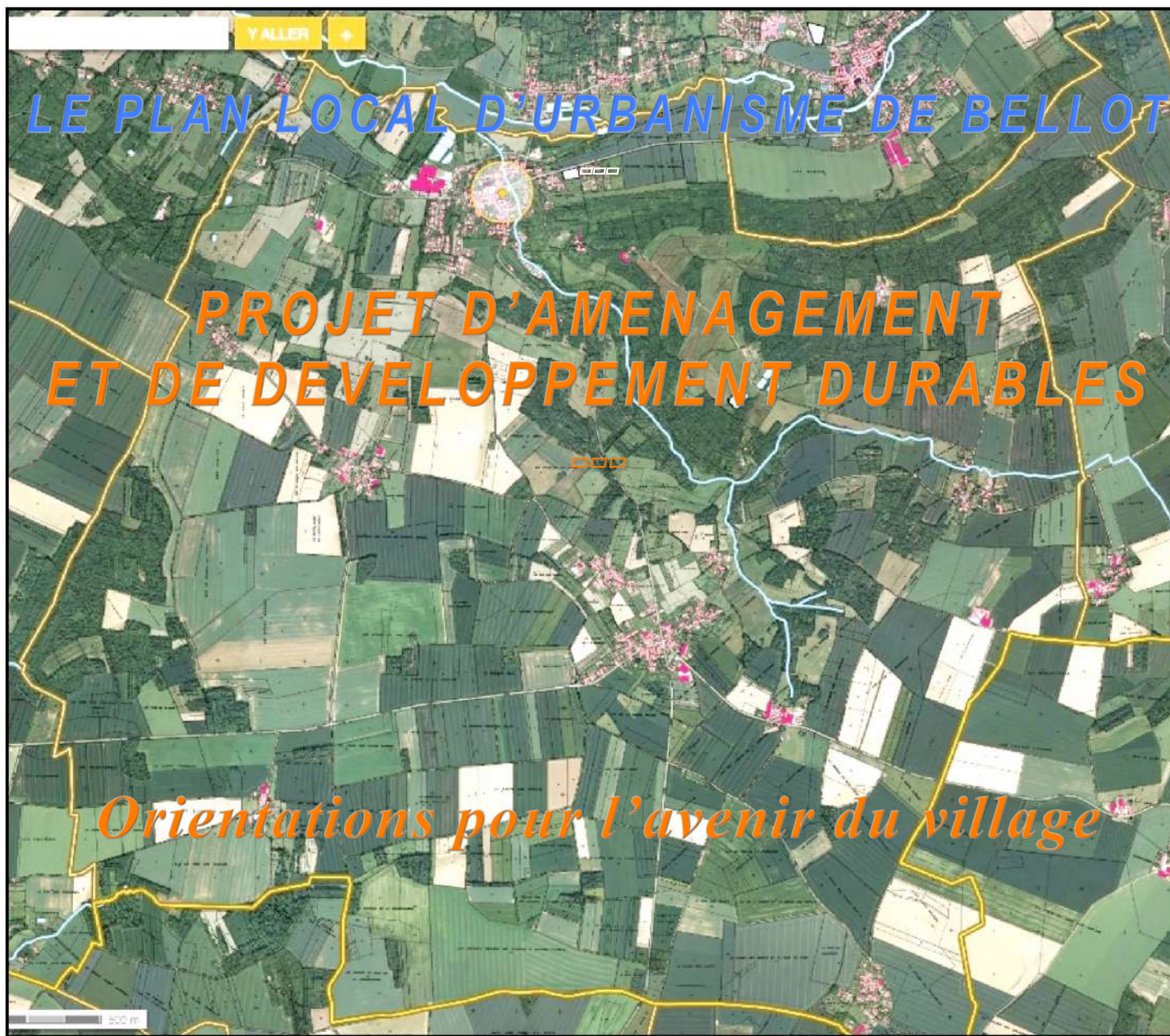
**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



réel entreprises, rue Mordavart 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
8 juillet 2016



LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

- Rappel des objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme	3
- Caractéristiques essentielles des enjeux de l'urbanisme à Bellot.....	4
L'urbanisme de Bellot	4
Caractéristiques en termes de développement et de démographie	6
- Carte de l'occupation des sols	7
- Vue aérienne oblique	8

• **Article L123-1-3 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement :	9
- d'équipement :	11
- d'urbanisme :	13
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :	15
- et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	18

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat :	19
- les transports et les déplacements :	21
- le développement des communications numériques :	23
- l'équipement commercial :	24
- le développement économique et les loisirs :	25
retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. . 26

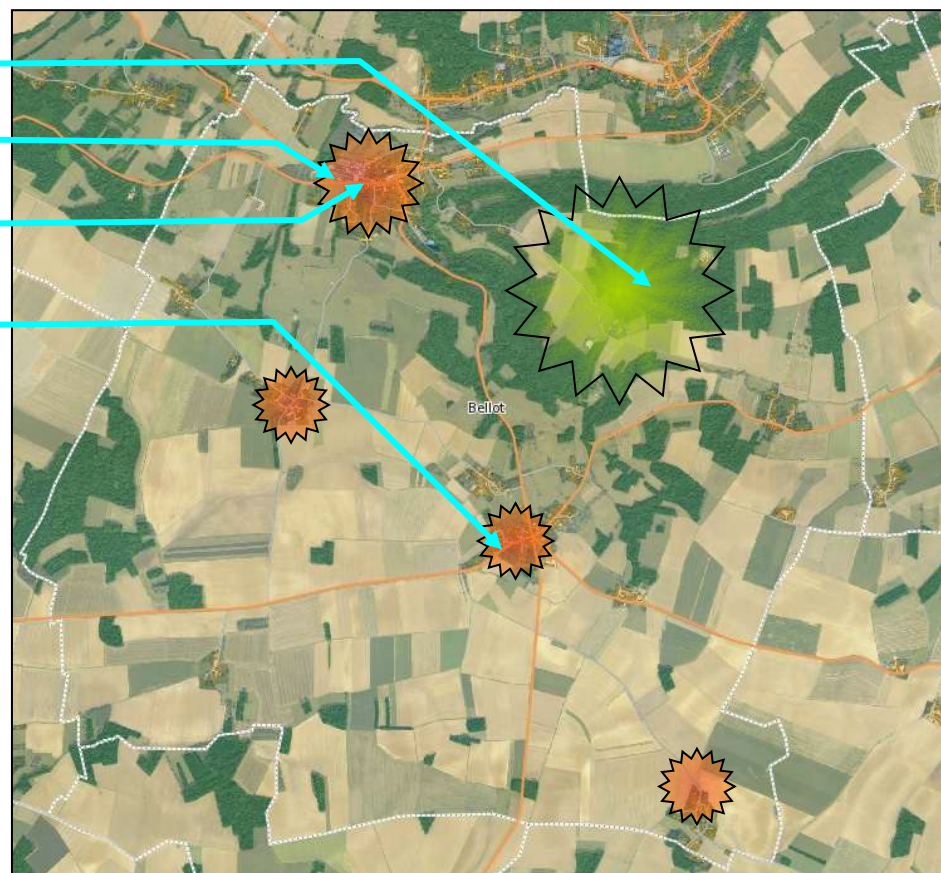
Conclusion : les orientations fondamentales du projet d'aménagement et de développement durables..... 27

- **Rappel des objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (délibération du 27 avril 2012) :**

- a) connaître le niveau de population afin de réaliser les types d'assainissements indispensables.
- b) pouvoir faire évoluer l'habitat actuel (changement de destination de certaines habitations).
- c) prévoir un développement modéré de la population.

- **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

- 1. Préserver le cadre naturel (pas de mitage de l'espace, mise en valeur de la Trame Verte et Bleue, préserver les zones humides) :
- 2. Maintenir et développer le tissu économique local :.....
- 3. Optimiser l'urbanisation existante (préservation du bâti, densification modérée) :
- 4. Etendre les zones urbaines actuelles de manière limitée : .



CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A BELLOT

A - L'urbanisme de Bellot se caractérise par :

1 Une trame verte omniprésente, représentée par les espaces cultivés (1 234 ha), les forêts et boisements des coteaux et du plateau, avec 287 ha sur un total de près de 1 635 ha.

➤ **Enjeu identifié : gérer ces caractéristiques, protéger et valoriser les espaces naturels.**

2 Une «trame résidentielle» à densité végétale variable, représentée par les quartiers d'habitat individuel (**90 % du parc de logements**), qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère globale.

➤ **Enjeu : gérer une relative densification du bâti, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement (en termes d'accès et de stationnement).**

3 Des discontinuités dans l'urbanisation, représentées par les espaces naturels et agricoles qui séparent le village et les hameaux ou lieux-dits (Bellot, Champ-Martin, Grand Doucy, Les Crochots, Launoy Brûlé, Le Cendrier, Doucy Aval, Hauts Champs, La Farrière, Retourneloup, La Haie Profit, Culoison, Saincy, La Courteloire ...).

➤ **Enjeu : préserver ces coupures de l'urbanisation et figer l'urbanisation dispersée dans ses limites actuelles.**

4 Une trame bleue qui traverse le territoire avec la rivière du Petit Morin qui limite la commune au Nord et reçoit le ru de Ville, ainsi que les mares ou étangs qui ponctuent les milieux naturels.

