

Commune de
**BALAGNY SUR
THÉRAIN**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

15 JUIL. 2015

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

1 -	DIAGNOSTIC	6
1.1	LES DONNÉES DE BASE	7
1.1.1	<i>Situation géographique.....</i>	7
1.1.2	<i>Évolution de la population</i>	8
1.1.2.1	Tendances d'évolution	8
1.1.2.2	Les facteurs démographiques.....	9
1.1.2.3	Répartition par âge de la population.....	10
1.1.3	<i>Population active et migrations alternantes.....</i>	10
1.1.3.1	Population active.....	10
1.1.3.2	Migrations alternantes	11
1.1.4	<i>Logement</i>	12
1.1.4.1	Répartition des logements	12
1.1.4.2	Statut d'occupation des résidences principales	13
1.1.4.3	Indice de construction	14
1.1.4.4	Caractéristiques du parc en logements	14
1.1.5	<i>Activités.....</i>	15
1.1.5.1	Secteurs d'activité des établissements présents sur le territoire communal.....	15
1.1.5.2	Taille des établissements.....	16
1.1.5.3	Agriculture.....	16
1.1.5.4	Commerces.....	23
1.1.6	<i>Équipements publics.....</i>	24
1.1.6.1	Équipements d'infrastructure	24
1.1.6.2	Équipements de superstructure	30
1.1.7	<i>Intercommunalité et document d'urbanisme</i>	31
1.1.7.1	Intercommunalité.....	31
1.1.7.2	Documents supra-communaux avec lesquels le PLU devra être compatible	32
1.1.7.3	Autres documents supra-communaux	33
1.1.7.4	Document d'urbanisme antérieur	36
1.2	ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	40
1.2.1	<i>Géographie.....</i>	40
1.2.2	<i>Relief</i>	42
1.2.2.1	Les cotes d'altitude.....	42
1.2.2.2	Lignes de crêtes et talwegs.....	43
1.2.3	<i>Hydrographie</i>	46
1.2.4	<i>Géologie</i>	46
1.2.5	<i>Climat et air.....</i>	48
1.2.5.1	Le climat	48
1.2.5.2	L'air	49
1.2.6	<i>Paysages</i>	50
1.2.6.1	Le plateau agricole.....	51
1.2.6.2	Le vallon humide boisé.....	52
1.2.6.3	Le coteau en partie boisé	53
1.2.6.4	La vallée urbanisée	54
1.2.6.5	La vallée humide.....	55

1.2.6.6	Les éléments particuliers du paysage	55
1.2.7	<i>Analyse environnementale</i>	57
1.2.7.1	Zones humides	57
1.2.7.2	Corridors écologiques potentiels	58
1.2.7.3	Sites Natura 2000 à proximité du territoire communal	60
1.2.8	<i>Forme urbaine</i>	75
1.2.8.1	La silhouette de l'agglomération	75
1.2.8.2	Les lisières urbaines	78
1.2.8.3	Entrées de village	82
1.2.9	<i>Réseau viaire</i>	87
1.2.10	<i>Réceptivité du tissu urbain</i>	89
1.2.10.1	Renouvellement urbain	89
1.2.10.2	Terrains hypothétiquement constructibles	89
1.2.11	<i>Analyse de la trame bâtie</i>	92
1.2.12	<i>Analyse de la typologie du bâti</i>	95
1.2.12.1	Les ambiances urbaines	95
1.2.12.2	La typologie	97
1.2.13	<i>Développement urbain et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	111
1.2.13.1	Développement urbain	111
1.2.13.2	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	113
1.2.14	<i>Analyse de la trame végétale</i>	116
1.2.15	<i>Dynamique urbaine</i>	121
1.2.16	<i>Contraintes, risques et servitudes d'utilité publique</i>	126
1.2.16.1	Les servitudes d'utilité publique	126
1.2.16.2	Les contraintes	127
1.3	BILAN DU DIAGNOSTIC	134
1.3.1	<i>Contexte territorial</i>	134
1.3.2	<i>Géographie, paysage et patrimoine naturel</i>	134
1.3.3	<i>Morphologie urbaine</i>	135
1.3.4	<i>Développement et renouvellement urbains</i>	136
1.3.5	<i>Économie, loisirs</i>	137
1.3.6	<i>Risques et contraintes</i>	137
2 -	CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES	140
2.1	JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS RETENUES DANS LE PADD	141
2.1.1	<i>Objectifs de la commune</i>	141
2.1.2	<i>Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	142
2.1.2.1	Contexte territorial	142
2.1.2.2	Géographie, paysage et patrimoine naturel	143
2.1.2.3	Morphologie urbaine	144
2.1.2.4	Développement et renouvellement urbains	146
2.1.2.5	Développement économique et commercial	147
2.1.2.6	Risques et nuisances	148
2.2	JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU	150
2.2.1	<i>Présentation</i>	150
2.2.2	<i>La zone urbaine</i>	152
2.2.2.1	La zone UA	152
2.2.2.2	La zone UD	160
2.2.2.3	La zone UE	165

2.2.2.4	La zone UP	169
2.2.2.5	La zone UR	169
2.2.3	<i>Tableau de superficie de la zone urbaine</i>	174
2.2.4	<i>Les zones à urbaniser</i>	175
2.2.4.1	La zone 1AUh.....	176
2.2.5	<i>Tableau des superficies des zones à urbaniser</i>	180
2.2.6	<i>La zone agricole</i>	180
2.2.7	<i>La zone naturelle et forestière</i>	184
2.2.8	<i>Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières</i>	186
2.2.9	<i>Tableau récapitulatif des superficies</i>	187
2.2.10	<i>Évolution des règles et des superficies des zones</i>	188
2.2.10.1	Évolution de la superficie des zones	188
2.2.10.2	Évolution des règles.....	190
2.2.10.3	Consommation de l'espace et indicateurs de suivi.....	191
2.2.11	<i>Emplacements réservés</i>	201
2.2.12	<i>Plans d'alignement</i>	202
2.2.13	<i>Servitudes</i>	202
2.2.14	<i>Nuisances acoustiques</i>	202
3 -	MISE EN OEUVRE DU PLAN	203
3.1	PRÉAMBULE	204
3.2	LES IMPLICATIONS	204
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	205
3.3.1	<i>L'action foncière</i>	205
3.3.2	<i>La gestion de l'espace</i>	205
3.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE	
	MISE EN VALEUR	206
3.4.1	<i>La commune et le paysage</i>	206
3.4.2	<i>La commune et les milieux naturels</i>	207
3.4.3	<i>Le cadre bâti</i>	208
3.4.4	<i>Économie, vie locale et logement</i>	208
3.4.5	<i>Impact sur l'environnement et protections</i>	209
3.4.5.1	Les zones constructibles	209
3.4.5.2	La zone agricole	210
3.4.5.3	Les zones de protection.....	210
3.4.6	<i>Évaluation des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000</i>	211

PREAMBULE

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Balagny-sur-Thérain

Par délibération en date du 12 juillet 2010, le Conseil Municipal de Balagny-sur-Thérain a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme fut élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balagny-sur-Thérain, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend également :

- *le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- *le règlement composé d'un règlement écrit et les documents graphiques avec les plans de découpage, les protections particulières et les emplacements réservés,*
- *les documents techniques annexes concernant notamment les réseaux publics et les servitudes d'utilité publique.*

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

À cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment la délimitation :

- *des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,*
- *des zones protégées en raison de leurs qualités particulières,*
- *les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,*
- *les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,*
- *les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.*

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: IGN, INSEE, DDT0, Mairie de Balagny-sur-Thérain.

1 - DIAGNOSTIC

1.1 Les données de base

1.1.1 Situation géographique

Commune de 1 424 habitants (données INSEE – population légale de 2012), Balagny-sur-Thérain est localisée dans la moitié sud du département de l'Oise, dans l'arrondissement de Senlis et le canton de Neuilly-en-Thelle.

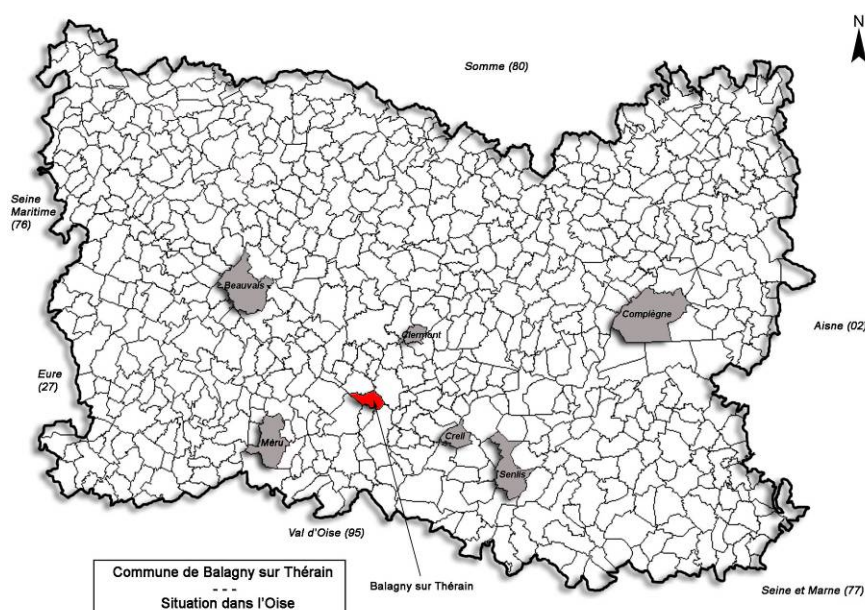


Figure 1 : Situation de Balagny-sur-Thérain dans le département de l'Oise

Le territoire communal a la particularité de s'inscrire dans l'entité géomorphologique du Clermontois. Le territoire de Balagny-sur-Thérain est marqué, sur sa partie ouest par un paysage de plateau, et sur sa partie est, par la vallée du Thérain.

Le territoire communal s'étend sur environ 4,8 km d'ouest en est et 2,9 km du nord au sud. Sa superficie est de 680 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (846 ha).

Balagny-sur-Thérain est directement bordée par cinq communes : Bury, Cires-lès-Mello, Foulanges, Mouy et Ully-Saint-Georges.

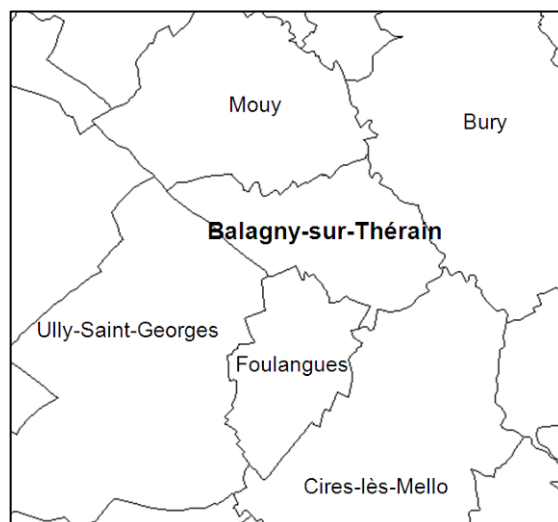


Figure 2 : Communes limitrophes à Balagny-sur-Thérain

1.1.2 Évolution de la population

1.1.2.1 Tendances d'évolution

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants (population municipale)	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent (%)
1968	1 332	/	/
1975	1 393	+ 61	+ 4,6 %
1982	1 299	- 94	- 6,7%
1990	1 487	+ 188	+ 14,5 %
1999	1 419	- 68	- 4,6 %
2007	1 426	+ 7	+ 0,5 %
2012	1 424	- 2	- 0,1 %

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE

Jusqu'en 1999, la population communale de Balagny-sur-Thérain a connu une évolution en dents de scie, avec des périodes de croissance entrecoupées de périodes de décroissance. Sur la période 1982-1990, la croissance a été exceptionnelle : + 14,5%. Cela a permis de compenser les phases de régression qui peuvent s'expliquer par les fermetures des sites industriels (fermeture de la filature Saint-Epin en 1979 et fermeture d'ESSEF en 2006). Entre 1999 et 2012, la population s'est stabilisée. En 2014, suite à l'urbanisation du lotissement de la Couture, la population communale est estimée à 1600 habitants.

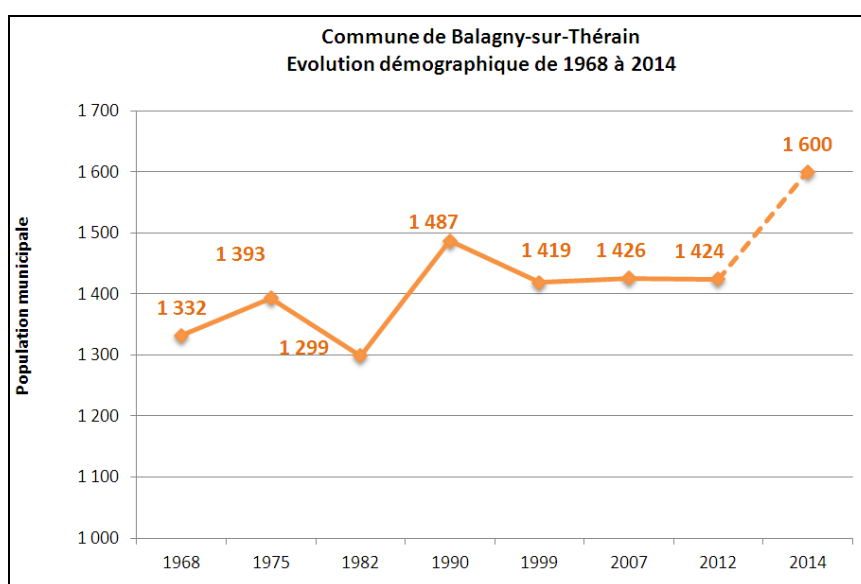


Figure 3 : Évolution démographique de la commune entre 1968 et 2014 (Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE et estimations communales 2014)

1.1.2.2 Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune. Il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

Afin de mieux comprendre les facteurs qui influencent le rythme de développement démographique sur la commune, il est intéressant d'analyser en parallèle la dynamique qui s'exerce à l'échelon intercommunal, en particulier le taux de variation annuel calculé sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT) (Cf. tableau ci-après).

	Taux de variation annuel (%)		Dû au solde naturel (%)		Dû au solde migratoire (%)	
	Balagny-sur-Thérain	CC PT	Balagny-sur-Thérain	CC PT	Balagny-sur-Thérain	CC PT
1968 – 1975	+0,6	+1,6	+0,8	+0,4	-0,1	+1,2
1975 – 1982	-1,0	+2,5	+0,2	+0,3	-1,2	+2,2
1982 – 1990	+1,7	+2,7	+0,2	+0,6	+1,5	+2,2
1990 – 1999	-0,5	+1,4	+0,3	+0,5	-0,8	+0,8
1999 – 2007	+0,1	+0,5	+0,5	+0,6	-0,8	-0,1
2007 – 2012	0	+0,7	+0,6	+0,6	-0,6	+0,2

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE.

A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes, le rythme de développement a été très soutenu entre 1968 et 1999 (entre 1,4 et 2,7% par an). Depuis, le rythme a ralenti pour atteindre +0,7% par an entre 2007 et 2012.

L'analyse inhérente à Balagny-sur-Thérain démontre que l'évolution démographique du territoire résulte en grande partie du solde migratoire. Si le solde naturel est plutôt régulier sur les différentes périodes (compris entre +0,2 et +0,8% par an), le solde migratoire est très variable (entre -1,2 et +1,5% par an). Sur la période 1982-1990, la commune a accueilli en grand nombre de nouveaux résidents. Sur les autres périodes, et à plus forte raison entre 1975 et 1982, la commune a connu le départ de certains habitants. Notons que sur la période 2007-2012, la population a tout juste pu être maintenue malgré un solde naturel particulièrement haut (+0,6% par an).

1.1.2.3 Répartition par âge de la population

	Ensemble de la population communale en 2012	% de la population communale en 2012	% de la population en 2007	Données départementales en 2012 (%)
0 - 14 ans	241	16,9	18,4	20,6
15 - 29 ans	254	17,8	18,1	18,2
30 - 44 ans	282	19,8	23,2	20,6
45 - 59 ans	366	25,7	24,1	20,6
60 - 74 ans	201	14,1	11,7	13,1
75 et plus	80	5,6	5,1	7,0

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE.

Le tableau ci-avant montre une forte progression des tranches d'âge au-delà de 45 ans entre 2007 et 2012, alors que les tranches d'âge en-deçà sont en régression. Cela traduit un vieillissement significatif de la population. La population de Balagny-sur-Thérain est également plus âgée que celle du département.