➤ **Enjeu : valoriser, protéger les berges et leurs espaces associés, pour préserver leur fonctionnement hydrologique (et leur valeur biologique).**

5 Des éléments limités de développement économique : la taille du village, comme la dispersion du bâti, ne se prêtent pas à l'émergence d'une centralité importante.

➤ **Enjeu : renforcer le rôle économique du village par d'autres implantations commerciales, industrielles ou artisanales, faciliter le développement des entreprises existantes.**

6 Une accessibilité routière moyenne (vu la géométrie des voies), qui soulève des questions de sécurité comme de stationnement : commandée par les RD 6, 46 et 42, avec un réseau communal souvent étroit.

➤ **Enjeu : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité comme de stationnement.**

*



B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie :

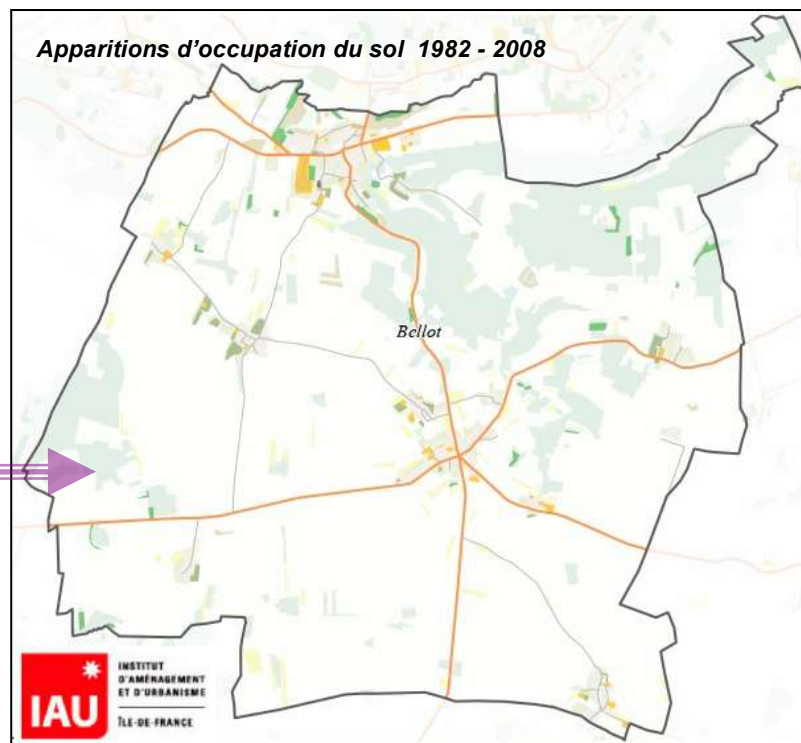
- On observera que la densité de population s'élève à 801 habitants / 43,15 ha (logements) = 18,6 habitants/ha, et la densité en logements à 373 / 43,15 ha = 8,6 logements / ha. (Données 2009).

- Le « tissu urbain construit » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est étendu de 2,91 ha entre 1982 et 2008 (soit 0,11 ha par an), dont 2,88 ha pour l'habitat et 0,13 ha pour les chantiers. L'espace urbain ouvert en 2008 représente 37,6 ha.

- Depuis 1982, l'espace construit s'est étendu principalement par densification, remplissage des « dents creuses » ou en limites du tissu construit.

On compte cependant encore des espaces mobilisables dans la trame bâtie existante, en raison de son caractère discontinu.

- La démographie actuelle résulte principalement d'un excédent migratoire (essentiellement entre 1982 à 1990, c'est-à-dire au moment de la phase d'accroissement démographique la plus importante).



Il faut noter la reprise du solde naturel, comme facteur d'augmentation de la population, depuis 1999.

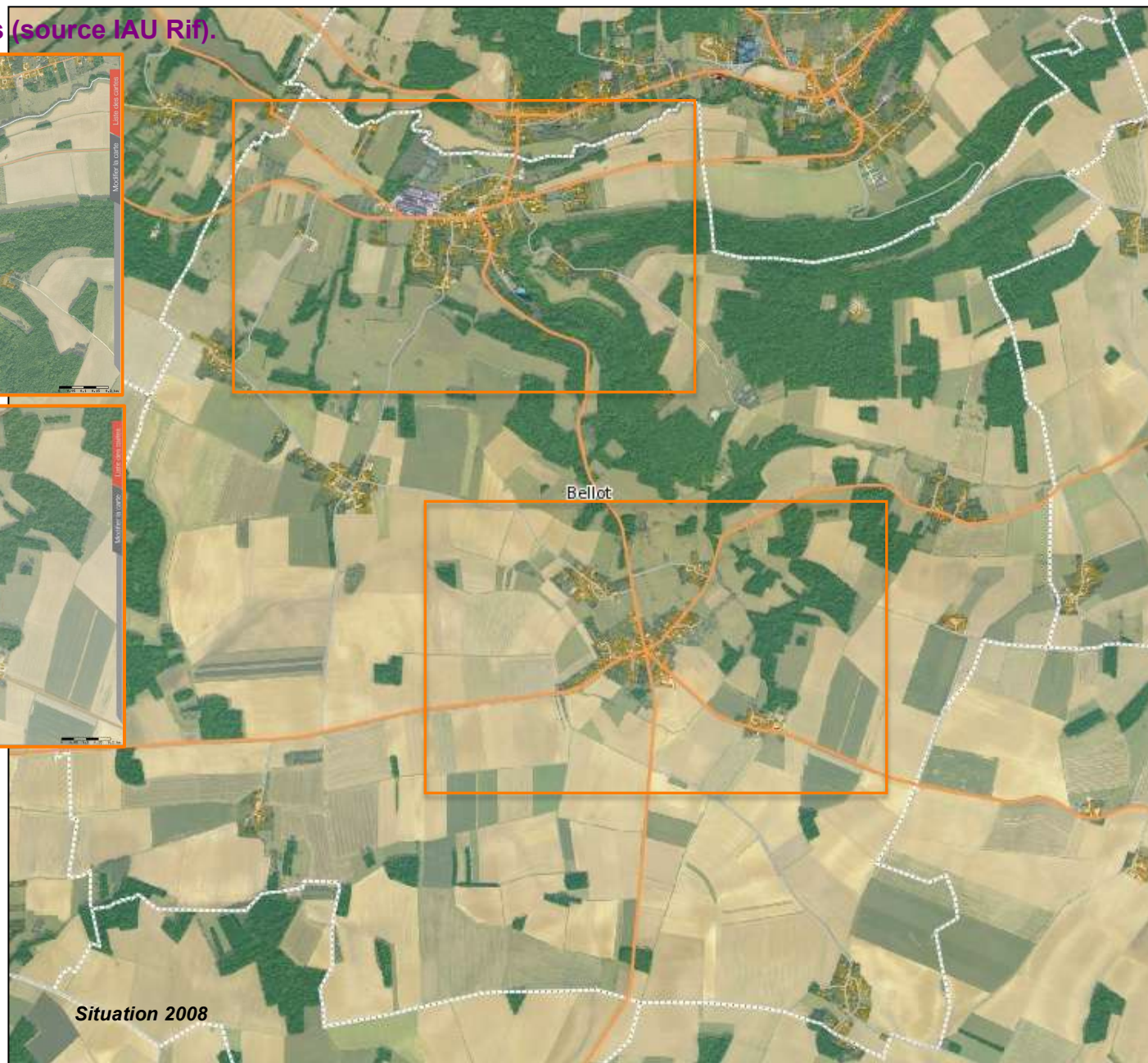
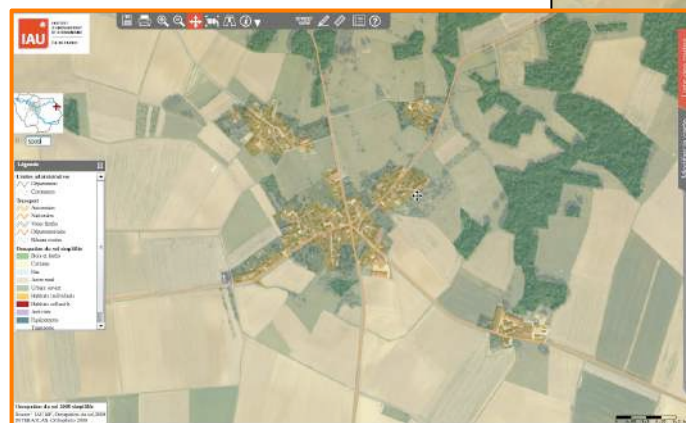
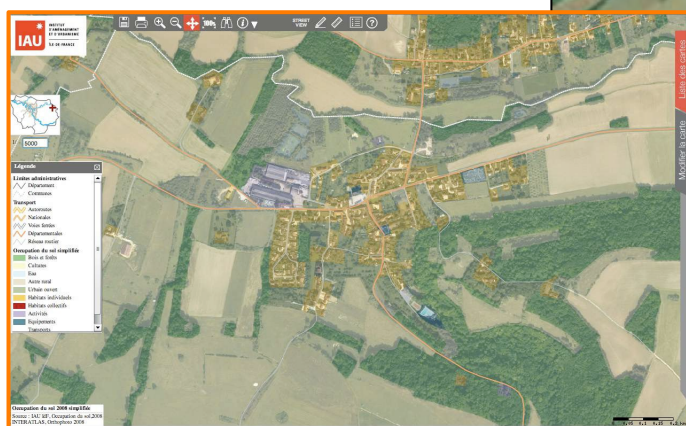
Les moins de 20 ans représentent, en 2009, 27,6 % de la population (contre 34,7 % en 1990). Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un apport migratoire et d'un solde naturel positifs.