Ce phénomène de vieillissement est à tempérer puisqu'avec l'opération de l'OPAC, il semble que beaucoup de jeunes ménages se sont récemment installés sur le territoire communal.

1.1.3 Population active et migrations alternantes

1.1.3.1 Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2007	602	111, soit 18,4 %
2012	616	72, soit 11,7 %

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE.

En 2012, sur les 1426 habitants recensés, 616 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant à Balagny-sur-Thérain et travaillant sur la commune a fortement chuté, passant de 111 à 72 entre 2007 et 2012.

La commune enregistrait en 2012 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants en âge de travailler) de 72,2 %,
- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants en âge de travailler) de 60,9 %,
- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 15,6 %,
- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 33,9 %.

Le nombre d'emplois sur la commune était de 288 en 2007, et de 209 en 2012, soit une baisse de – 27 % en 5 ans. Ces chiffres révèlent que la fermeture d'ESSEF, qui constituait un véritable pôle d'emploi à l'échelle de la commune a eu des conséquences dramatiques sur le nombre d'emplois offerts sur le territoire.

1.1.3.2 Migrations alternantes

Lieu de travail	Actifs ayant un emploi résidant à Balagny-sur-Thérain en 2012	Part
<i>Balagny-sur-Thérain</i>	72	11,7 %
<i>Autres communes de l'Oise*</i>	406	65,9 %
<i>Autre département de la Région*</i>	6	1,0 %
<i>Dans une autre région de France*</i>	132	21,4 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

En 2012, 88,3% des actifs résidant à Balagny-sur-Thérain (soit 544 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

D'après l'étude réalisée lors de l'élaboration du PLH (Programme Local de l'Habitat) du Beauvaisis, 1,72% des actifs de Balagny-sur-Thérain (12 actifs) travaillaient à Beauvais en 1999. Cela révèle que l'agglomération beauvaisienne ne représente pas un pôle d'emploi majeur pour la commune. On peut supposer que l'agglomération creilloise est un pôle d'emploi plus attractif pour les Balagnards.

Par ailleurs, 132 résidents travaillent dans une autre région que la Picardie. Cela révèle l'attraction non négligeable de la région Île-de-France.

Moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	
Moyen de transport	Pourcentage
Pas de transport	5,8 %
Marche à pied	3,0 %
Deux roues	3,5 %
Voiture, camion, fourgonnette	80,3 %
Transport en commun	7,4 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

Le tableau ci-avant permet de constater que les modes de transports doux (pas de transport, marche à pied) sont peu utilisés et ne constituent que 8,8 % des déplacements. De la même manière, les transports en commun sont peu empruntés (7,4%). Les autres actifs utilisent pour la majeure partie l'automobile, ce qui représente une part de 80,3%.

Notons que le fait de travailler sur la commune de résidence favorise grandement l'usage de modes de transports doux, peu émetteurs de CO₂.

1.1.4 Logement

1.1.4.1 Répartition des logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Nombre total de logements	424	477	490	518	538	573	601
Part des résidences principales	379	422	425	484	505	535	558
	89,4 %	88,5 %	86,7 %	93,4 %	93,9 %	93,0 %	92,8 %
Part des résidences secondaires	25	29	23	10	10	12	8
	5,9 %	6,1 %	4,7 %	1,9 %	1,9 %	1,4 %	1,3 %
Part des logements vacants	20	26	42	24	23	26	35
	4,7 %	5,5 %	8,6 %	4,6 %	4,3 %	5,7 %	5,8 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,51	3,30	3,06	3,07	2,81	2,63	2,55

Source : Recensements Généraux de Population 2012, INSEE.

Les chiffres du tableau ci-avant font état d'une augmentation constante du nombre de logements depuis 1968. La part des résidences secondaires a fortement diminué depuis

1968, pour atteindre chacune 1,3% en 2012. La part des logements vacants, quant à elle, reste stable.

Il est également intéressant de voir la baisse progressive du nombre moyen d'occupants par résidence principale qui traduit un desserrement général. L'augmentation du nombre de familles monoparentales, le veuvage ou encore la décohabitation des familles font partie des facteurs les plus souvent avancés pour expliquer ce phénomène.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale constitue une donnée permettant d'évaluer le phénomène de desserrement des ménages. Les chiffres sont globalement en baisse depuis 1968, pour atteindre 2,55 en 2012. A l'échelon départemental, ce chiffre est de 2,51 en 2012.

↳ Notion de « point mort »

Le « point mort » exprime le nombre de logements nécessaires, dans le contexte de desserrement de la taille des ménages - c'est à dire de la diminution de la taille des ménages due à des causes sociologiques (célibat, veuvage, décohabitation familiale...) - pour assurer le maintien de la population à un niveau constant.

Ainsi pour loger les 1426 habitants de 2007 en 2012, il fallait 560 logements (population de 2007 / taux d'occupation en 2012), soit 18 résidences principales de plus, à population égale, qu'en 2007. Concrètement, les 16 nouvelles résidences principales créées entre 2007 et 2012, n'ont pas suffi au maintien de la population sur la période 2007-2012.

1.1.4.2 Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 558 résidences principales recensées en 2012 sur le territoire communal :

- 425 étaient occupées par des propriétaires soit 76,2 %,
- 120 étaient occupées par des locataires soit 21,6 % dont 63 dans un logement HLM loué vide (11,3%) contre 59 en 2007,
- 12 étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit, soit 2,2 %.

A titre d'information : « le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer (exemple : personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur,...). » (Source : INSEE)

59 % des ménages occupent leur résidence principale depuis 10 ans ou plus (23 % depuis moins de 5 ans et 18 % depuis 5 à 9 ans). Au total, 77 % des ménages sont installés depuis plus de 5 ans. La rotation est donc faible au sein de la commune. Par ailleurs, cela montre que les résidents se plaisent à Balagny-sur-Thérain.

1.1.4.3 Indice de construction

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Nombre de logements commencés</i>	7	4	-	1	1	1	0	39	32	14

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

- : absence de donnée dans Sitadel

Le rythme de construction sur la commune est en moyenne de dix logements par an en l'espace de 10 ans. Notons que cette production de logements s'est effectuée par à-coups, avec une très forte augmentation ces trois dernières années, suite à la commercialisation du Clos des Larris. Toutefois, les dernières données de l'INSEE en termes de démographie ne sont pas suffisamment récentes pour rendre compte des effets de ces nouveaux logements sur la population communale.

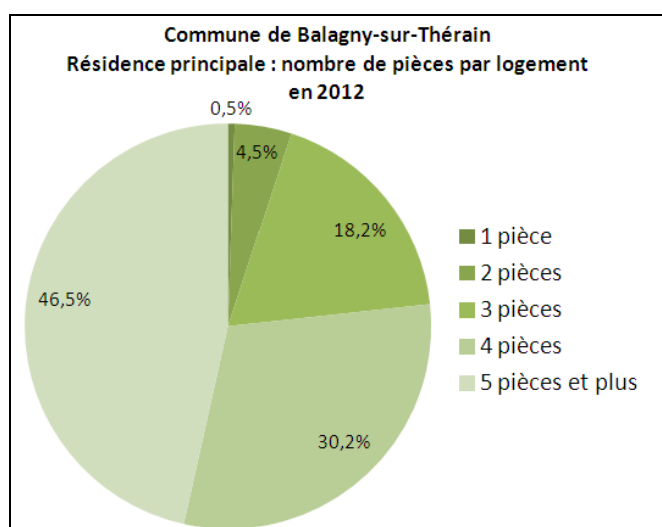
1.1.4.4 Caractéristiques du parc en logements

➡ Taille des logements

Sur les 601 logements que comptait la commune en 2012, 560 étaient des maisons, soit 93 %. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,7 en 2012.

Nombre de pièces	Résidences principales
1 pièce	3
2 pièces	25
3 pièces	102
4 pièces	169
5 pièces et plus	260

77 % des résidences principales possèdent 4 pièces ou plus. Les logements de la commune sont donc particulièrement grands. Cette offre de logement n'est pas forcément bien adaptée à l'accueil des jeunes et aux besoins des personnes âgées.



➡ Confort des logements

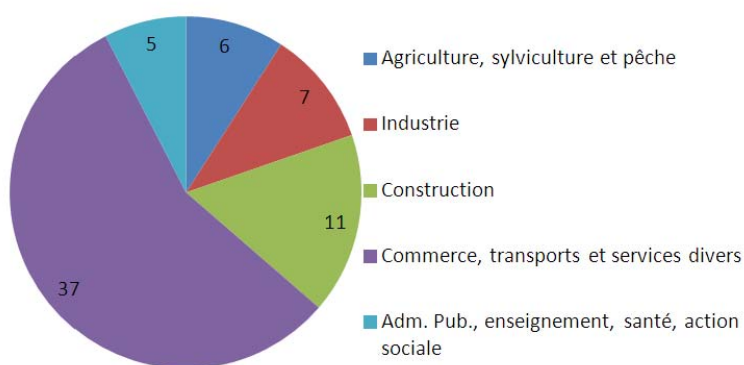
Bon niveau de confort des logements avec 96,1 % des logements qui possèdent une salle de bain avec baignoire ou douche. De plus, 83,1 % des logements bénéficient d'un chauffage central ou individuel.

1.1.5 Activités

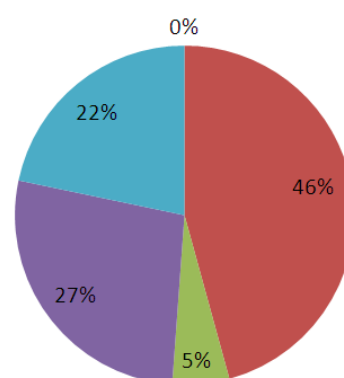
1.1.5.1 Secteurs d'activité des établissements présents sur le territoire communal

Établissements actifs et emplois salariés par secteur d'activité au 31/12/2012	Établissements actifs		Emplois salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculture, sylviculture et pêche	6	9,1%	0	0,0%
Industrie	7	10,6%	59	45,7%
Construction	11	16,7%	7	5,4%
Commerce, transports et services divers	37	56,1%	35	27,1%
<i>dont commerce, réparation auto</i>	13	19,7%	7	5,4%
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	5	7,6%	28	21,7%
TOTAL	66	100,0%	129	100,0%

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE, CLAP.



Nombre d'établissements actifs



Postes salariés

La commune de Balagny-sur-Thérain comptait 66 établissements actifs au 31 décembre 2012. La répartition de ces derniers par secteurs d'activité montre une répartition assez homogène, hormis pour le tertiaire dont la part est bien plus significative (56,1%).

En termes d'emploi, le poids de l'industrie est important. Il représente 46 % des emplois salariés présents sur la commune, soit 59 emplois. Les parts du tertiaire et de l'administration publique sont également significatives (27 % et 22 %).

1.1.5.2 Taille des établissements

Établissements actifs par secteur d'activité au 31/12/2012	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	6	0	0	0	0
Industrie	3	2	1	1	0
Construction	6	5	0	0	0
Commerce, transports et services divers <i>dont commerce, réparation auto</i>	31 10	5 3	0 0	1 0	0 0
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	3	0	2	0	0
TOTAL	49	12	3	2	0

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE, CLAP.

Postes salariés par secteur d'activité au 31/12/2012	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	0	0	0
Industrie	9	16	34	0	0
Construction	7	0	0	0	0
Commerce, transports et services divers <i>dont commerce, réparation auto</i>	11 7	0 0	24 0	0 0	0 0
Adm. Pub., enseignement, santé, action sociale	0	28	0	0	0
TOTAL	27	44	58	0	0

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE, CLAP.

Le poids de l'industrie s'explique par la présence de deux établissements industriels qui totalisent 50 salariés. Il s'agit des entreprises Blispac (emballages plastiques) et Dubourget (vidange, assainissement, déchets). Le poids du tertiaire est dû en partie à la présence d'une société de transport, Trans2b, qui compte 24 salariés. La municipalité emploie une quinzaine de salariés. De manière générale, les autres activités reposent sur un réseau de petites entreprises de moins de 10 salariés.

1.1.5.3 Agriculture

Le territoire communal est en grande partie couvert par des terres agricoles. Ce sont des espaces de grandes cultures qui se trouvent principalement sur le plateau. Autour du village se trouvent quelques pâtures qui témoignent de la présence d'activités équestres.

Les données concernant les exploitations agricoles dont le siège est situé sur la commune de Balagny-sur-Thérain sont les suivantes :

	2010	2000
Exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune	4	4
Effectif (unité de travail annuel)	5	5
Surface agricole utile (ha)	326	341
Cheptel (unité de gros bétail)	31	47

Source : Recensement Agricole 2000 et 2010, INSEE.

D'après le recensement agricole de l'INSEE, on compte 4 sièges d'exploitations agricoles sur la commune qui représentent en termes d'effectif 5 unités de travail annuel. Ces chiffres sont stables depuis 2000. La SAU, quant à elle, est en légère baisse (- 0,4% par an). La taille moyenne des exploitations est moyenne (81,5 ha). L'activité agricole est principalement représentée par la culture de céréales et d'oléoprotéagineux. L'activité d'élevage est également présente sur la commune, avec 31 unités de gros bétail (essentiellement des chevaux).

Valeur vénale des terres										
La commune de Balagny-sur-Thérain fait partie la région agricole du Clermontois.										
La valeur vénale des terres en 2007 figure dans le document ci-après.										
Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2007 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente										
G0-Cla (peSies) régions agricoles	TERRES LABOURABLES					PRAIRIES NATURELLES				
	Rappel 2006	2007			%	Rappel 2006	2007			%
		Dont- route	mini	maxi			Dont- route	mini	maxi	
041 PAYS DE THELLE	6 390	7 020			+ 10	5 480	5 900			+ 8
042 CLERMONTOIS	6 030	6 900	3 350	10 500	+ 14	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
043 VEXIN	6 030	6 900	3 350	10 500	+ 14	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
327 PLATEAU PICARD	7 120	7 620	3 500	10 700	+ 7	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
328 NORD-PICARD	5 450	6 000	3 500	10 000	+ 10	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
329 VALAIS ET HAUTS-DE-FRANCE	6 400	7 100	3 610	8 400	+ 11	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
330 VEXIN FRANCAIS	6 050	6 900	3 350	10 900	+ 14	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8
331 PAYS DE BRAY	5 440	6 000	3 500	7 800	+ 10	5 480	5 900	3 600	6 560	+ 8

(1) Les estimations des prairies ont été réalisées au niveau départemental à partir de 2006.
Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles.

La valeur vénale moyenne des terres en 2008, à l'échelle de la petite région agricole Vexin/Pays de Thelle/Clermontois est de 6 870 Euros/hectare, ce qui est sensiblement égal à la moyenne départementale.

Figure 4 : Valeur vénale des terres (Source : Porter à Connaissance)

Les circulations agricoles sont problématiques dans l'agglomération, notamment au niveau de la RD929, dont le gabarit a été fortement réduit. Les engins ne peuvent plus se croiser sans monter sur les trottoirs. Précisons que cette RD est empruntée par les agriculteurs de la commune, mais aussi par de nombreux exploitants extérieurs.

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Balagny-sur-Thérain. L'objectif est que la commune se donne les moyens de connaître les projets et les besoins des exploitations agricoles afin de pouvoir à terme concilier objectifs municipaux et développement de l'activité agricole.

Selon le recensement agricole de 2010, la commune compte quatre exploitations agricoles dont le siège est déclaré à Balagny-sur-Thérain. A ce jour, deux exploitants de la commune ont répondu au questionnaire. Par ailleurs, certaines terres de la commune sont cultivées par des agriculteurs dont le siège se situe sur d'autres communes.

Les éléments mentionnés ci-après résultent des données recueillies dans les questionnaires (à partir des réponses reçues à ce jour), et des connaissances dont disposent la commune et le bureau d'études.

Exploitations dont le siège se situe à Balagny-sur-Thérain

➤ **EARL PRUDENT – M. VERHOESTRAETE – rue Desnosse Mathieu**

L'exploitant a moins de 40 ans. L'EARL ne compte pas de salarié. L'avenir de l'exploitation est assuré.

M. VERHOESTRAETE exploite 145,97 ha de terre dont 51,44 ha sur la commune de Balagny-sur-Thérain. Il cultive des céréales et des betteraves.

L'exploitant évoque un projet de mise aux normes en réflexion.

La localisation de l'exploitation pourrait soulever des difficultés dans le cas d'un développement. En effet, le siège se trouve au cœur du village, avec des ressources limitées en termes de foncier, et sans accès direct aux terres agricoles. Le projet de mise aux normes pourrait impliquer une délocalisation des bâtiments à l'extérieur du village. Trois sites potentiels sont repérés sur le plan.



Figure 5 : Exploitation PRUDENT

➤ **SARL de M^{me} HODOWANYJ – hameau de Pérel**

L'exploitante a entre 40 et 50 ans. La SARL représente 2 Unités de Travail Annuel. L'exploitante ne se prononce pas sur l'avenir de son activité.

M^{me} HODOWANYJ exploite 15 ha de terre dont 7,5 ha sur la commune de Balagny-sur-Thérain. Elle gère un centre équestre et pratique l'élevage équin. L'exploitation compte 50 chevaux. Les bâtiments d'élevage sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Elle évoque comme projet la construction éventuelle d'un nouveau hangar. Compte tenu de la localisation de l'exploitation en marge de l'urbanisation, le développement de l'activité ne semble pas compromis.



Figure 6 : Exploitation HODOWANYJ

Deux exploitants de la commune n'ont pas répondu au questionnaire, néanmoins les élus ont pu apporter quelques éléments les concernant :

➤ M. STAELENS – rue de la Libération

Son exploitation se situe rue de la Libération. Il envisage lui aussi la création d'un bâtiment de stockage. Ce dernier sera probablement réalisé sur le plateau agricole, du fait du Règlement Sanitaire Départemental qui exige une distance de recul vis-à-vis des habitations.



Figure 7 : Exploitation STAELENS

L'autre exploitant de la commune n'ayant pas répondu au questionnaire a son siège à Pérel : il s'agit d'une petite exploitation du hameau.



Figure 8 : Exploitations de Pérel

Exploitations dont le siège ne se situe pas à Balagny-sur-Thérain

➤ **EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée) VERLOOCK STAELENS**
- Foulanques

L'un des exploitants a moins de 40 ans et l'autre a plus de 50 ans. Cette exploitation représente 2 unités de travail annuel. Son avenir est assuré.

La SAU de l'exploitation est de 217,24 ha dont 111,50 ha sur la commune de Balagny-sur-Thérain. Les exploitants cultivent des céréales.

Les exploitants possèdent des bâtiments agricoles à Balagny-sur-Thérain, rue de la Libération. Ils évoquent un projet d'installation à l'extérieur de la zone d'habitat. Il s'agirait de la construction d'un hangar et d'une mise aux normes suite à un agrandissement. Cela améliorerait le fonctionnement de l'exploitation et permettrait de gérer certains différends de voisinage. Ce projet pourrait voir le jour à l'entrée de l'agglomération de Balagny-sur-Thérain, depuis Foulangues.



➤ **EARL des Carrières – M. LEFEVRE – Cires-lès-Mello**

L'exploitant a plus de 50 ans. L'EARL ne compte pas de salarié. Son avenir est assuré.

M. LEFEVRE exploite 65,83 ha de terres dont 35,8 ha sur la commune de Balagny-sur-Thérain. Il cultive des céréales.

L'exploitant n'évoque pas de projet.

➤ **Exploitation individuelle BOULANGER – Mouy**

L'exploitant a plus de 50 ans. L'exploitation représente 1 unité de travail annuel. Son avenir est assuré.

M. BOULANGER exploite 40 ha de terres dont 13,32 ha sur la commune de Balagny-sur-Thérain. Il cultive des céréales, des betteraves et des protéagineux.

L'exploitant évoque un projet d'agrandissement, mais ce dernier n'est pas prévu sur le territoire de Balagny-sur-Thérain.

Les cartes des pages suivantes, sont issues du module Cartelie de la Préfecture de l'Oise ; elles permettent d'avoir une vision générale de la thématique agricole sur la commune.

La première carte illustre l'utilisation des terres agricoles en 2010 (culture primaire) sur le territoire de Balagny-sur-Thérain. Ce sont des espaces de grandes cultures où sont principalement cultivées des céréales, mais aussi des protéagineux et des oléagineux. Autour du village on repère quelques espaces d'herbage qui témoignent de la présence d'activités d'élevage.

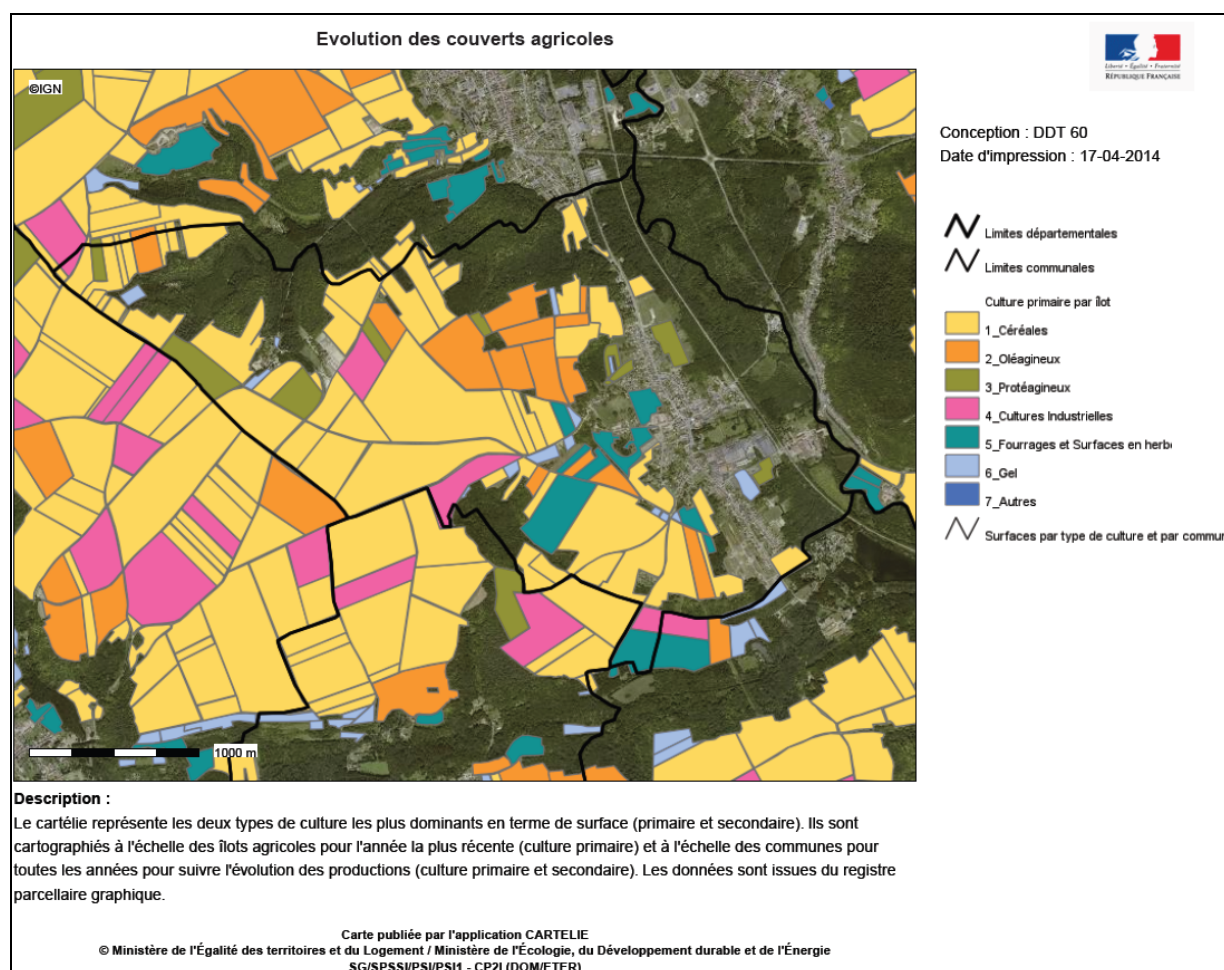


Figure 9 : Évolution des couverts agricoles (*Source* : DDT 60)

TYPE DE CULTURE	SURFACE EN 2009 (ha)
Céréales	224,24
Oléagineux	51,65
Protéagineux	24,61
Cultures industrielles	8,10
Fourrage, surface en herbe	23,83
Gel	10,39
Autres	0,06
TOTAL	342,88

Figure 10 : Tableau récapitulatif de la répartition des types de culture (*Source* : DDT 60)

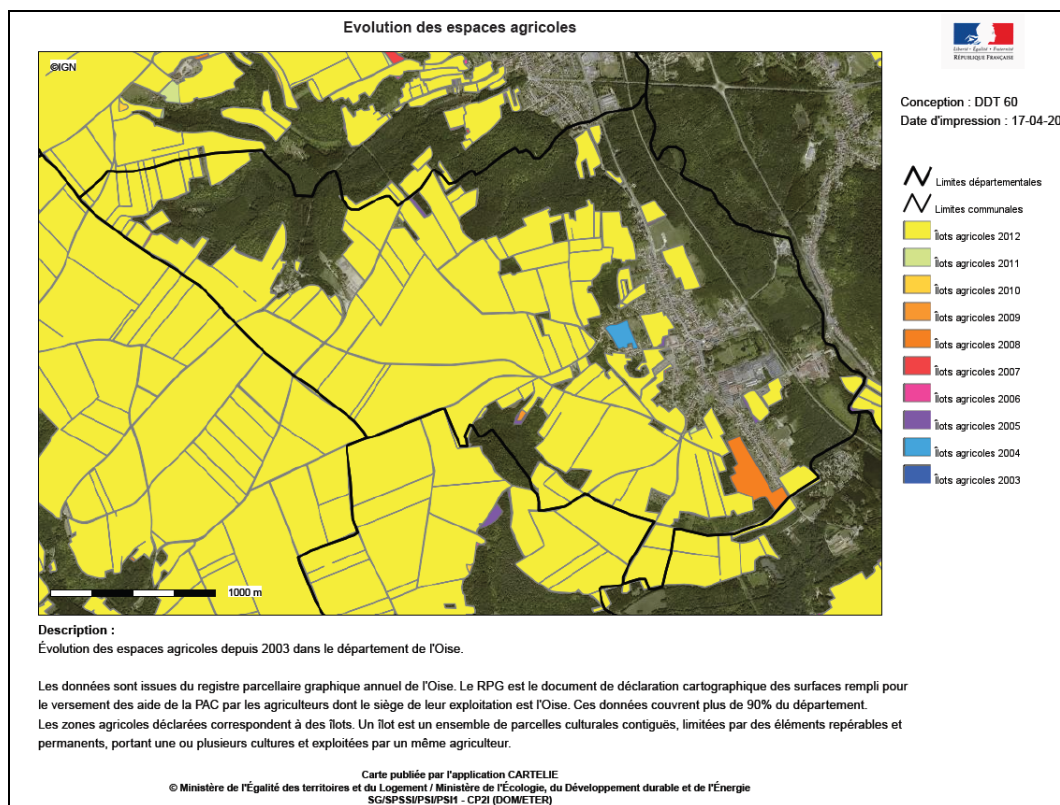


Figure 11 : Évolution de la consommation des espaces agricoles (Source : DDT 60)

D'après la seconde cartographie de la DDT illustrant l'évolution des terres agricoles depuis 2003, deux îlots agricoles sont recensés comme ayant été « consommés ». L'un se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, entre les rues de la Libération et de la Cavée. Il s'agit d'un îlot rattaché à une exploitation dont l'activité a cessé. En pratique, cet îlot n'a pas été urbanisé, mais sa vocation n'est plus agricole, puisque le terrain n'est pas déclaré à la PAC. Le deuxième îlot consommé est celui qui correspond aux lotissements des Larris et de la Couture, au sud de Balagny, pour une superficie de 7 ha.

1.1.5.4 Commerces

Sur la commune, on compte un bar-restaurant, un bar-tabac, un bar-tabac-presse, un salon de coiffure, une banque, un bureau de poste, une boulangerie et une pharmacie. Les habitants se tournent également vers Mouy, où se trouve un supermarché.

1.1.6 Équipements publics

1.1.6.1 Équipements d'infrastructure

- Voirie routière

Le territoire communal est traversé par trois infrastructures routières importantes dont les caractéristiques sont les suivantes (Source : Conseil Départemental) :

- la RD 929, route de 3^e catégorie, 3 410 véhicules par jour en moyenne recensés en 2007 dont 5 % de poids lourds ;
- la RD 86, route de 4^e catégorie, 1 175 véhicules par jour en moyenne recensés en 2011 dont 3,8 % de poids lourds ;
- la RD 929E, route de 5^e catégorie.

La commune se trouve dans la vallée du Thérain, axe le long duquel se trouvent de nombreuses infrastructures de transport. La RD12 constitue l'axe routier le plus emprunté et se trouve rive gauche du Thérain, ce qui limite le flux de transit sur la RD 929 qui traverse l'agglomération. Quant à la RD86, elle relie Mouy à Uilly-Saint-Georges et permet la desserte de Pérel. Une nouvelle déviation est prévue à l'ouest de Mouy. Elle aboutira au nord de Balagny-sur-Thérain, au niveau de la RD929.

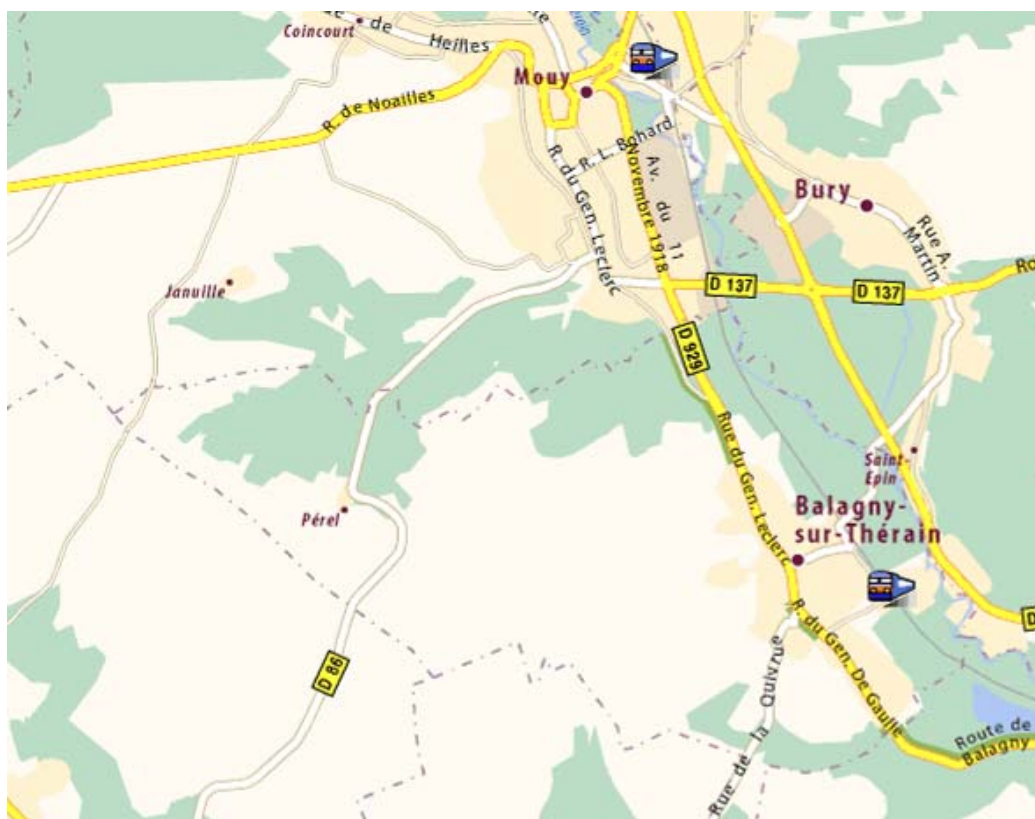


Figure 12 : Infrastructures routières de la commune (Source : viamichelin.fr)

- *Transports collectifs*

Le Conseil Départemental est l'autorité organisatrice des transports interurbains. Dans ce cadre, la commune Balagny-sur-Thérain est desservie par les lignes scolaires suivantes :

- 1 ligne de desserte du collège Romain Rolland de Mouy, avec 4 arrêts sur la commune (hameau de Pérel, Mairie, Acacias et Stade) ;
- 1 ligne de desserte du collège du Marais à Cauffry ;
- 1 ligne de desserte des établissements scolaires de Clermont.

Tous les horaires des services de transport sont consultables sur le site de la centrale départementale d'information Oise Mobilité (www.oise-mobilite.fr) et au numéro azur 08 10 60 00 60.