Jusqu'en 2009, les évolutions sont aussi marquées par une augmentation significative des personnes de 40 à 59 ans (20,7 % en 1990, plus de 29 % en 2009), signe d'un vieillissement de la population.

On notera que, sur 41 ans (de 1968 à 2009), l'évolution a été de 270 / 137 résidences principales = 1,97 habitant par logement nouveau (chiffre qui traduit un phénomène de décohabitation continue (à l'exception de la période 1982-1990), le taux d'occupation des ménages passant de 3,04 à 2,61 habitants par logement de 1990 à 2009).

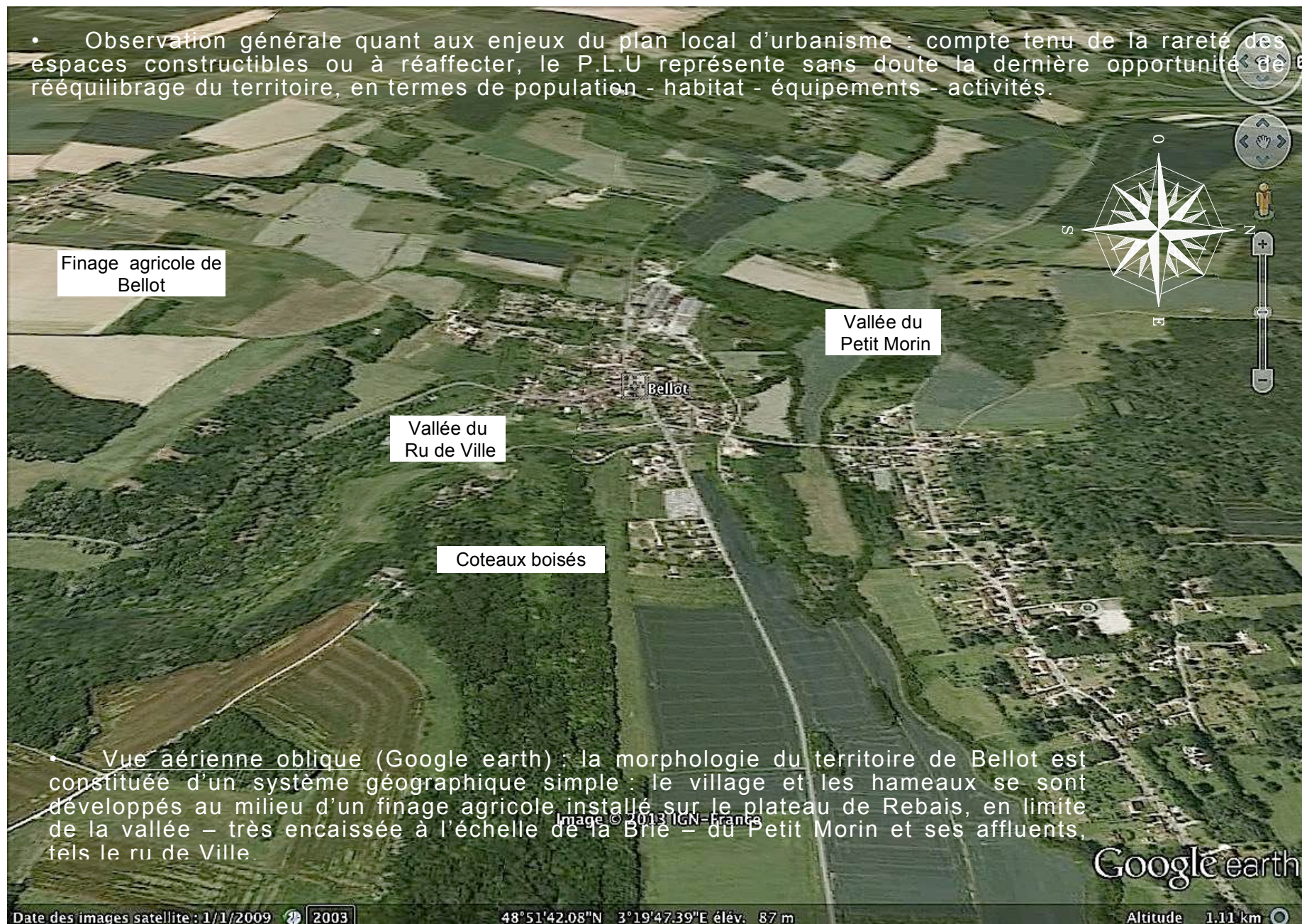
En termes de composition du parc de logements, on observe, en 2009, une forte dominante de maisons individuelles (90,4 % de l'ensemble des logements, selon l'enquête du recensement 2009). En ce qui concerne les résidences principales, on peut relever un pourcentage de logements locatifs relativement important pour une commune rurale (13,4 %) et une proportion assez élevée de logements de 5 pièces et plus (53,6 %).

• **Carte de l'occupation des sols (source IAU Rif).**



Situation 2008

- Observation générale quant aux enjeux du plan local d'urbanisme : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat - équipements - activités.



- Vue aérienne oblique (Google earth) : la morphologie du territoire de Bellot est constituée d'un système géographique simple : le village et les hameaux se sont développés au milieu d'un finage agricole installé sur le plateau de Rebaix, en limite de la vallée – très encaissée à l'échelle de la Brie – du Petit Morin et ses affluents, tels le ru de Ville.

PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat :** (Les causes)
 - Des avantages comparatifs :
 - **Une attractivité :** richesse et diversité de son site naturel (vallées, boisements) ; un patrimoine construit ancien de qualité dans le village et les hameaux. Une attractivité liée aussi à la desserte routière, ainsi qu'à la proximité de bourgs-relais (Rebais, La Ferté-Gaucher), et de plusieurs villes-centres (Coulommiers, la Ferté-sous-Jouarre), comme de Paris (et plus généralement : de l'agglomération parisienne).
 - Un site naturel particulier **potentiel de développement touristique**, avec un terroir boisé, des paysages pittoresques de vallée.
 - Un cadre de développement, pour l'organisation de l'action publique : la communauté de communes de la Brie des Morins.
 - Une friche industrielle à réhabiliter.
 - Des facteurs limitants :
 - Un site globalement contraint, en termes d'aménagement : l'espace urbanisable est limité par les espaces agricoles, les boisements et les sites de vallée (inondable).
 - Principalement : une carence en matière de transports en commun et (ou) de rabattement sur les gares.
 - Une gestion de la circulation et du stationnement qui doit être adaptée à une voirie étroite (au moins dans le tissu ancien et dans les hameaux).
- **Impacts :** (Les effets)
 - Un potentiel de développement résidentiel et touristique, toutefois contrarié par divers facteurs limitants (services, réseaux, assainissement).
 - Une attractivité *sélective*, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc.), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du type de logements comme du bassin d'emplois.
- **Objectifs :** (La politique à conduire) (*cadre de vie bâti*)

Etudier la réaffectation de l'ancienne cidrerie : vocation économique, logement, d'équipements.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (dans une démarche opérationnelle).

- Le projet d'aménagement du village, en termes d'aménagement et d'équipements.



*Définir des limites d'urbanisation (et régler la question de la couture paysagère sur les limites d'urbanisation).
Dynamiser le centre du village : lieux de rencontre, équipements.
Paysager les entrées du village en améliorant la sécurité routière.*

1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat :** (Les causes)

Une offre en équipements suffisante.

Le groupe scolaire communal comprend 4 classes, pour 89 élèves à la rentrée 2013.

- Equipements généraux :

- Mairie.
- L'église Saint-Loup.
- Un cimetière.
- Une poste.

- Equipements sportifs et culturels :

- Terrains de tennis
- Une piscine
- Une salle polyvalente.



- Equipements scolaires : (source : Mairie).

Pour le primaire et la maternelle, la commune dispose d'une école, située rue de la Ferté-Gaucher, à Bellot.

Pour le secondaire, les établissements de proximité sont le C.E.S Les Creusottes, à Villeneuve-sur-Bellot, le collège Jacques Prévert de Rebais, le lycée La Rochefoucauld à La Ferté-sous-Jouarre. La compagnie d'autocars DARCHE-GROS est chargée des liaisons en périodes scolaires.

- **Impacts :** (Les effets)

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.
- Des perspectives démographiques qui nécessitent une évaluation fine des effectifs scolaires prévisibles :

Une hypothèse de 350 résidences principales à Bellot (à long terme), supposerait les effectifs scolaires suivants :

$350 \times 0,11 \approx 38$ élèves en maternelles.
 $350 \times 0,20 \approx 70$ élèves en classes élémentaires.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

(programmation infrastructures et superstructures)

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages) :

Défense-incendie : à renforcer dans les hameaux (implanter des bâches).

Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée.

Equipements sportifs : Equipements sportifs. Projet d'une aire de jeux.

Equipements culturels : réhabilitation de l'ancienne cidrerie.