Par ailleurs, afin de favoriser le covoiturage, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise, créé à l'initiative du Conseil Départemental, a mis en place une bourse au covoiturage sur le site internet www.oise-mobilite.fr. Elle offre la possibilité de proposer ou de trouver des trajets par covoiturage, réguliers ou occasionnels. Le développement du covoiturage est une des actions du Plan départemental pour une mobilité durable qui visent à promouvoir un usage collectif de la voiture.

- *Réseau d'eau potable*

La commune de Balagny-sur-Thérain a transféré la compétence d'adduction en eau potable au SIVOM d'alimentation en eau potable et d'assainissement des communes d'Angy, Balagny, Bury et Mouy. L'exploitation du réseau a été confiée à la Lyonnaise des Eaux.

L'alimentation en eau potable de Balagny-sur-Thérain provient d'un captage d'eau situé sur la commune de Mouy.

L'eau est acheminée à Balagny-sur-Thérain par une canalisation de 200 mm de diamètre qui suit le tracé de la RD 929 jusqu'à l'intersection avec la rue de la Libération.

La desserte du village est assurée par des canalisations principales, de diamètre supérieur ou égal à 100 mm. Elles se situent le long de la RD 929, sur la partie nord-ouest du territoire (rues Odemer, de la Pommeraie, de la Cavée, chemin du Lavoir), à l'est du bourg en direction de Bury (rues Desnosse Mathieu, Edmond Richard et une partie du chemin Latéral), et dans le nouveau lotissement à l'entrée sud de l'agglomération.

La distribution de l'eau, sur le reste de la commune, est assurée par des canalisations dites secondaires. De diamètre inférieur à 100 mm, elles complètent la structure principale du réseau, notamment les rues Marceau Oudin, de la Gare, de la Colline, de la Libération, Joliot Curie.

Notons qu'il existe plusieurs bouclages au sein du réseau, ce qui améliore la distribution de l'eau.

Par ailleurs, Pérel est alimenté en eau potable par une canalisation secondaire qui longe la RD 86 depuis Mouy, et ce jusqu'au centre équestre.

L'eau est réputée de bonne qualité.

Concernant la desserte générale du territoire, l'alimentation en eau des constructions ne présente pas de problème majeur.

En termes de quantité, la ressource en eau du SIVOM est suffisante à l'heure actuelle, mais la conjecture de sécheresse récurrente a conduit à l'étude d'un nouveau forage en projet sur le réseau, à Saint-Claude. Ce nouveau forage permettra de répondre aux besoins actuels et futurs.

✎ *L'étendue du réseau apparaît adaptée aux besoins actuels de la commune. Une extension du réseau serait à prévoir en cas de développement urbain en périphérie du village.*

- *Défense incendie*

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à étudier la question de la défense incendie. Il est rappelé que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum.

De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Vingt poteaux incendie sont recensés sur la commune, ainsi qu'une réserve incendie. Il est observé une bonne répartition spatiale des hydrants sur l'ensemble du village, cependant il apparaît que quatre poteaux incendie délivrent un débit inférieur à la norme, et celui de la Pommeraie est défectueux (ouverture du point d'eau impossible).

L'examen de la portée des hydrants révèle quelques secteurs d'habitat non couverts par la défense incendie car situés en dehors du rayon d'action de 200 m linéaires sur voie carrossable d'un poteau incendie conforme : l'extrémité de la rue de la Colline et du chemin au-dessus des Vierges, la Pommeraie, la rue de la Libération et un secteur rue de la Gare.

Il est précisé que les sites industriels ont leur propre système de défense incendie. Le site de l'ancien moulin bénéficie de la couverture d'un hydrant de la commune de Bury.

La défense incendie du hameau de Pérel est assurée par une réserve artificielle de 120 m³.

⚡ Ainsi, la défense incendie est insuffisante sur certains secteurs du village. Des aménagements seront donc à prévoir afin d’assurer l’efficacité des secours en cas d’incendie.

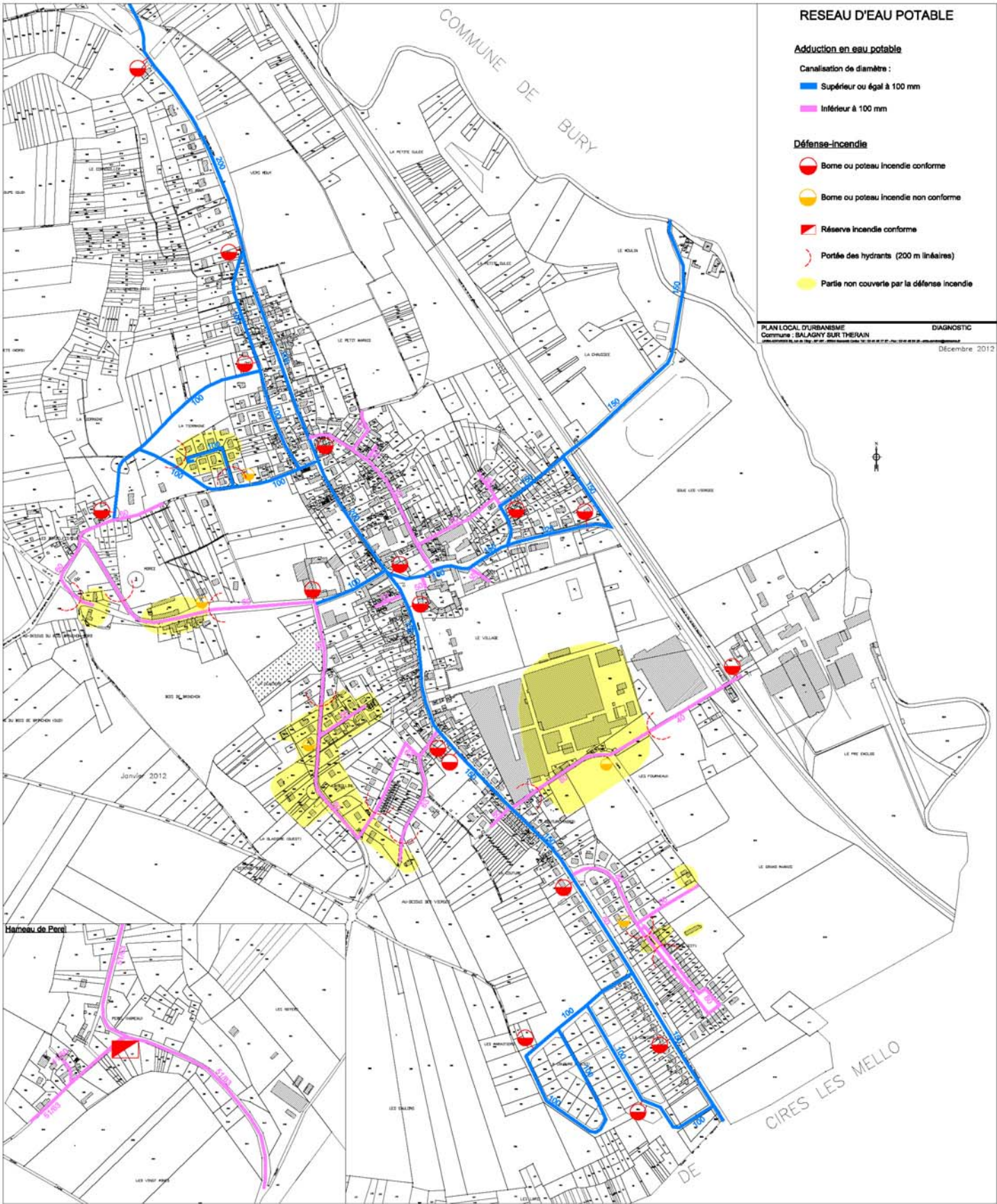


Figure 13 : Réseau d'eau potable de la commune

- Réseau d'assainissement

- La commune possède un réseau collectif d'assainissement, dont la gestion relève également de la compétence du SIVOM d'alimentation en eau potable et d'assainissement des communes d'Angy, Balagny, Bury et Mouy. La Communauté de Communes du Pays de Thelle possède la compétence SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le réseau collectif des eaux usées dessert les axes principaux du bourg. Certains secteurs ne sont pas desservis, notamment à l'ouest du village (rues de la Libération, de la Pommeraie, chemin au-dessus des Vierges) et le hameau de Pérel. Les sites industriels (Saint-Epin, ESSEF, ancien Moulin) ont leur propre système d'assainissement.

Le réseau collectif est de type séparatif. Il se compose de conduites permettant l'acheminement des eaux usées, et sont associées à des conduites de refoulement et à des postes de relèvement qui assurent le fonctionnement du réseau en compensant les différences altimétriques. Les eaux usées de la partie sud du bourg sont dirigées vers le poste de refoulement situé au bout de la voirie du Marais. Une conduite de refoulement les achemine vers le poste de la rue Desnosse Mathieu, au niveau duquel sont regroupées les eaux de toute l'agglomération, ainsi que qu'une partie de celles de Bury. Ce poste de refoulement envoie les eaux vers la station d'épuration de Mouy en contournant Balagny-sur-Thérain par l'est, le long d'un sentier d'exploitation.

La station d'épuration date de 2010 et a une capacité de 15 720 équivalents habitants. A l'heure actuelle, elle est utilisée à hauteur de 10 800 équivalents habitants.

Le zonage d'assainissement est opposable depuis le 14 septembre 2009. La Commune a choisi l'assainissement collectif sur l'agglomération principale. Seuls les écarts de Pérel et de l'ancien Moulin figurent en assainissement autonome.

Ainsi, les secteurs de l'agglomération qui, actuellement, ne sont pas desservis par le réseau, le seront prochainement. Le programme, lancé avec l'Agence de l'Eau, est en attente des subventions du Conseil Départemental.

➤ Par ailleurs, s'agissant des eaux pluviales, il n'existe pas de plan d'ensemble du réseau dont la gestion est assurée par la municipalité. Les eaux de propriétés sont généralement rejetées au niveau des caniveaux des voies, et rejoignent le fossé qui longe le chemin Latéral au niveau des rues Desnosse Mathieu, Edmond Richard et de la Gare.

✧ Ainsi, le réseau d'assainissement collectif doit être étendu pour couvrir l'ensemble de l'agglomération principale. Seuls les écarts bâtis resteront en assainissement autonome.

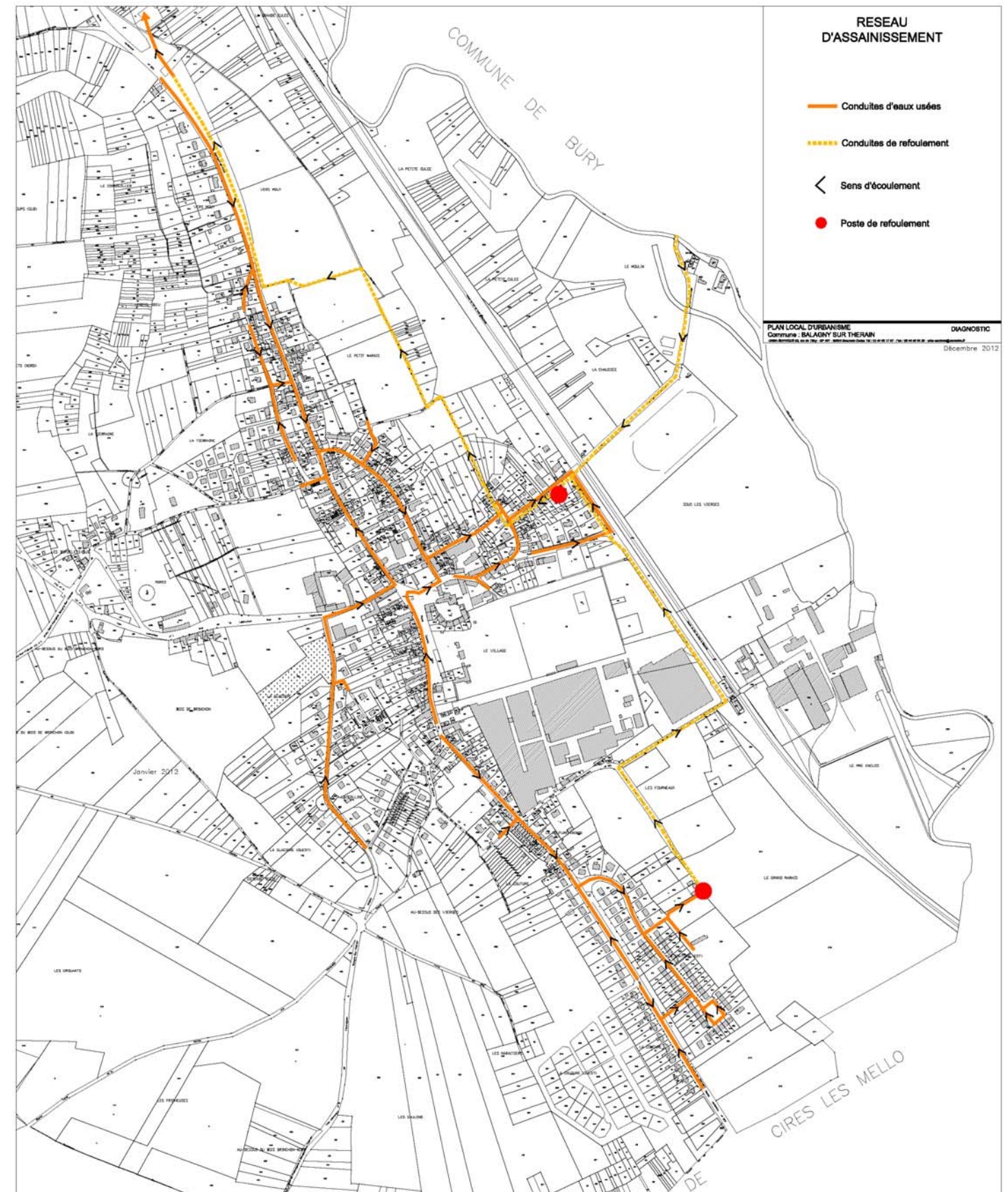


Figure 14 : Réseau d'assainissement de la commune

- Réseau d'électricité

La gestion de la distribution d'électricité sur la commune est assurée par le Syndicat d'électricité du Département de l'Oise.

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), et 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA (pour exemples, une machine à laver requiert une puissance d'environ 3 kW et un fer à repasser 1,2 kW). Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité de la commune comprend 10 transformateurs :

Nom du poste	Type de poste	Localisation	Puissance installée (kVA)	% d'utilisation	Puissance maximale (kVA)
Absyde	Cabine basse	Rue Marceau Oudin	400	59,5	630
Bagatelle	Cabine basse	Rue du Général de Gaulle	400	60,1	630
Balagny	Urbain Compact	Rue Desnosse Mathieu	400	98,8	630
Brinchon	Rural poste socle	Rue de la Libération	160	10,0	250
Colline	Cabine Basse	Sentier de la Colline	250	58,2	400
Filaba	Cabine Basse	Site Saint-Epin	400	42,7	630
Mathieu	Urbain Portable	Rue de la Colline	160	41,0	400
Paillette	Urbain Portable	Rue Odemer	250	59,2	630
Papin	Cabine Basse	Rue de la Gare	250	53,3	400
Pérel	Rural poste socle	Pérel	100	56,9	160

Les élus signalent des problèmes de microcoupures rue Odemer et rue du Général Leclerc. Sinon, aucun problème de chute de tension n'est constaté sur la commune.

La puissance installée sur chacun des postes peut être augmentée, ce qui laisse une marge intéressante en cas d'augmentation des besoins.

Concernant l'évolution du réseau, il est précisé que des lignes Haute Tension souterraines longent la RD 929 et la rue de la Gare. A partir de ces axes, on peut donc créer plus facilement de nouveaux postes.

✎ *D'une manière générale, le réseau d'électricité sur la commune apparaît adapté aux besoins actuels, et il reste de la marge pour répondre à une augmentation des demandes. De plus, la présence d'une ligne Haute Tension facilite la création de nouveaux postes, en cas de besoin.*

- *Collecte des ordures ménagères*

Concernant la collecte des déchets, la compétence a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Thelle. La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par le Syndicat Mixte Oise Verte Environnement.

Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine ; les déchets verts une fois par semaine et les emballages recyclables tous les quinze jours. Des colonnes à verres sont mises en place dans les communes. Par ailleurs, la commune de Bury est équipée d'un Point Propre.

- *Communications numériques*

Concernant les communications numériques, la commune est desservie par un central ADSL situé à Mouy (Nœud de Raccordement d'Abonnés comptant environ 5000 abonnés). Les élus signalent que la commune fait partie de la zone prioritaire dans le déploiement du Très Haut Débit mis en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Elle figure parmi les communes qui devraient être équipée la 1^{re} année de cette phase, soit en 2015.