Equipements associatifs : possibilité d'aménager l'étage de l'épicerie.

Equipements d'infrastructure : construction de la STEP (secteur de zone N).

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Des études de programmation sont à mener.



1.3 - L'urbanisme :

- **Constat :** (Les causes)

- Les édifices emblématiques du village (la mairie, l'école, l'église), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt patrimonial (maisons de maître, anciens corps de ferme...).
- Le village est aussi caractérisé, à travers tout son tissu résidentiel :
 - . par des maisons rurales édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (mais plusieurs bâtiments sont encore en attente de restauration) ;
 - . par des pavillons contemporains, symboliques des extensions les plus récentes du village, et d'une typologie variable, chacune reflétant les symboliques de son époque.



- **Impacts :** (Les effets)

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement.

Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

Des entrées de village qui méritent une attention particulière, identique à celle qui prévaut pour le reste de la commune.

- **Objectifs :** (La politique à conduire : *évolution du tissu construit*)

Réfléchir à l'organisation générale du village, aux choix en termes de configurations urbaines, de morphologie des constructions et d'architecture des bâtiments.

Pas de construction en deuxième rang sur un terrain déjà construit, uniquement des annexes pour le propriétaire (instauration d'une bande constructible de 30 mètres).

Pas de construction en premier rang lorsqu'un deuxième rang existe déjà. Imposer un recul sur la limite séparative. Limiter les hauteurs à trois niveaux construits (deux niveaux construits dans les hameaux).

Limiter l'emprise au sol des constructions et ensembles de constructions accolées (à 250 m², par exemple) et imposer des marges de recul entre les constructions édifiées sur un même terrain.

Interdire la création de voies nouvelles. Pas d'étalement des constructions ni sur le domaine agricole ni le long des routes.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Des actions pour améliorer le traitement de l'espace public : effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.

- Le zonage et le règlement, pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux, tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves ...

- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les entrées de village = Intégrer les entrées du village par un traitement de l'espace public et par le bâti.

*

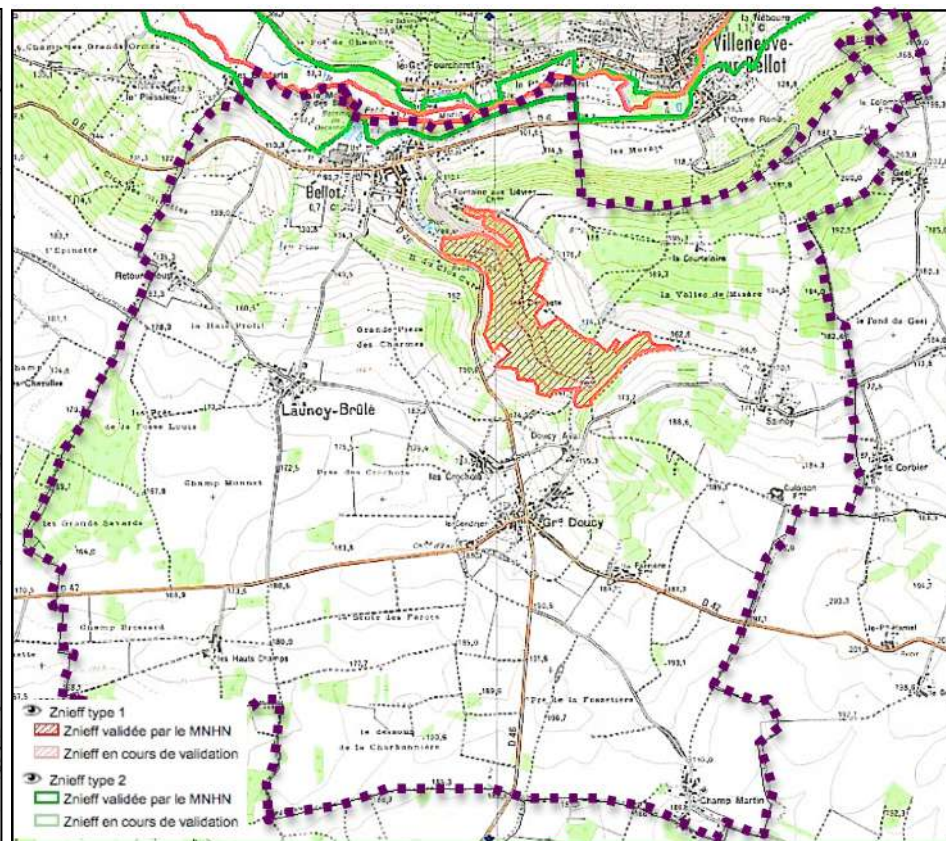
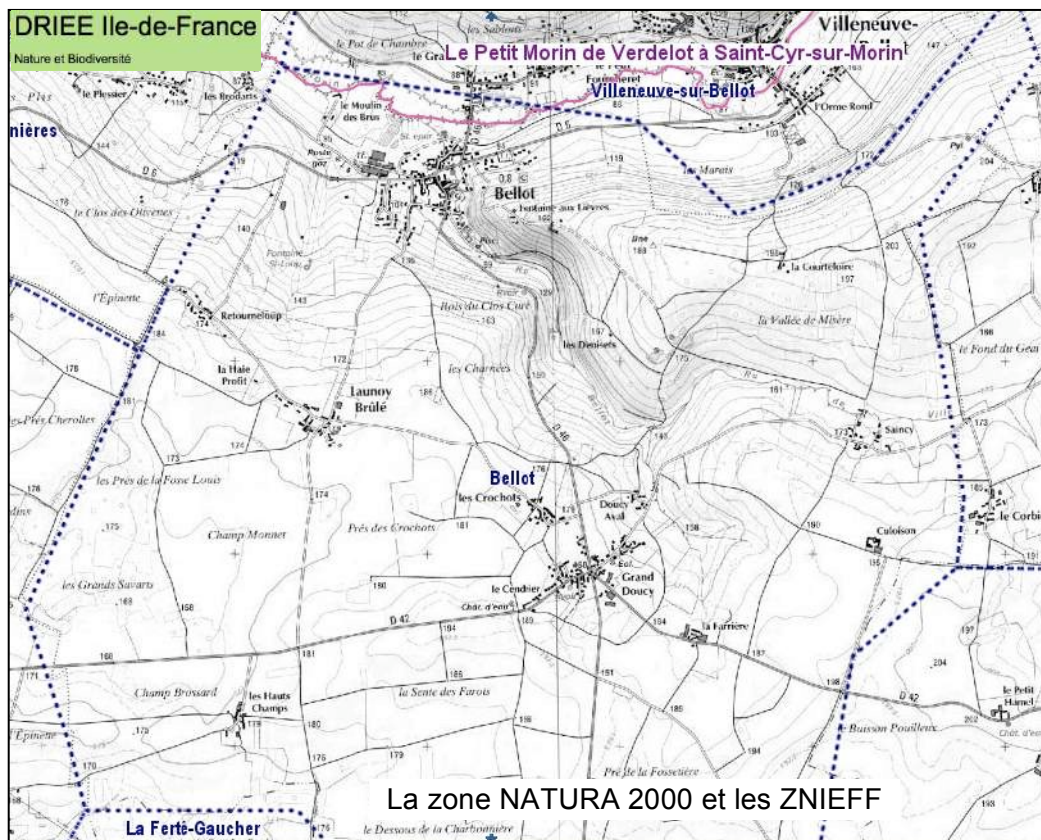
*

*

1.4 - Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

• Constat : (Les causes)

- Un site naturel de vallée, champêtre et boisé, **qui représente l'un des paysages pittoresques de la région Ile-de-France**, et donc un facteur d'attraction pour les résidents, mais aussi une contrainte - en termes de préservation - pour le développement de la commune.

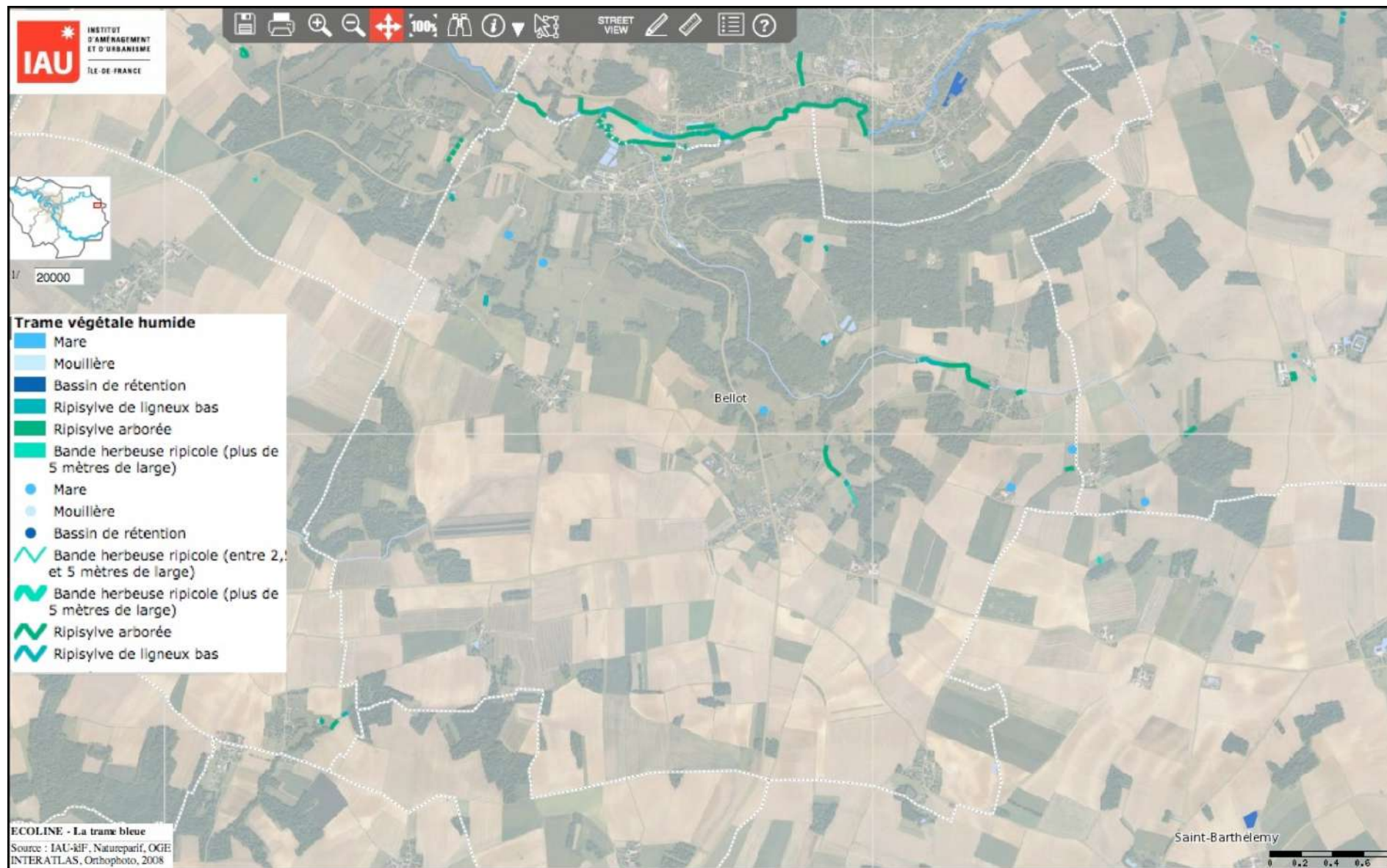


• Impacts : (Les effets)

- L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la richesse biologique des milieux. Ils contribuent à l'attractivité de Bellot, pour les populations, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler.

L'urbanisation s'est développée **par remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels ainsi que par extension sur les parcelles agricoles périphériques**, essentiellement sous forme linéaire.

Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc de définir clairement les limites de l'urbanisation future et de consacrer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



- **Objectifs** : (La politique à conduire)

Protéger les bois, préserver les terres actuelles. Préserver les mares.

Autoriser de nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sous condition de localisation par rapport aux réseaux).

Interdire l'implantation d'éoliennes industrielles.

- **Moyens** : (les outils de l'aménagement à mettre en place)

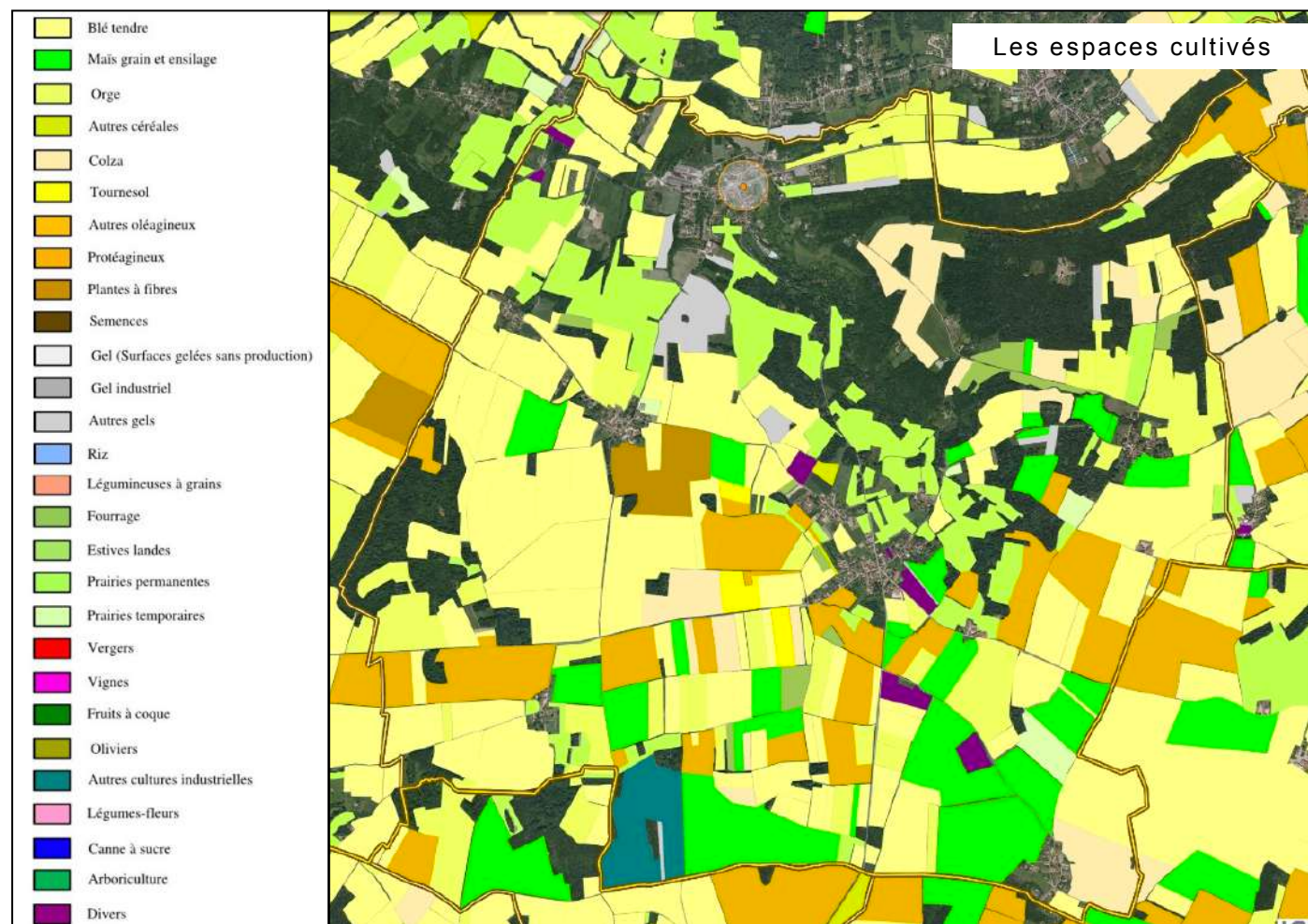
Réaliser une évaluation environnementale du P.L.U.

Un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Identifier les cônes de visibilité, les éléments paysagers dignes d'intérêt.

Le zonage, pour déterminer l'usage des sols, protéger les espaces naturels.

Favoriser l'implantation d'éco-constructions.



*

*

*

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

- **Constat :** (Les causes)

Le territoire de Bellot est concerné par plusieurs continuités écologiques.

- une continuité d'intérêt national : le cours d'eau du Petit Morin, qui tangente la limite communale, à l'extrême Nord du territoire,
- une continuité d'intérêt régional : les boisements associés au Petit Morin ainsi que ceux de la vallée du ru de Ville,
- et une continuité d'intérêt local reliant les petits boisements qui parsèment le plateau cultivé.

- **Impacts :** (Les effets)

Des *conflits d'usage* sont à atténuer, entre les activités humaines, les routes et le fonctionnement des écosystèmes.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

Maintenir les coupures d'urbanisation entre les hameaux. Plantations de bandes enherbées le long des rus. Préserver les continuités écologiques identifiées.

- **Moyens :** (les outils)

Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion :

- consacrer l'intégrité de ces espaces,
- maintenir ces continuités,
- les restaurer si nécessaire.



DEUXIEME PARTIE : LES POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

• Constat : (Les causes)

- **Une attractivité du territoire pour les populations**, liée à la richesse et la diversité de son site naturel (boisements, vallées), à son offre de logements à caractère résidentiel et à sa proximité vis-à-vis de l'agglomération parisienne, ou d'autres centres urbains proches : agglomérations de Rebaix, La Ferté-Gaucher, Coulommiers, La Ferté-sous-Jouarre.