A l'heure actuelle, les connexions sont parfois lentes.

En ce qui concerne la téléphonie mobile, quelques problèmes de réception sont signalés, selon les opérateurs. De nombreuses antennes sont installées sur la commune (cheminées Dubourget, au-dessus des Carrières, à proximité de Pérel).

1.1.6.2 Équipements de superstructure

- *Équipements scolaires*

Balagny-sur-Thérain compte une école maternelle, une école primaire et un accueil périscolaire.

A la rentrée 2015, il existe sur la commune huit classes. Aujourd'hui, les élèves scolarisés à Balagny-sur-Thérain sont au nombre de 211 et bénéficient de la présence d'une cantine rue Marceau Oudin.

La commune anticipe l'ouverture des nouvelles classes, suite à l'arrivée de nouveaux habitants au Clos des Larris. Un projet d'extension de l'école (trois salles supplémentaires) est en cours. Il se situerait à côté de l'école primaire, rue Edmond Richard. Un projet de délocalisation de la cantine est également en réflexion pour regrouper tous les équipements scolaires et périscolaires rue Edmond Richard.

Les collégiens poursuivent leur parcours scolaire à Mouy (3 km) ou Cauffry (11 km) ; et les lycéens à Clermont (14 km).

- *Équipements culturels, sportifs ou de loisirs*

La commune est équipée d'une salle communale Elsa Triolet, d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque et d'une maison des loisirs.

Les équipements de sports et loisirs sont répartis en périphérie du village : au nord, on compte trois terrains de football et un plateau d'évolution sportive, au sud se trouvent un quatrième terrain de football, deux courts de tennis, des terrains de pétanque, un mur et un panneau de basketball, une aire de petits jeux. De plus une salle de karaté se trouve en cœur de village.

1.1.7 Intercommunalité et document d'urbanisme

1.1.7.1 Intercommunalité

- *Communauté de Communes du Pays de Thelle*

La commune de Balagny-sur-Thérain est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT). Cet établissement public de coopération intercommunal a été créé en 1996 et regroupe 36 communes. L'ensemble du territoire comptait une population de 45 641 habitants en 2010 (source : INSEE).

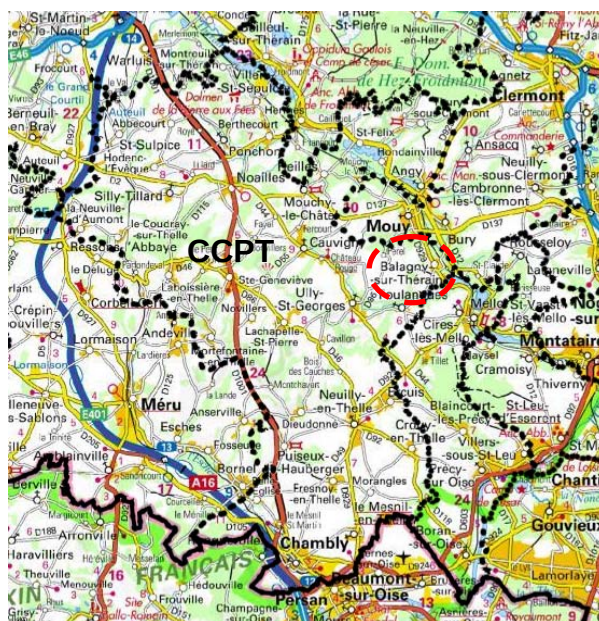


Figure 15 : Territoire de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (*Source : DDT 60*)

- *Syndicats intercommunaux*

La commune adhère à plusieurs syndicats intercommunaux qui portent des politiques ciblées dans plusieurs domaines (scolaire, eau, distribution d'énergie,...).

- ✓ Syndicat intercommunal pour l'aménagement et l'entretien de la vallée du Thérain
- ✓ Syndicat intercommunal à vocation multiple d'alimentation en eau potable et d'assainissement des communes d'Angy, Balagny, Bury et Mouy
- ✓ Syndicat intercommunal d'aménagement et d'entretien du ruisseau de Cires et de ses affluents
- ✓ Syndicat d'électricité du Département de l'Oise
- ✓ Syndicat mixte du Pays Vexin-Sablons-Thelle
- ✓ Syndicat mixte Oise verte environnement
- ✓ Syndicat mixte Oise Très Haut Débit

1.1.7.2 Documents supra-communaux avec lesquels le PLU devra être compatible

1.1.7.2.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le territoire de Balagny-sur-Thérain s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle, qui a été approuvé en date du 29 juin 2006 ; le périmètre du SCOT couvre le territoire de la Communauté de Communes.

Les principales orientations du SCOT sont rappelées ci-après :

I - Orientations générales de protection et de mise en valeur :

- Protection et mise en valeur des espaces naturels et agricoles : maintenir les espaces naturels de transition, maintenir la continuité des espaces agricoles, respecter la richesse de la végétation, respecter les qualités écologiques du secteur, préserver le réseau de chemins ruraux et pédestres.
- Mise en valeur du bâti existant et maîtrise des extensions : préserver et valoriser le patrimoine bâti existant, préserver et valoriser les cœurs de village, éviter la banalisation du bâti.
- Préservation de l'environnement : gérer le ruissellement des eaux pluviales, prendre en compte les risques recensés, protéger les captages d'eau potable.

II - Orientations générales de développement :

- Réduire le rythme de développement lié à l'habitat : le SCOT fixe à 1 % le taux maximal de croissance démographique annuelle pour la plupart des communes couvertes, dont Balagny-sur-Thérain, avec une tolérance portée à 1,1 %.

- Conforter les pôles économiques existants et développer une offre nouvelle.
- Développer les transports collectifs.
- Réorganiser l'offre foncière liée à l'habitat : les besoins en foncier correspondant à l'accueil de populations nouvelles sont de 275 hectares sur l'ensemble du territoire du SCOT ; une offre supplémentaire de logements devra être programmée à l'horizon 2020 afin de répondre aux besoins liés au renouvellement du parc et au desserrement des ménages ; les besoins au total sont estimés à environ 5 400 logements supplémentaires.
- Réorganiser l'offre foncière liée au développement économique.
- Définir des principes d'aménagement liés au développement de l'habitat : respecter l'identité du territoire, diversifier l'offre de logements, maintenir un niveau d'équipement satisfaisant.
- Définir des principes d'aménagement liés au développement économique : diversifier l'offre d'accueil, favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, respecter les paysages.

1.1.7.3 Autres documents supra-communaux

1.1.7.3.1 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre. Aussi, chaque Schéma identifie et poursuit des objectifs précis en rapport avec ses caractéristiques.

La commune de Balagny-sur-Thérain est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine-Normandie qui détermine une planification et une politique cohérente de l'eau à l'échelle du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

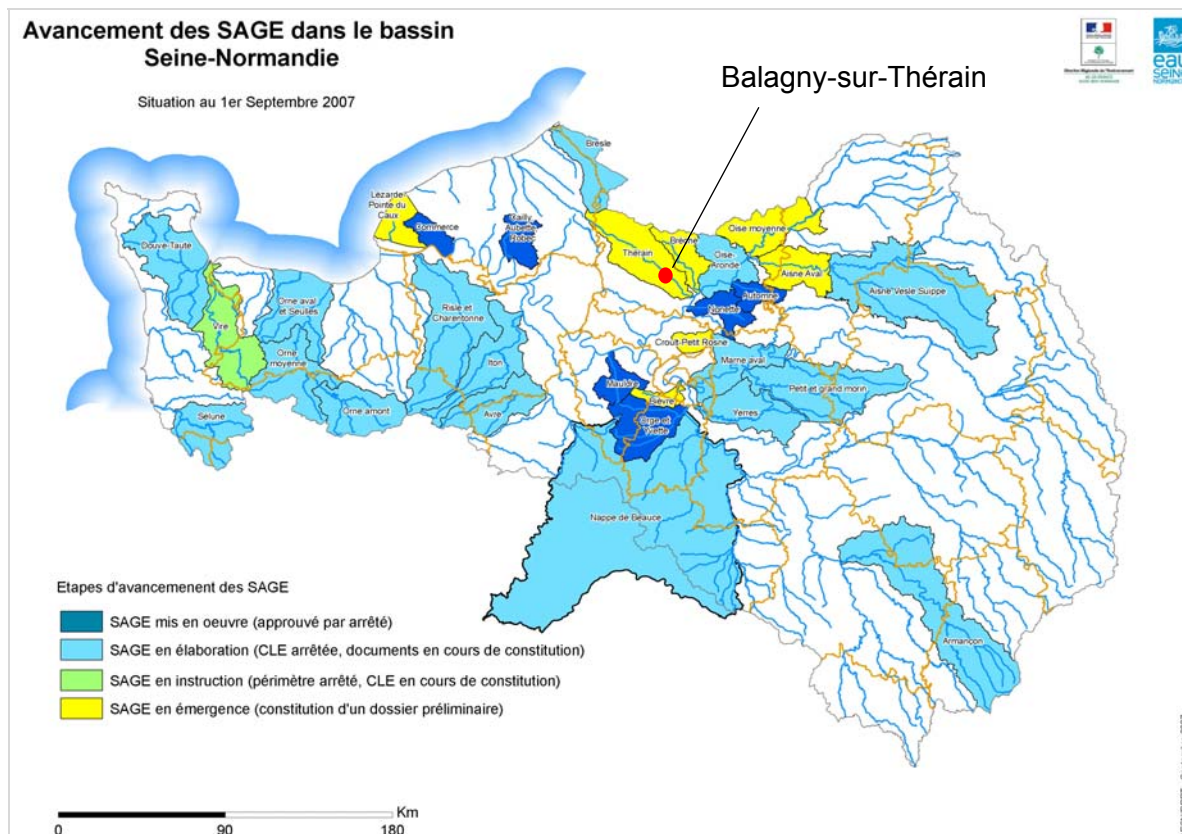


Figure 16 : Positionnement de la commune au sein du SDAGE (Source : SDAGE Seine - Normandie)

Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont résumés ci-après :

- *diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;*
- *diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;*
- *réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;*
- *réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;*
- *protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;*
- *protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;*
- *gérer la rareté de la ressource en eau ;*
- *limiter et prévenir le risque d'inondation ;*
- *acquérir et partager les connaissances ;*
- *développer la gouvernance et l'analyse économique.*

1.1.7.3.2 Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document issu de la transposition en droit français de la directive 2007/60/CE du Parlement et du Conseil du 23 octobre 2007. Il vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Le PGRI du Bassin Seine Normandie est en cours d'élaboration. La première étape correspondant à l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI), a été adoptée le 20 décembre 2011.

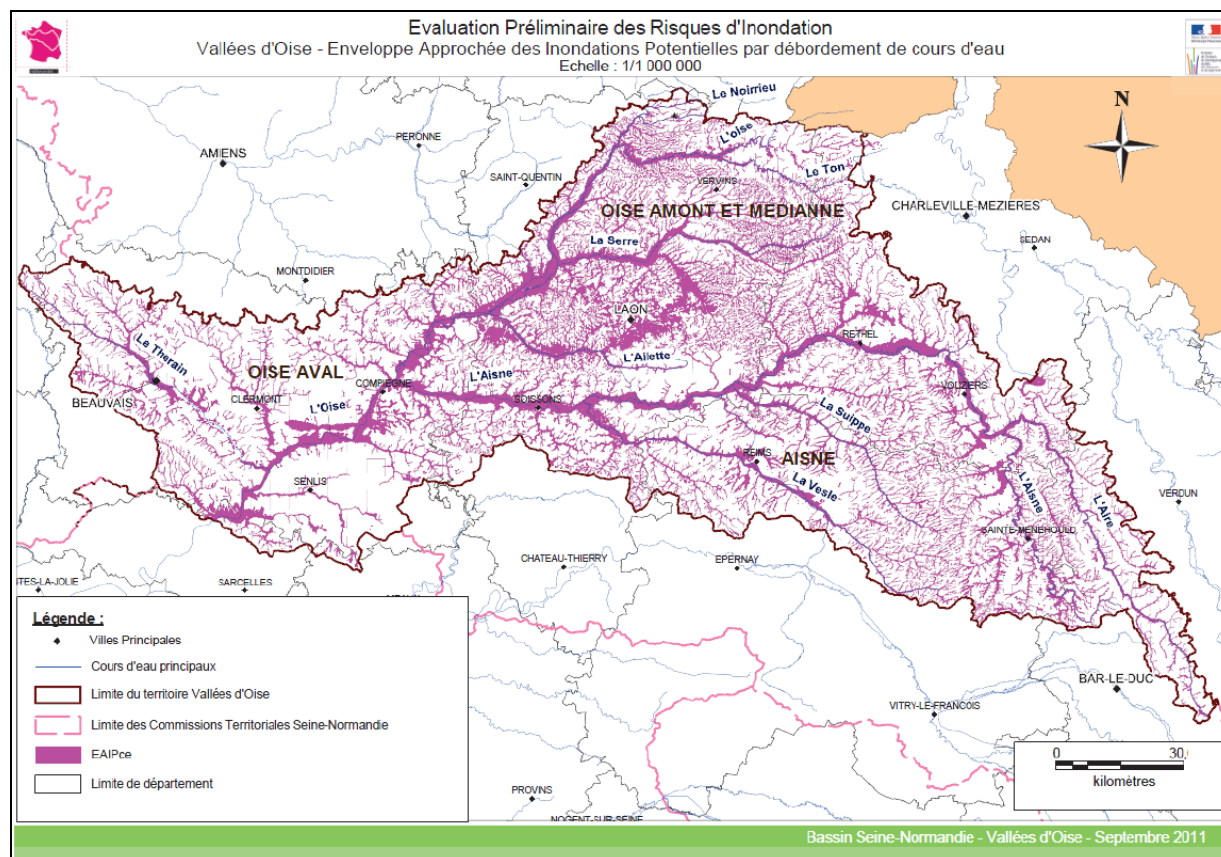


Figure 17 : Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles par débordement de cours d'eau sur l'unité des Vallées de l'Oise (Source : EPRI – Décembre 2011)

Il ressort de l'analyse que les principaux risques identifiés se concentrent le long de la vallée de l'Oise. Aucun événement majeur n'est reporté sur le territoire de Balagny-sur-Thérain.

Le 27 novembre 2012, le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie a arrêté la liste des Territoires à Risque Important (TRI). Ils correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation. Balagny-sur-Thérain n'en fait pas partie.

1.1.7.3.3 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE est un document-cadre élaboré conjointement par la région et l'État en association avec un comité régional "trames verte et bleue" créé dans chaque région. Il vise à assurer la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, notamment à travers la réalisation d'une cartographie régionale comportant la trame verte et la trame bleue et la mise en place de mesures adaptées. Le SRCE Picardie est en cours d'élaboration.