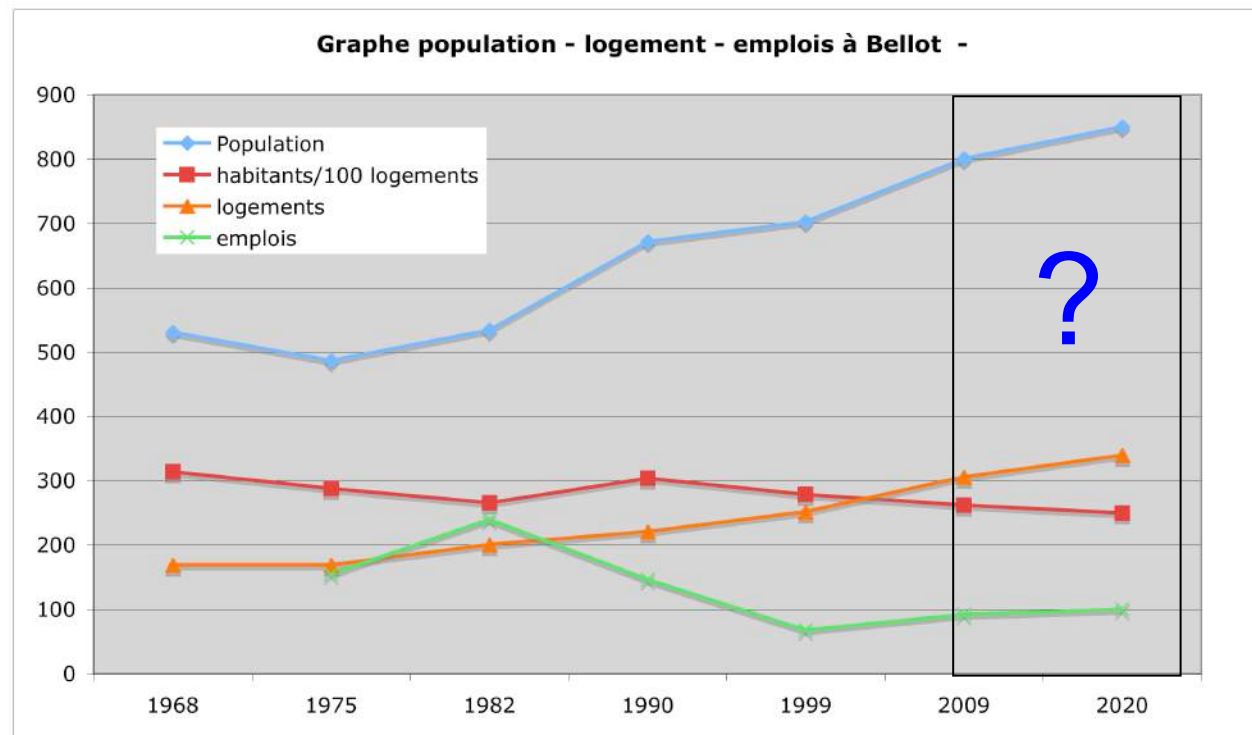
- Une augmentation importante de la population entre 1982 et 1990, plus modérée depuis. Une structure démographique marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage (tranche des 40 - 59 ans), depuis 1982.

- Une offre locative assez importante pour une commune rurale (13,4 % en 2009) mais une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme (les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 21,3 % ; contre 36,1 % dans le département).

- Un P.O.S qui ne présente plus, en termes de zones constructibles, que des espaces interstitiels : quelques « dents creuses, » et des espaces naturels insérés « dans le tissu ».

Au-delà, les surfaces éventuellement mobilisables (à long voire très long terme) sont aujourd'hui inscrites dans le P.O.S en zone agricole ou naturelle.

*
* *



- **Impacts :** (Les effets)

Un risque d'augmentation continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur le solde naturel déjà **faible bien qu'en augmentation entre 1999 et 2009 (0,1 % par an entre 1990 et 1999 puis 0,5 % au cours de la dernière période).**

Une évolution de la démographie qui nécessite donc une réflexion (et une action à travers le P.L.U ...) : quel niveau de population en 2020 / 2025, avec quels types de logements (en taille et statut d'occupation) ?

On peut observer une tendance au desserrement de la population depuis 1990.

Cette réalité doit inciter à la prudence quant aux perspectives démographiques futures, établies au regard de la construction de logements : **un taux global de 2,5 à terme paraît plausible (voire 2,4 habitants par logement).**

Un nombre de résidences secondaires en 2009 (49) et de logements vacants (18) qui peuvent favoriser une augmentation du nombre de résidences principales sans consommation de foncier supplémentaire.

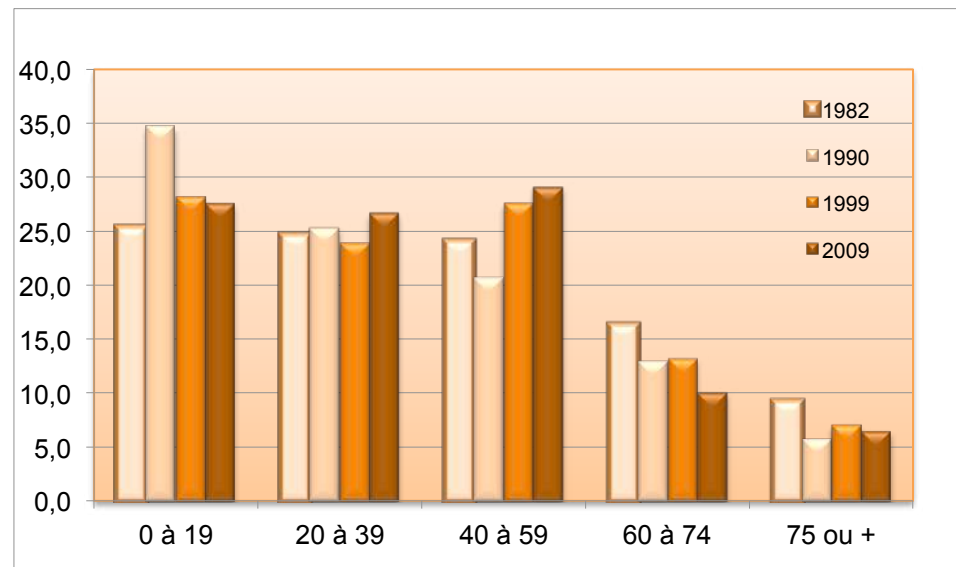
- **Objectifs :** (La politique à conduire)

*Permettre l'urbanisation des dents creuses.
Il existe une demande en logements locatifs (y répondre).
Favoriser plutôt des maisons individuelles.
Favoriser aussi la réhabilitation des logements vacants.
Transformation des fermes en logements (reclasser les fermes réhabilitées dans une zone spécifique).*

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols, échelonner l'offre de terrains à construire et faciliter les réhabilitations de logements anciens.

Réguler la taille des logements lors des réhabilitations : imposer une taille minimale aux logements.



2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat :** (Les causes)

Le site bâti de Bellot est desservi par la RD 6 et la RD 42, selon un axe Est-Ouest ainsi que par la RD 46 selon un axe Nord-Sud. A partir de ce système orthogonal, s'est développé un maillage de voies de desserte selon un plan en village-rue.

Les niveaux de trafic constatés par comptage au niveau de la RD 6 sont peu élevés : 2 100 à 3 640 véhicules / jour sur cet axe, mais suffisants pour mériter une réflexion en termes de sécurité routière. Les voies communales sont souvent étroites et peu aménagées pour les circulations piétonnières.

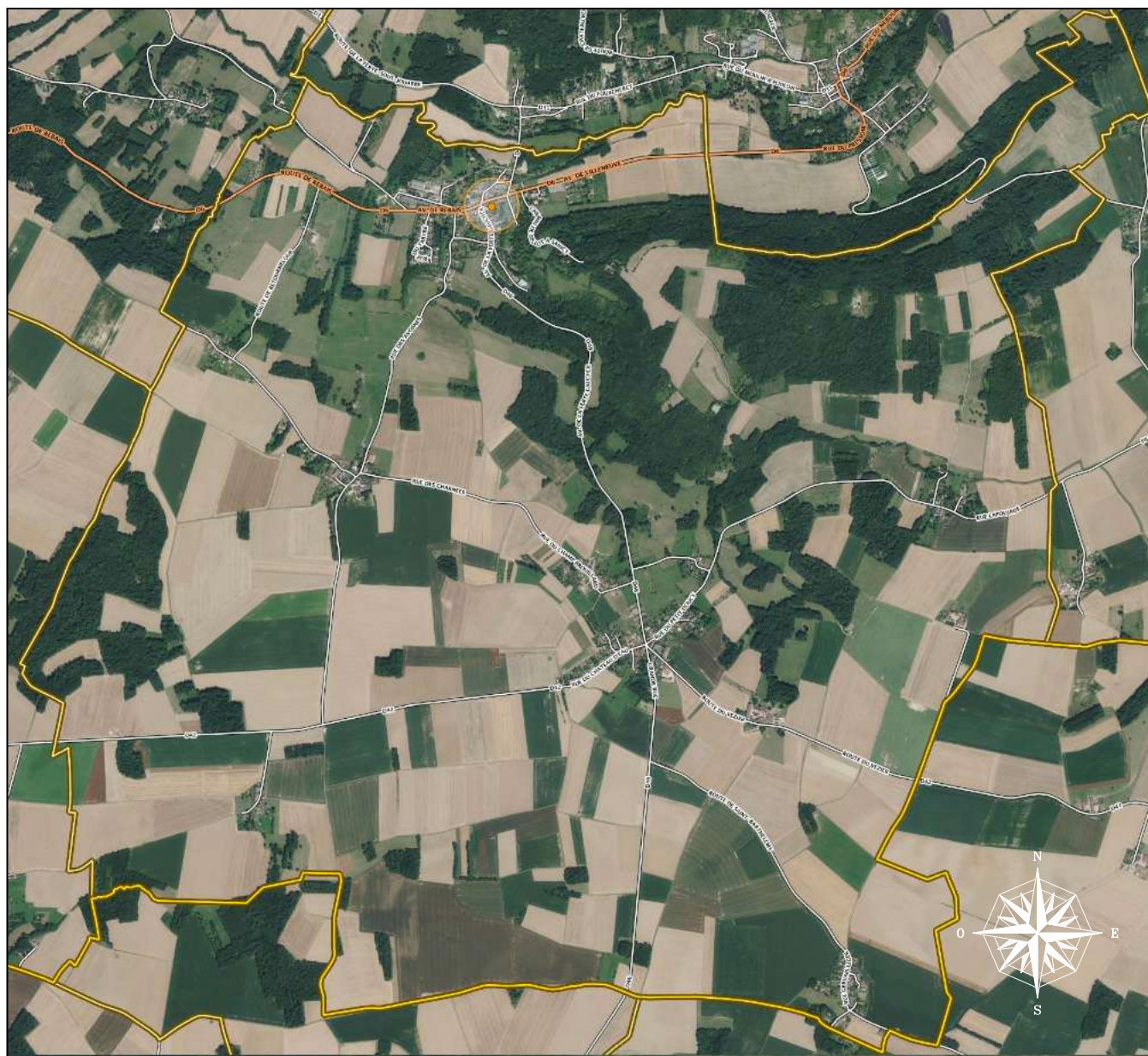
Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme la spécialisation des emplois, contraignent les habitants à se déplacer.