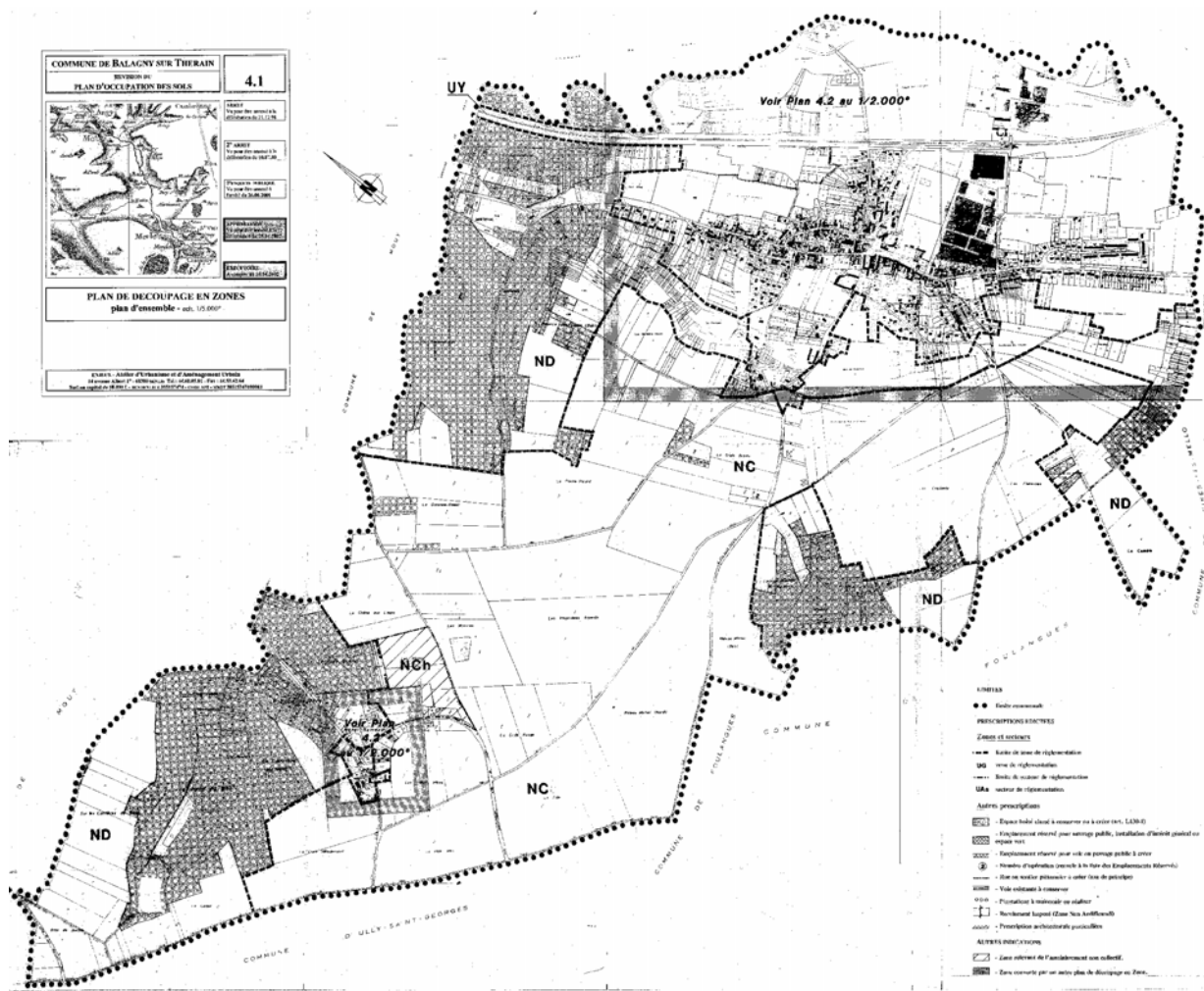
Par ailleurs, le territoire communal n'est couvert par aucun des documents suivants :

- *Schéma de secteur,*
- *Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM),*
- *Charte de Parc Naturel Régional (PNR) ou de parc national,*
- *Plan Climat Énergie Territorial (PCET),*
- *Plan de Déplacements Urbains (PDU),*
- *Programme Local de l'Habitat (PLH),*
- *Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).*

1.1.7.4 Document d'urbanisme antérieur

La commune de Balagny-sur-Thérain est couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 25 janvier 2002. Ce dernier, a été modifié à deux reprises. Les orientations à long terme du POS étaient les suivantes (extrait du rapport de présentation) :

- *Poursuivre à un rythme modéré et de manière diversifiée le développement résidentiel du village. L'étude du site très contraignant permet de déterminer un périmètre d'agglomération « définitif » à l'intérieur duquel sont distinguées, en plus des zones urbaines, des zones d'extension à court et moyen terme correspondant aux objectifs prioritaires de la commune (zones 1NA) et des zones d'extension à long terme dont l'opportunité sera ultérieurement appréciée par le Conseil Municipal (zones 2NA) ;*
- *Développer l'attractivité de la commune en préservant son cadre naturel (renforcement des protections des zones naturelles périphériques), en fixant un cadre pour le développement des équipements publics (autour des trois pôles existants), et en préservant les caractéristiques villageoises du tissu urbain du centre village ;*
- *Maintenir les activités en place en permettant leur évolution ;*
- *Maîtriser l'espace naturel de vallée en limite de l'agglomération (zones humides) pour éviter sa dégradation et renforcer les liaisons entre le village et la rivière ;*
- *préserver le domaine agricole du plateau et les exploitations existantes dans le village.*





Le POS approuvé a fait l'objet de plusieurs évolutions successives afin de tenir compte des nouveaux projets et volontés communales :

- une modification n°1 approuvée le 14 janvier 2004 qui concernait des ajustements du périmètre et du règlement de la zone NCa (zone de carrière).

- une modification n°2 approuvée le 09 novembre 2007 qui concernait :

- le classement en zone UEa de l'ancienne gare initialement classée en zone UY.
- l'ouverture à l'urbanisation de « La Couture Ouest », initialement classée en zone 2NAh et la mise en place d'un règlement adapté.

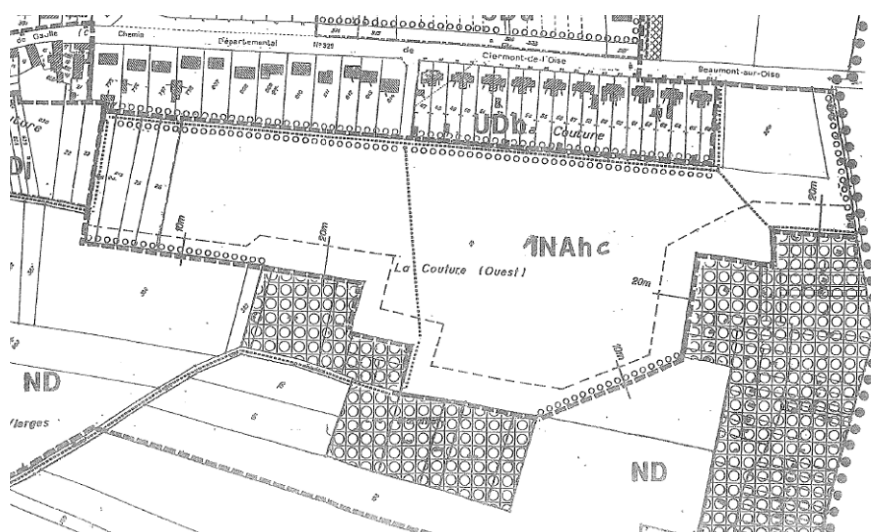


Figure 20 : La Couture Ouest – Extrait du plan de découpage en zones du POS modifié en 2007

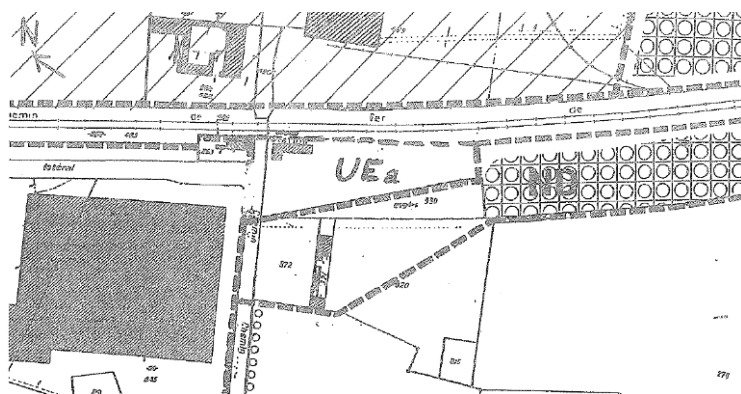


Figure 21 : La gare – Extrait du plan de découpage en zones du POS modifié en 2007

1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Géographie

Le département de l'Oise, se partage entre plusieurs grandes entités paysagères définies dans l'Atlas des paysages de l'Oise : le Plateau Picard, le Noyonnais, la Vallée de l'Oise, le Soissonnais, le Valois Multien, le Clermontois, le Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne, la plateau du Vexin Français et la Boutonnière du Bray. Ces multiples dénominations correspondent à des réalités géographiques différentes, définies à partir des caractéristiques géologiques, topographiques ou naturelles propres à chacune de ces entités.

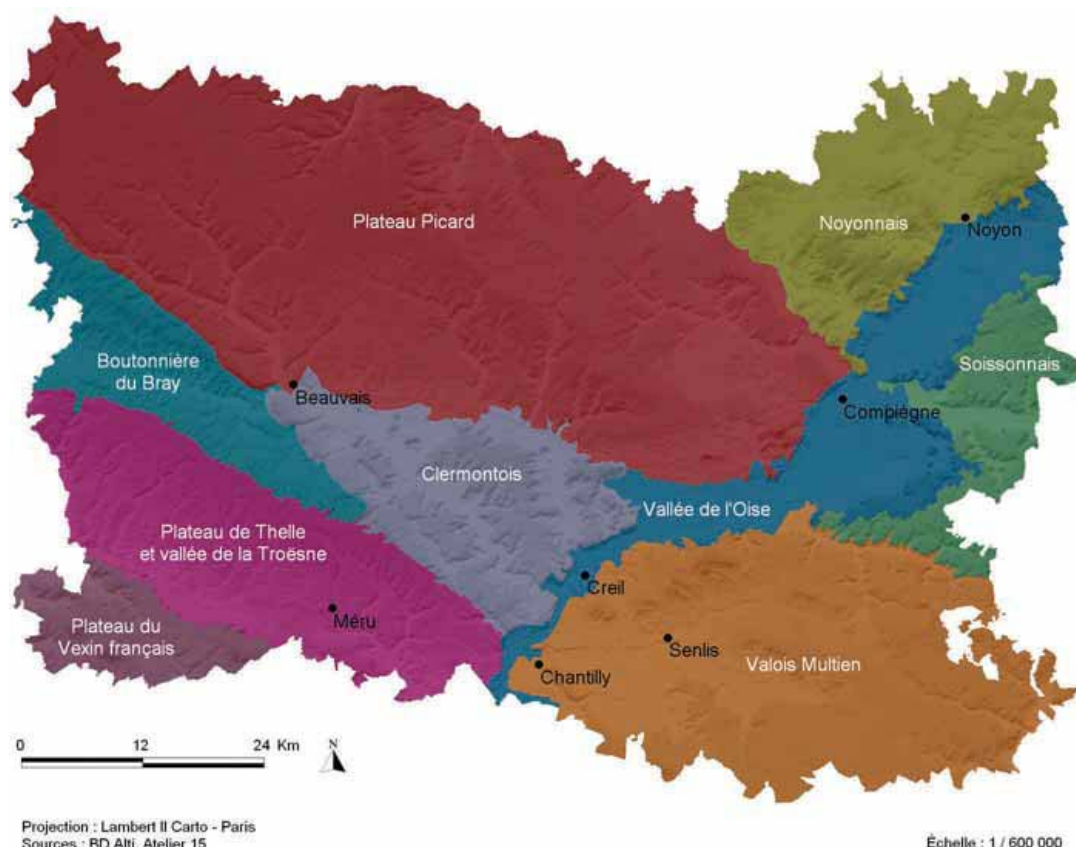


Figure 22 : Les entités paysagères de l'Oise (Source : Atlas des paysages de l'Oise)

Balagny-sur-Thérain s'inscrit au sein de l'entité géographique du Clermontois. Située au centre du département, elle est bordée par le Plateau Picard au nord, la Vallée de l'Oise à l'est, le Plateau de Thelle et vallée de la Troësne au sud et la Boutonnière du Bray à l'ouest.

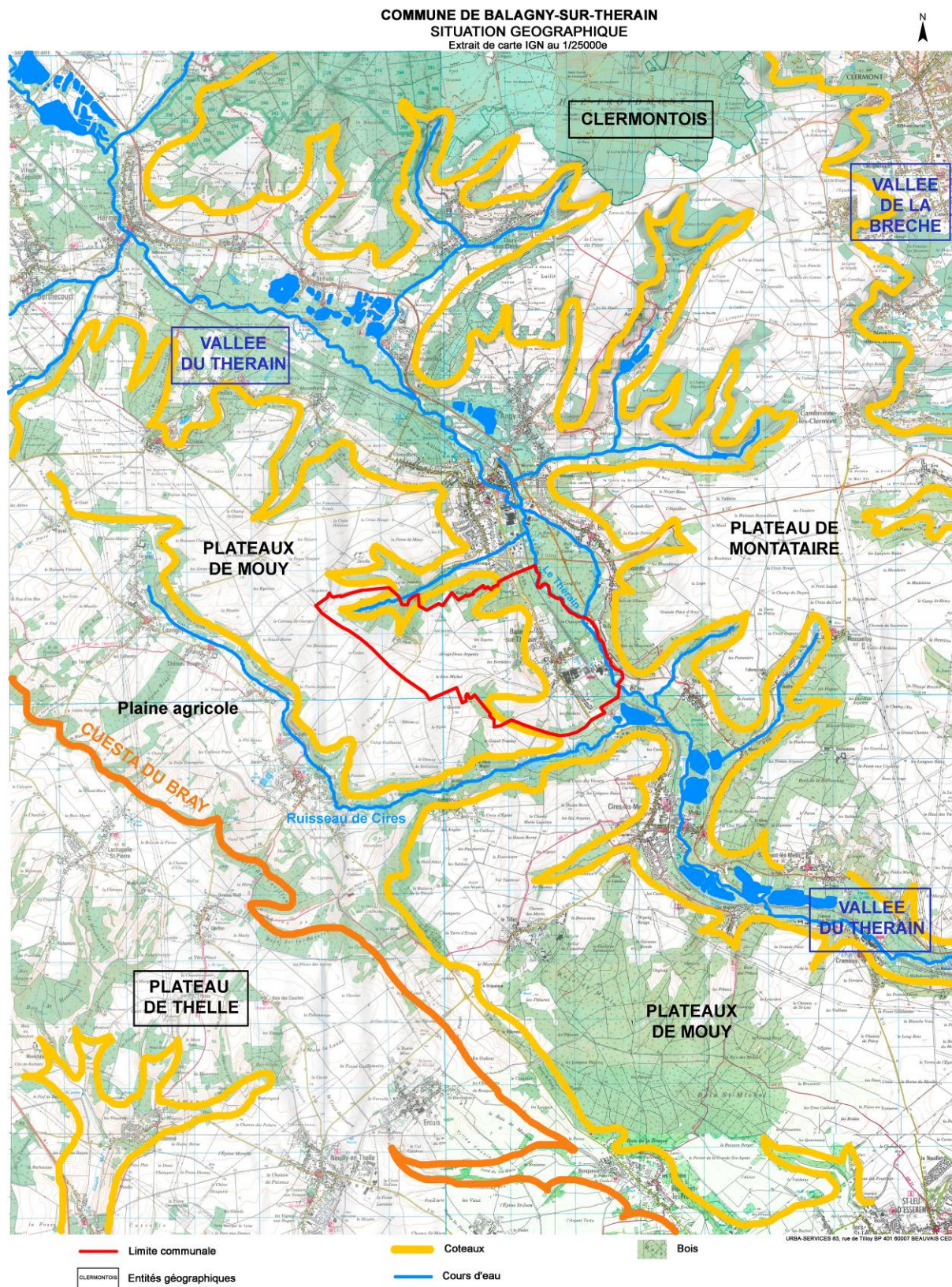


Figure 23 : Situation géographique de la commune

Le Clermontois concentre une grande diversité paysagère. Il se compose de deux vallées séparant trois ensembles de plateaux. Il peut alors être divisé en 5 sous entités :

- *les Plateaux de Mouy et plaine agricole ;*
- *le Plateau de Montataire ;*
- *la Montagne de Liancourt ;*
- *la Vallée du Thérain ;*
- *la Vallée de la Brèche.*

Le sud du territoire communal se situe sur les plateaux de Mouy, plateaux calcaires occupés par des grandes cultures et des boisements. Le nord du territoire se trouve dans la Vallée du Thérain, vallée alluviale à fond plat présentant un paysage très humide et boisé, à forte identité postindustrielle et industrielle. De l'autre côté du Thérain se trouve le plateau de Montataire.

La commune de Balagny-sur-Thérain s'est développée dans le secteur où la vallée se resserre. Le débit de la rivière du Thérain a favorisé la production d'énergie hydraulique à des fins industrielles. Les sols du fond de vallée ont été largement exploités également. La vallée du Thérain hérite donc d'un patrimoine industriel important et d'un paysage postindustriel marquant (carrières reconverties en étangs de loisirs par exemple).

Les villages se sont développés de part et d'autre du fond de vallée le plus souvent en face à face.

1.2.2 Relief

L'étude du relief se décompose en deux temps :

- *une interprétation du relevé des cotes NGF (cotes d'altitude),*
- *une mise en évidence des lignes de crêtes et des talwegs.*

1.2.2.1 Les cotes d'altitude

Les cotes NGF reportées sur le plan au 1/5 000^e du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Les points les plus hauts du territoire communal (111 m) sont situés sur sa limite ouest. Les points les plus bas (39 m) sont localisés sur sa limite est. L'amplitude topographique est donc de 72 mètres ce qui traduit un relief important.