L'enjeu du P.L.U est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (transports à la demande, circulations douces).

La desserte en transports en commun devra offrir une alternative attractive à la voiture individuelle.

Un service de bus assure les transports scolaires sur l'ensemble du village (avec l'aide du Conseil Général).

Rabatement vers les gares : déjà en place pour la Ferté-sous-Jouarre. Service de transport à la demande mis en place.



- **Impacts :** (Les effets)

Un village qui présente une accessibilité routière délicate (géométrie des voies), qui nécessite une approche prudente et représente un facteur important de l'aménagement communal (faire coïncider la qualité paysagère et la sécurité routière).

Elle ne peut toutefois représenter un facteur limitant de son développement (à l'échelle de ce qui est envisagé), en raison de l'absence de saturation des axes routiers principaux.

Mise en place d'une ligne Seine-et-Marne Express : Provins, La Ferté-Gaucher, Rebais, La Ferté-sous-Jouarre.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

Rappel : la question des transports et des déplacements est du ressort de la CC, laquelle mobilise des crédits pour mettre en place des solutions.

Installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Développer les pratiques de co-voiturage.

Projet de réalisation d'aires de stationnement.

Aménager l'emprise de l'ancienne voie ferrée en circulations douces.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Inscrire des emplacements réservés pour aménager des «liaisons douces», piétonnières et cyclables.

Poursuivre l'aménagement des entrées du village (traitement de l'espace public).

Un paysagement réussi : l'entrée du village par la RD 46



*

*

*

2.3 – Développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes) sources : <http://www.degrouppnews.com/carte-nra-adsl/ile-de-france/seine-et-marne/villeneuve-sur-bellot/77512V19.html>.

Le développement des communications numériques est devenu un critère important pour l'implantation des entreprises et des ménages. Rebaïs est le village le plus proche doté de la fibre optique.

Le NRA (nœud de raccordement abonnés de la desserte ADSL) est situé à Villeneuve-sur-Bellot : code : 77512V19 – V1977 - REB77. Communes couvertes : Bellot*, Sablonnières*, Verdelot*, Villeneuve-sur-Bellot. (*) : communes couvertes partiellement.

Nombre d'abonnés approximatif	: 1 150
Longueur de ligne moyenne	: 2 653 mètres
Longueur de ligne maximale	: 7 830 mètres
Affaiblissement moyen	: 31 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL **	: 95,12 %

(**) : Affaiblissement < 78 dB

- **Impacts :** (Les effets)

La desserte ADSL représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle comme pour les activités de services : ce déficit représente donc un désavantage comparatif en termes d'économie.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

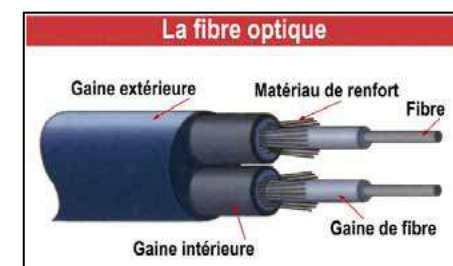
Equiper en fibre optique à échéance 2020. Projet d'un télécentre à Rebaïs. Développer le télétravail existant.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès...).



ADSL	Disponible depuis le 6 novembre 2004
ADSL Max	Disponible
ADSL2+	Disponible
ReADSL	Disponible
TV par ADSL	Disponible



2.4 – L'équipement commercial :

- **Constat :** (Les causes)

Bellot bénéficie de quelques commerces en activité (alimentation générale, garage, café-tabac, restaurant ...) ainsi que de commerces itinérants. Service de portage à domicile.

Restaurant, épicerie-traiteur (la mairie est propriétaire des murs), garage d'automobile. Cidrerie (rachetée par Gruss). Projet d'installation d'un traiteur. Commerces ambulants (boulangier, poissonnier, boucherie chevaline, surgelés).

- **Impacts :** (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail.

- L'offre commerciale peut difficilement être développée, au regard de la démographie actuelle et de la localisation du village.

- La fréquentation touristique (souhaitée par ailleurs) représente toutefois un enjeu réel, en termes de fréquentation des commerces.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

Maintenir et développer les commerces existants. Favoriser les hébergements touristiques (gîtes ruraux).



- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, chambre de Commerce et d'Industrie) pour soutenir et développer les activités.

- Maintenir un niveau démographique suffisant pour assurer la pérennité des commerces.

2.5 – Le développement économique et les loisirs :

- **Constat :** (Les causes)

Un nombre d'emplois élevé en 1982 en régression depuis 1990, mais en augmentation toutefois depuis ces dernières années (avec 92 emplois en 2009, contre 240 en 1982).

Une polarisation des habitants vers les centres urbains, pour les emplois comme pour lieux de chalandise (*l'évasion commerciale*).

Un site naturel digne d'intérêt, qui se prête à un développement touristique et de loisirs (notoriété du site, boisements, coteau, vallées, GR 14).

- **Impacts :** (Les effets)

- L'évasion commerciale, ainsi que la diminution de l'emploi local, génèrent une mobilité élevée de la population active.

- Le développement touristique représente sans doute un enjeu majeur du P.L.U. dans le domaine économique.

- **Objectifs :** (La politique à conduire)

Développer l'artisanat et le tourisme (en liaison avec la communauté de communes – office du tourisme : circuit des abbayes ; vallée du Petit Morin).

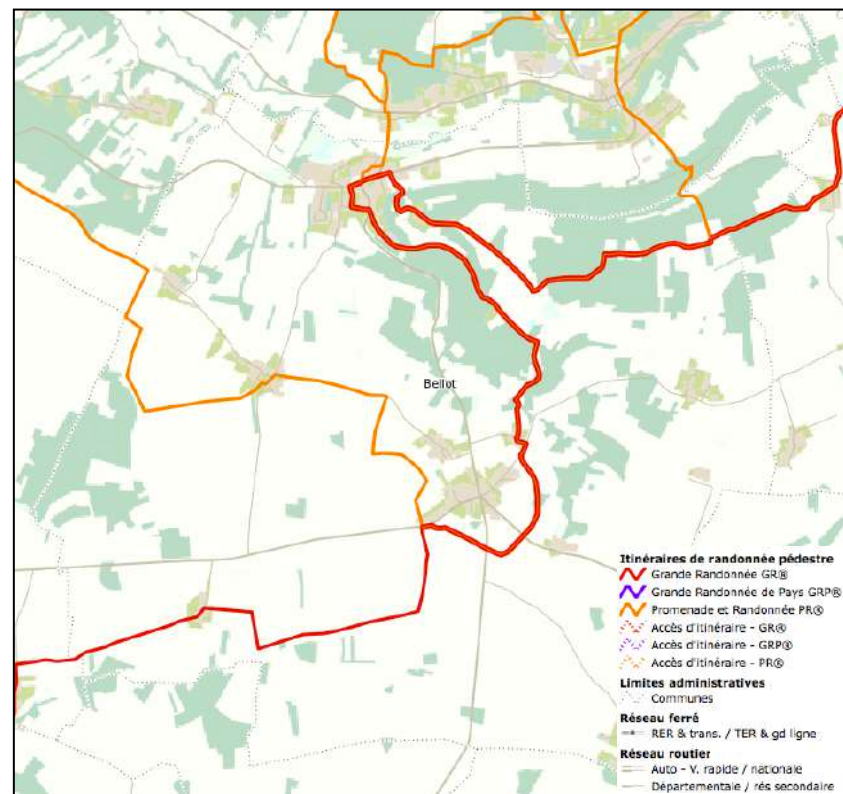
Etendre la zone d'activités, la réhabiliter.

Accompagner le développement de l'offre en termes de gîte rural.

- **Moyens :** (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).

- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, sans pénaliser la qualité globale du village.



MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- L'occupation du sol, entre 1990 et 2008 (sur une période de 18 ans), est marquée par une extension de **2,91 hectares** d'urbanisation (le tissu urbain construit), représentés par les chantiers pour 0,13 ha et l'habitat individuel (2,88 ha.).