L'analyse globale des cotes NGF relevées sur le territoire de Balagny-sur-Thérain permet de délimiter les différentes entités topographiques : l'ouest du territoire se situe sur un plateau dont l'altimétrie varie peu (96 à 111 m) et qui présente une inclinaison générale ouest-est.

Ce plateau est entaillé par deux vallons humides qui rejoignent la vallée du Thérain. La source du Mesnil se trouve dans l'un d'eux. Seule l'extrémité du vallon se trouve sur le territoire communal puisque le cours d'eau rejoint la vallée sur le territoire de Mouy. Le deuxième vallon marque la limite sud de la commune. Débutant à la cote 91, il atteint la cote 39 au niveau du Thérain.

La limite entre le plateau et la vallée est marqué par un coteau abrupt, parallèle à la voie ferrée. Les altitudes peuvent varier de 30 à 45 m sur de courtes distances. Ce coteau assure la transition entre l'espace du plateau de Mouy et la vallée du Thérain. Cet événement topographique crée une rupture visuelle entre la partie est et la partie ouest de la commune.

A l'est du territoire, la vallée constitue un espace plat et régulier. C'est au sein de cette unité topographique que s'est installée Balagny-sur-Thérain. Les variations du relief restent limitées (6 m pour les points les plus éloignés). Le fond de la vallée visible à l'extrême est du territoire constitue une bande d'orientation nord-sud dont l'altitude moyenne est de 40 m.

1.2.2.2 Lignes de crêtes et talwegs

La mise en évidence des lignes de crêtes (lignes de points hauts) et des talwegs (lignes de points bas) va préciser l'analyse du relief effectuée précédemment.

Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau. La situation des entités bâties mérite d'être étudiée de manière à évaluer les risques.

Le territoire de Balagny-sur-Thérain se caractérise par un réseau de talwegs qui sillonnent le territoire des points hauts vers les points bas. Sur le plateau localisé à l'ouest, les talwegs se dirigent soit vers les deux vallons humides, soit vers un vallon sec situé au nord du territoire, avant de terminer leur course dans la rivière du Thérain.

Les eaux de surface de la partie urbanisée sont drainées par une multitude de talwegs qui traversent le village d'ouest en est.

Ainsi, toutes les eaux de surface du territoire alimentent le bassin versant du Thérain.

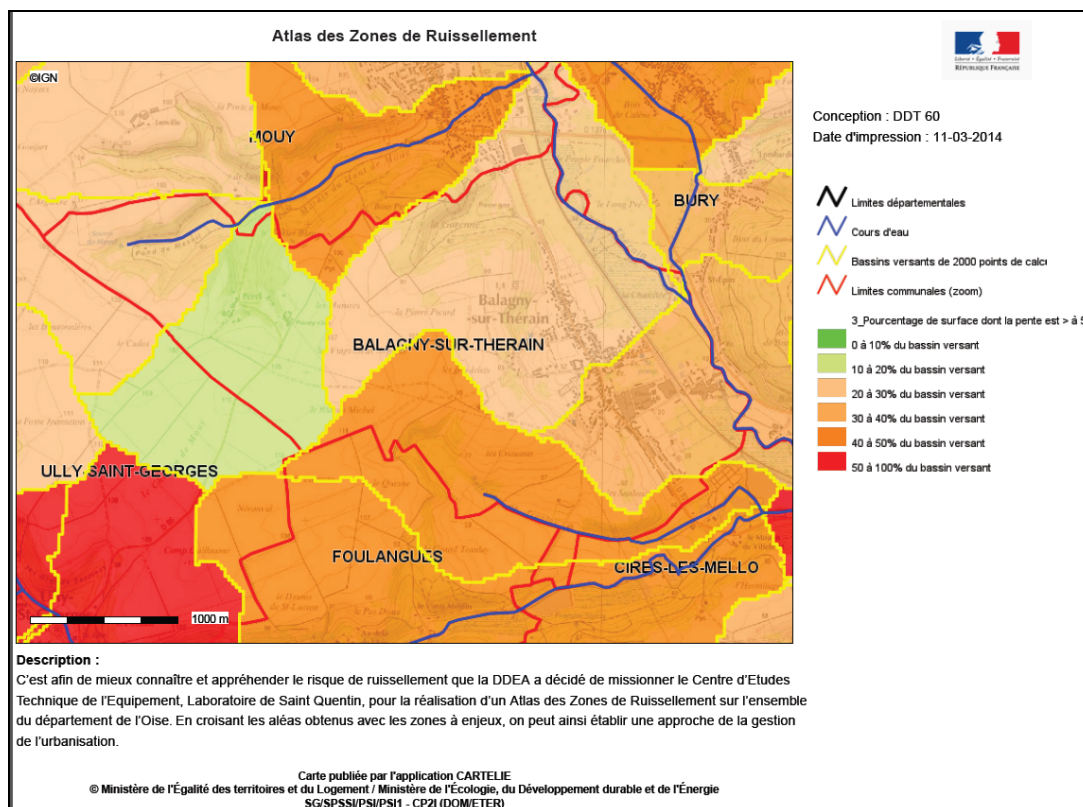


Figure 24 : Cartographie des bassins versants

Concernant l'intensité de l'aléa ruissellement, il est important de garder en mémoire que les pluies d'orages exceptionnelles peuvent provoquer des accumulations d'eau dans certaines parties du territoire.

Dans ce contexte, le rôle des boisements implantés sur les coteaux est fondamental puisqu'ils vont permettre d'une part de réguler le ruissellement et d'autre part de stabiliser les sols et ainsi réduire les incidences pour les parties bâties implantées en contrebas (ruissellements, coulées de boues, mouvements de terrain).

Le territoire communal, par sa situation géographique, est constitué de plusieurs entités topographiques (plateau, vallée, vallons, coteau). Compte tenu des caractéristiques du relief communal, le PLU devra veiller à l'équilibre hydraulique sur l'ensemble du territoire.

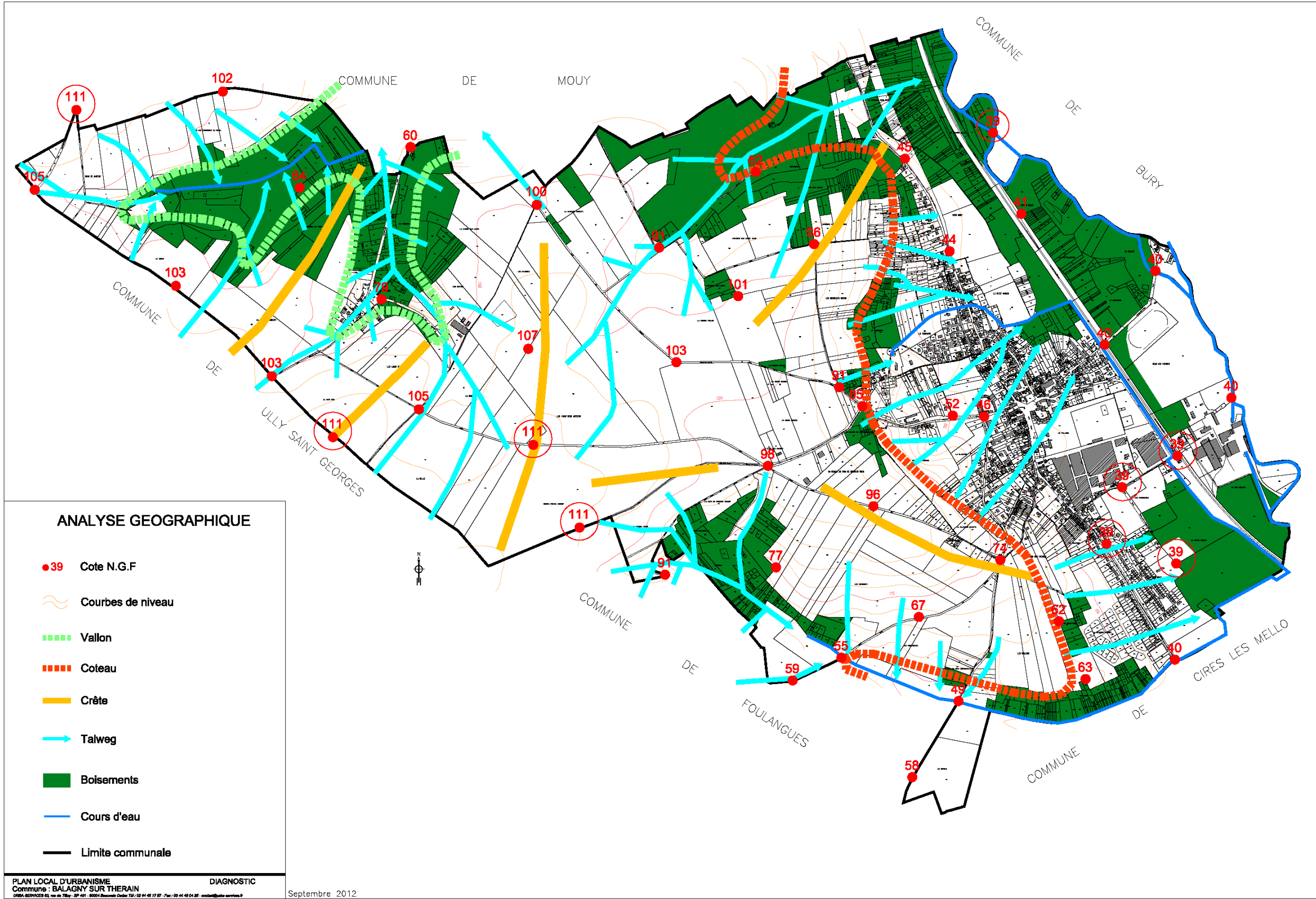


Figure 25 : Cartographie de l'analyse géographique du territoire communal

1.2.3 Hydrographie

Le territoire communal est bordé par la rivière du Thérain, qui en matérialise la limite est. La rivière se divise en bras créés par le passé, notamment pour l'utilisation de la force hydraulique. Plusieurs rus parcourent également le territoire communal, dans les deux vallons humides au nord et au sud du territoire, mais également le long de la voie ferrée. Quelques sources sont également présentes au niveau du coteau.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière du Thérain, qui est un affluent de l'Oise, et qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que la dynamique hydraulique d'intensité normale est maîtrisée grâce au nombre importants de fossés ou de ruisseaux secondaires qui traversent la vallée, notamment en marge des parties urbanisées.

En revanche, en cas de phénomènes météorologiques exceptionnels, il est nécessaire de garder en mémoire le caractère inondable du fond de la vallée.

En synthèse, cette analyse permet de rappeler l'obligation de prendre en compte les risques naturels dans la planification du territoire communal.

1.2.4 Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existant sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages. On retrouve également certains matériaux dans l'architecture des constructions.

Balagny-sur-Thérain se situe dans le massif calcaire du Clermontois, entaillé par la vallée synclinale du Thérain. Ce massif a été recouvert en grande partie de limons, abondants sur les plateaux. Calcaire et sables affleurent sur les coteaux et dans les vallons secondaires qui entaillent le plateau.

Les limons des plateaux sont présents au sud du territoire. Ils constituent un matériau propice à la grande culture (céréales, betteraves, colza).

Les limons des pentes se positionnent localement sur le flanc occidental de la vallée. Ils dérivent des limons des plateaux par colluvionnement ou solifluxion.

Le Lutétien constitue le bâti principal des plateaux. On le retrouve le long des coteaux. Composé de différents calcaires, il a permis par le passé l'extraction de pierre pour la construction, notamment près de Pérel. On trouve aussi près de Pérel une carrière souterraine ou champignonnière. Le long du coteau qui surplombe Balagny-sur-Thérain se trouvent des carrières à ciel ouvert abandonnées.

Les affleurements du Cuisien sont principalement composés de sables. Ils se trouvent à la base des escarpements lutétiens.

Les alluvions modernes et récentes occupent la vallée du Thérain.

Au sud du territoire communal apparaît le synclinal d'Uilly-Saint-Georges.

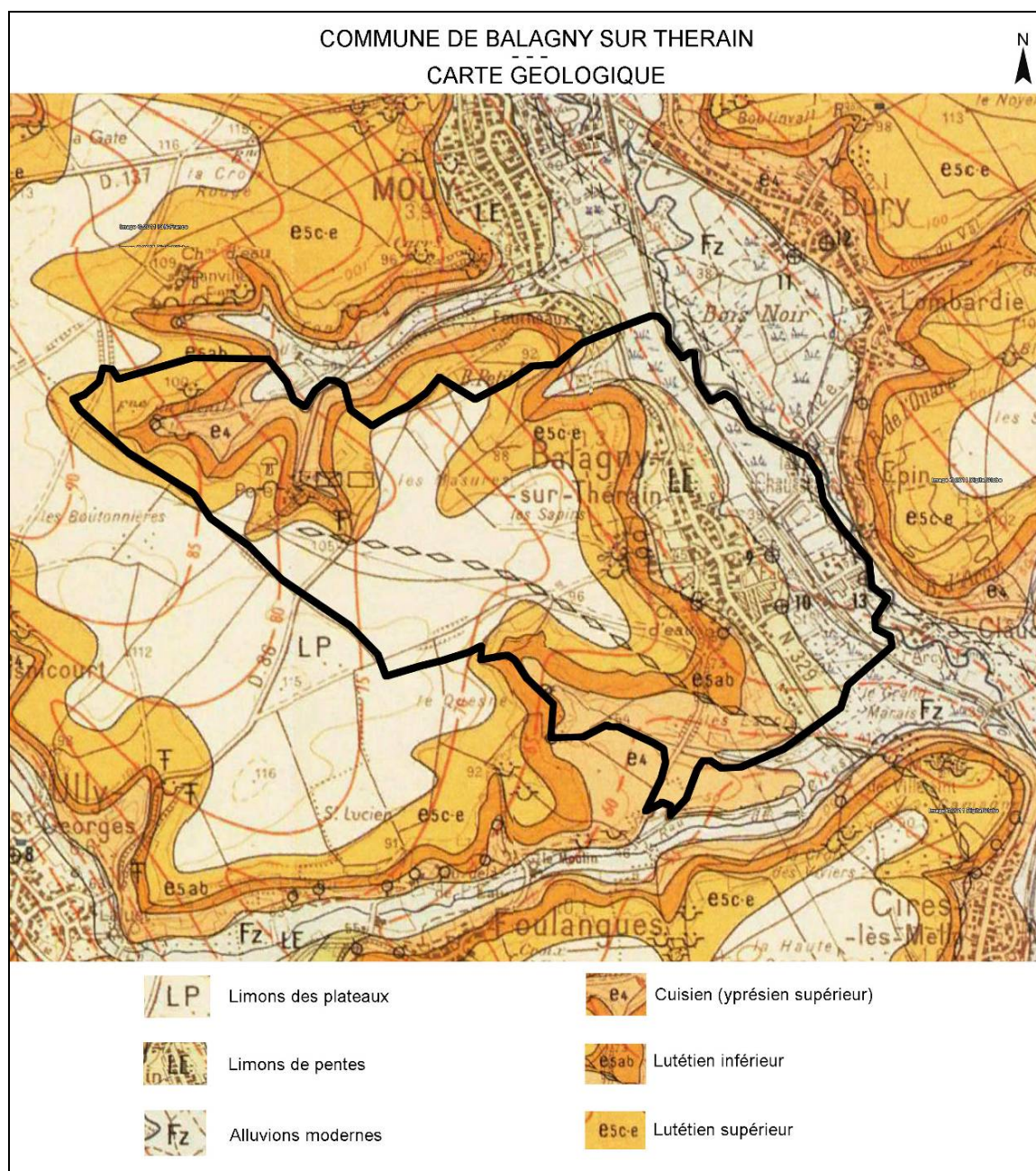


Figure 26 : Carte géologique du territoire communal

Les alluvions de la vallée représentent un potentiel d'extraction. D'après le Schéma Départemental des Carrières en cours d'élaboration, *les granulats de roche meuble sont probablement les matériaux qui demandent le plus d'attention. En effet, ils ont été et sont toujours très exploités de part leurs caractéristiques intrinsèques excellentes, et leur accessibilité. Mais les gisements alluvionnaires correspondent souvent aux zones à fort enjeu : occupation du sol intense (urbanisation, voies de communication...), et objets de plus en plus d'une grande attention environnementale (zones humides...) par voie réglementaire. Les granulats alluvionnaires récentes de lit majeur (en eau) se trouvent dans le lit majeur des rivières et renferment une nappe phréatique (dite nappe « d'accompagnement ») directement en interaction avec la rivière. Les sables, graviers et blocs calcaires ou siliceux, de granulométrie et de nature hétérogène, en fonction de la nature géologique différente des terrains traversés dans son bassin versant, se trouvent à la partie inférieure du gisement. C'est cette partie qui est exploitée pour les granulats. Au dessus des ces alluvions grossières, il existe des alluvions fines, limoneuses et argileuses. C'est dans ce niveau que se développent les tourbes. Leur épaisseur est très variable (0 à 5 mètres). Les gisements les plus importants se trouvent dans la vallée de l'Oise, qui présente, sur une grande superficie, une épaisseur moyenne de 5 à 7 mètres environ (dont 4 à 5 m de granulats valorisables par endroits). D'autres vallées connaissent des gisements importants (Aisne, Thérain). La quantification de ces alluvions récentes signale des volumes disponibles de l'ordre de 350 Millions de m³ pour la vallée de l'Oise, 150 Millions de m³ pour la vallée du Thérain et 20 millions de m³ pour la vallée de l'Aisne.*

1.2.5 Climat et air

1.2.5.1 Le climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-ouest, voire du Nord-est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.5.2 L'air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre. Les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés,
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proche des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais,
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. La moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000). Les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone.