L'extension de l'espace urbain ouvert comprend **1,74 ha supplémentaire**.

- **Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : le périmètre construit 2012 est de l'ordre de 85 hectares. Il est représenté (source MOS) par les espaces ouverts artificialisés (37 ha) et par les espaces construits artificialisés (48 ha ; hors carrières, chantiers et transports).**

Le total des superficies constructibles (hors zones déjà construites) se décline comme suit, soit un total d'environ **3,3 ha, représentant une valeur inférieure aux 5 % du périmètre actuellement construit (4 ha) :**

- bourg zone AU x : 7 800 m² → Activités.
- bourg partie zone UB c : 4 700 m² → Logement, activités, équipements.
- bourg rue des Avônes : 3 600 m² → Logement.
- Launoy-Brûlé : 3 300 m² → Logement.
- Le Grand Doucy : 8 500 m² → Logement.
- Champ Martin : 5 000 m² → Logement.
- Σ = 32 900 m².

→ Justifications : les superficies sont suffisantes pour permettre un niveau de construction cohérent avec les besoins d'un accroissement démographique modéré (répondre aux besoins imputables au « point mort » démographique), tout en restant compatible avec une limitation de la consommation d'espaces. Nota : la densité en logements valeur 2011 est de 376 sur 44 hectares construits (habitat), soit 9 logements /ha (et 5 logements / ha si l'on compte les jardins).

*

*

*

CONCLUSION : LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE BELLOT

Axe 1 : Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site uniquement desservi par des routes.

- Les données actuelles les plus structurantes du site (en termes *d'aménagement* du territoire de l'Est parisien) sont caractérisées par :
 - une position à proximité de grands centres d'emplois, d'une gare non directement connectée au village (Coulommiers), et d'axes routiers de transit fréquentés (2 100 véhicules/jour sur la RD 6 en 2007),
 - une dispersion du site construit, qui est génératrice de flux de circulation supplémentaires ; des projets d'extension,
 - et des projets engagés (.....), qui vont eux aussi induire des besoins de circulation.

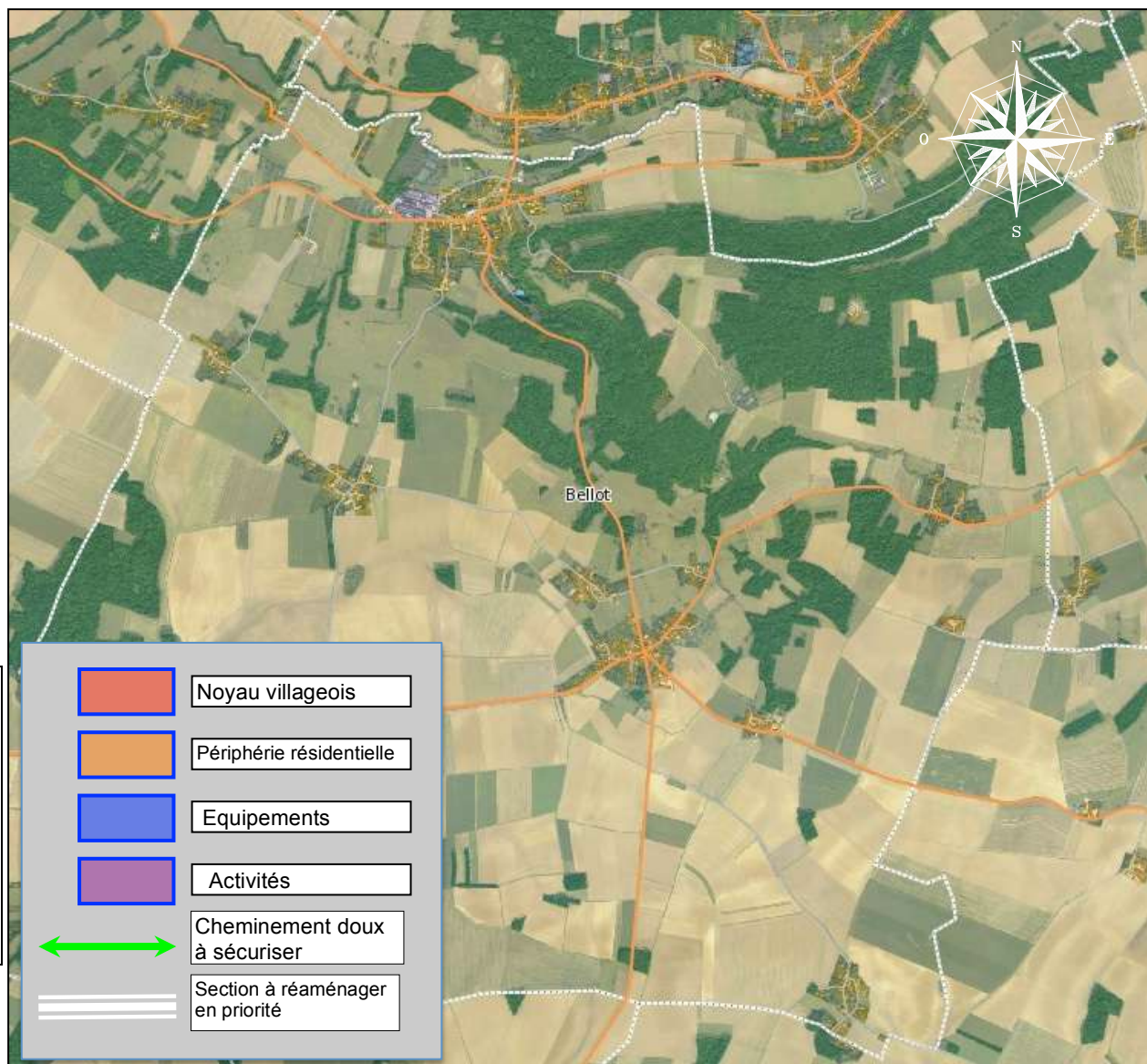
De ce fait, le principal objectif est de gérer cette situation de manière à :

- favoriser les déplacements piétonniers et cyclables au sein du village, entre les logements, commerces, activités, équipements,
- garantir un meilleur accès aux transports en commun, notamment pour les déplacements générés par les programmes de construction.

*

*

*



Axe 2 : Assurer une qualité de vie, qui passe par une offre de commerces et services, comme par une esthétique préservée

• La production de nouveaux quartiers d'habitat et d'activités, d'équipements, etc. va s'inscrire dans un contexte urbain marqué par **un caractère qualitatif, spécifique** à Bellot (maisons anciennes, architecture religieuse et civile). Au regard de cette spécificité, le principal objectif consiste à donner une priorité claire à la **qualité de vie** des habitants, actuels et futurs.

Ce principe implique :

- De mettre en œuvre des partis d'aménagement et de construction qui privilégieront **la tranquillité et le confort de vie** des habitants (ambiance architecturale et paysagère, gestion des flux de circulation interne et de transit, traitement des nuisances acoustiques).

- Cet objectif se concrétisera par exemple en termes de régulation de la hauteur maximale des bâtiments, de maintien ou d'accompagnement végétal des constructions, de gestion du stationnement, d'aménagement de voirie qui privilégient les zones de tranquillité, les usages mixtes sécurisés ou, à l'inverse, des emprises dédiées aux circulations piétonnières.

- Cet objectif se traduira aussi par un aménagement des principaux axes routiers (RD 6) avec une attention particulière apportée aux entrées de l'agglomération (qualité du projet paysager, architectural et urbain).

- De mettre en œuvre des choix d'urbanisme qui privilégieront la qualité environnementale en termes d'orientation des constructions par rapport aux conditions climatiques locales (ensoleillement, vent, etc.), de choix de matériaux (isolation thermique) comme de recours aux énergies renouvelables (dans le respect de la qualité globale de l'esthétique).

- **D'apporter aux habitants un niveau d'offre de logements, services, commerces, équipements de proximité ...** qui soit satisfaisant au regard de la diversité des besoins et qui soit aisément accessible (proximité, sécurité des déplacements entre les origines et les destinations).



Axe 3 : Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

- L'urbanisme de Bellot se caractérise aussi par une « trame verte et bleue » composée, du nord au sud, par :
 - des bois situés en franges Nord, Ouest et Sud du territoire,
 - un espace agricole ouvert (champs) ponctué de bosquets,
 - un espace construit qui s'interpénètre dans l'espace naturel.

Elle est aussi caractérisée par :

- un système hydrologique dense, composé de plusieurs rus, de mares et d'étangs, etc,
- les parcs des grandes propriétés, des espaces verts interstitiels inclus dans la trame bâtie.

Sur ce registre, l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables consiste :

- à gérer le cycle de l'eau dans des conditions satisfaisantes de régulation et d'épuration, comme avec un principe de sécurité vis-à-vis du risque d'inondation (interdire les caves et sous-sols),
- à préserver les grandes caractéristiques observées en termes de séquences paysagères, notamment d'interpénétration d'éléments de la trame verte (jardins) dans le tissu bâti,
- à renforcer cette trame *verte et bleue* dans les nouveaux quartiers d'habitat, d'équipements ou d'activités, de manière à créer des continuités écologiques,
- à créer une *couture paysagère* tout autour du village, compte tenu du fait que les limites d'urbanisation à long terme sont dorénavant connues.