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants (3 capteurs sur Amiens et 1 à Compiègne en 2000) font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller. La pollution par les particules fines fait certainement partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée. Le seuil d'alerte n'a jamais été atteint en région. Depuis 2001, le niveau d'information et de recommandation a été atteint 21 fois pour l'ozone (O₃) dont 11 lors de la canicule de 2003.

POLLUANT	SITUATION 2001-2008 PAR RAPPORT AUX NORMES QUALITÉ DE L'AIR	ÉVOLUTION	ZONES ET ACTIVITÉS CONCERNÉES	APPRÉCIATION GLOBALE
OZONE (O₃)	- L'objectif de qualité est dépassé sur toutes les stations - Certaines années (comme 2003 année de la canicule), les niveaux atteints sont plus élevés.	- Situation variable d'un été sur l'autre selon les conditions d'ensoleillement - Augmentation des niveaux de fond	Phénomène d'échelle régionale, voire transfrontalière. Sources des précurseurs : - NOx : transport routier, combustion... - COV : Combustion et évaporation de produits tels que solvants, peinture, carburants...	
DIOXYDE D'AZOTE (NO₂)	Respect de l'ensemble des normes	Tendance à la baisse	- Principales agglomérations (Amiens) - Proximité des axes à fort trafic - Chauffage résidentiel / tertiaire	
DIOXYDE DE SOUFRE (SO₂)	Respect de l'ensemble des normes	Tendance à la baisse marquée	Zones de forte concentration industrielle Centrales thermiques, grandes installations de combustion utilisant du fioul ou du charbon, raffineries.	
PARTICULES FINES (PM₁₀/PM_{2.5})	- Respect des valeurs limites annuelles (PM₁₀) - Une augmentation de la pollution de pointe (PM₁₀) est observée depuis 2007.	Changement de la technique de mesure en 2007	Principales agglomérations Transport routier et secteurs résidentiel / tertiaire.	
MÉTAUX TOXIQUES	Respect des valeurs limites (Pb) ou cibles (As, Ni, Cd)	- Tendance à la baisse sur le plomb - Aucune tendance particulière pour les autres métaux	Proximité de sites industriels spécifiques (connaissances encore à acquérir) Industrie : métallurgie, sidérurgie, raffinage, usines d'incinération...	
BENZÈNE	Les valeurs limites sont respectées sur l'ensemble des sites de mesures	Tendance à la baisse	Proximité de sites de raffinage ou de pétrochimie, proximité d'axes routiers Industries pétrolière et chimique, transport routier. Combustion incomplète de combustibles organiques.	
MONOXYDE DE CARBONE (CO)	Respect de l'ensemble des normes	Tendance à la baisse	Trafic routier, chauffages d'appoint, foyers ouverts.	

Figure 27 : Évolution de la qualité de l'air par polluant réglementé (Source : Schéma Régional Climat Air Énergie Picardie 2020-2050)

1.2.6 Paysages

Le Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine, réclame qu'une approche environnementale du territoire concerné soit établie (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Le concept de Développement Durable suppose de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude, afin d'identifier les éléments remarquables du paysage.

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés décomposés en trois catégories :

- critères géographiques : typologies du relief (ondulations, pentes abruptes,...), forme.*
- critères visuels : prédominance ou absence totale de percées visuelles et de points de vue, nature et qualité de ces derniers, présence ou non d'une ligne d'horizon, lignes directrices du regard.*
- critères naturels : qualité spécifique des éléments végétaux, sensibilité environnementale.*

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères qui structurent le territoire communal de Balagny-sur-Thérain. De plus, le paysage de Balagny-sur-Thérain est sensiblement marqué par l'intervention de l'homme (urbanisation, aménagements, infrastructures...).

1.2.6.1 Le plateau agricole

Il couvre la partie ouest du territoire communal.

Le reportage photographique montre un espace au relief peu prononcé, où les grandes cultures dominent (openfield). Quelques bosquets animent le paysage. A l'ouest, l'horizon semble lointain, marqué par la jonction de la terre et du ciel. Dans un tel contexte, tout élément peut avoir un fort impact sur cet espace plan et ouvert.



Figure 28 : Paysages d'openfield



Figure 29 : Quelques bosquets animent le paysage

Au nord et au sud, les vallons boisés du Mesnil et de Cires ferment les perspectives visuelles. A l'est, c'est le coteau de la vallée du Thérain qui délimite le plateau.



Figure 30 : Vallon boisé de Cires qui anime le paysage



Figure 31 : Paysage fermé par les boisements de la vallée

1.2.6.2 Le vallon humide boisé

Il s'agit du vallon du fond du Mesnil qui vient creuser le plateau et rejoint la vallée du Thérain.

Sur le territoire de Balagny-sur-Thérain, ce vallon est couvert de boisements denses rendant peu perceptible la variation de relief. Depuis le plateau, il forme un cordon boisé. Au cœur du vallon règne une ambiance paysagère confinée. Les boisements abritent le hameau de Pérel, imperceptible depuis le plateau.



Figure 32 : Depuis le plateau, le relief du vallon est peu perceptible



Figure 33 : Ambiance paysagère confinée au cœur du vallon

1.2.6.3 Le coteau en partie boisé

Il scinde le territoire communal selon un axe NW/SE.

Depuis le plateau, les boisements implantés sur le coteau forment un cordon qui ferme les perspectives visuelles vers la vallée. Par endroits, on peut néanmoins apercevoir le coteau boisé de la rive opposée.



Figure 34 : Cordon boisé qui ferme les perspectives vers la vallée

Depuis la vallée, la rupture topographique crée un écran qui dissimule le plateau agricole. En arrière plan des constructions, les boisements tapissent l'horizon.



Figure 35 : Coteau en arrière plan des constructions

De nombreuses pâtures, souvent arborées, occupent les versants. On y trouve également quelques parcelles cultivées. Cet espace se caractérise par une ambiance paysagère très variée.



Figure 36 : Pâtures arborées et cultures offrent des ambiances paysagères variées

1.2.6.4 La vallée urbanisée

Elle s'étend au pied du coteau.

L'urbanisation occupe une grande partie de la vallée. Principalement structuré le long de la RD 929 qui suit l'orientation du Thérain, le village tend à gagner les coteaux.



Figure 37 : Urbanisation de fond de vallée qui monte sur le coteau

Le paysage est particulièrement marqué par l'histoire industrielle de la commune. Deux cheminées constituent des points de repères visibles de loin.



Figure 38 : Cheminées visibles de loin

Quelques espaces de jardins cultivés sont disséminés autour du village.



Figure 39 : Jardins cultivés

1.2.6.5 La vallée humide

Elle se situe en limite est du territoire communal. Cet espace, où coule le Thérain est principalement occupé par des boisements denses. La présence de la rivière a favorisé le développement d'activités industrielles qui utilisaient l'énergie hydraulique. Quelques herbages et parcelles cultivées sont également situés au fond de la vallée. La voie ferrée suit le cours du Thérain.



Figure 40 : Parcelles cultivées et boisements denses en fond de vallée



Figure 41 : Paysages fermés aux abords du Thérain



Figure 42 : Fossés bordant l'urbanisation

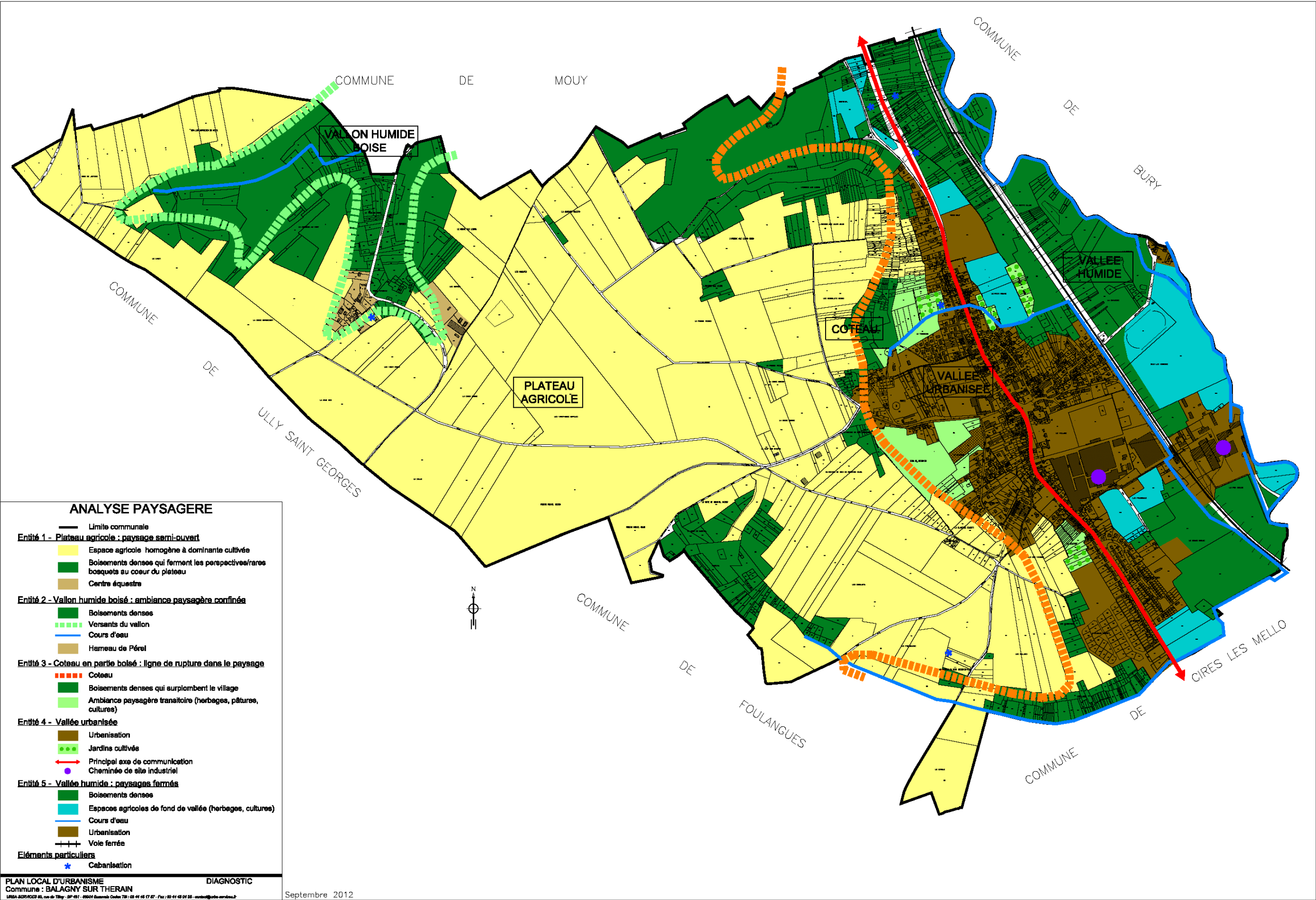
1.2.6.6 Les éléments particuliers du paysage

Sur le territoire communal, on peut voir un certain nombre de sites occupés par la cabanisation. Ils se situent principalement dans des espaces arborés, ou en limite de l'urbanisation. Cela se traduit sur le paysage par du mitage, c'est-à-dire la multiplication d'habitations isolées au sein des espaces agricoles et naturels.



Figure 43 : Sites occupés par la cabanisation

Figure 44 :
Cartographie
de l'analyse
paysagère du
territoire
communal



1.2.7 Analyse environnementale

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. La loi Grenelle précise les objectifs du PLU dans ce domaine, notamment la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ces richesses ont d'ores et déjà été répertoriées dans le cadre d'un inventaire du patrimoine naturel, réalisé par le Ministère de l'Environnement.

Le territoire de Balagny-sur-Thérain est principalement reconnu pour les zones humides qui se trouvent dans la vallée du Thérain et pour les corridors intra ou inter forestiers qui existent dans la vallée et sur le plateau.

1.2.7.1 Zones humides

Des zones « à dominante humide » ont été relevées sur le département. Dans la vallée du Thérain, un repérage plus fin a été réalisé : les zones humides. Elles sont principalement composées de forêts naturelles et ne couvrent pas les zones urbanisées.

Les zones humides font l'objet d'un recensement particulier car ce sont des espaces d'une grande richesse en matière de biodiversité. La loi sur l'eau impose la réalisation d'études environnementales en cas d'aménagement au sein de ces zones. Des mesures compensatoires peuvent être exigées afin de pallier les éventuels effets néfastes du projet.

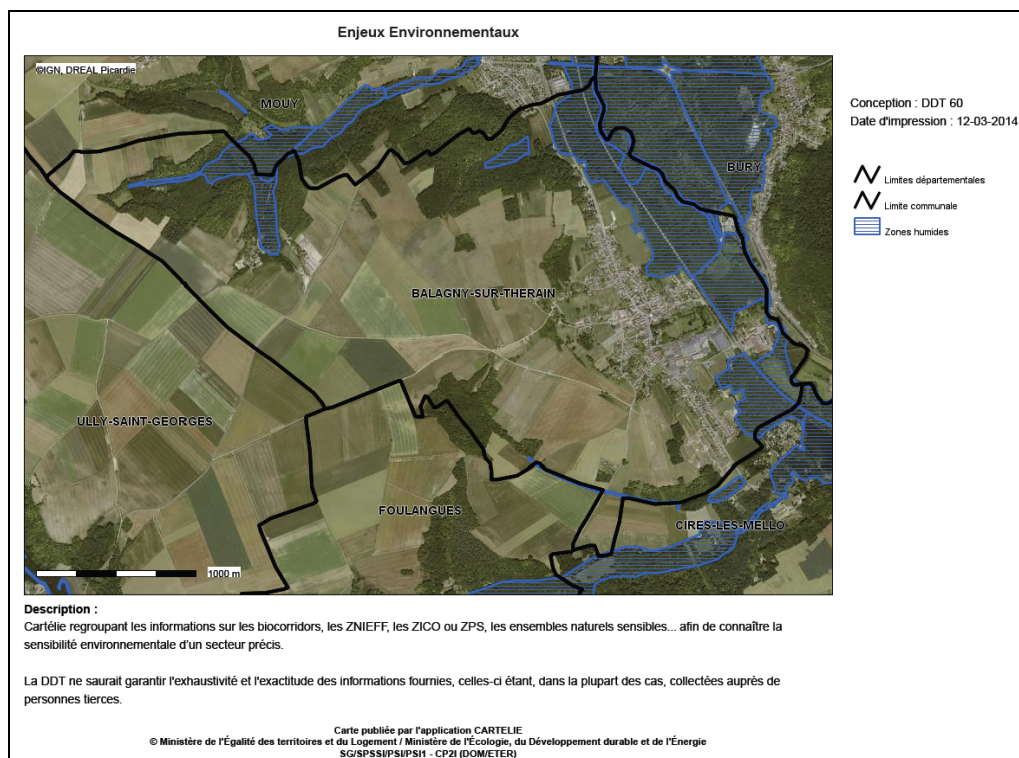


Figure 45 : Cartographie des zones humides

1.2.7.2 Corridors écologiques potentiels

La commune de Balagny-sur-Thérain est traversée par des corridors écologiques potentiels intra ou inter forestiers. Ces espaces permettent le déplacement de différentes espèces, garantissant leur survie. A noter la présence, au sud-est du territoire communal, d'un corridor à batraciens.

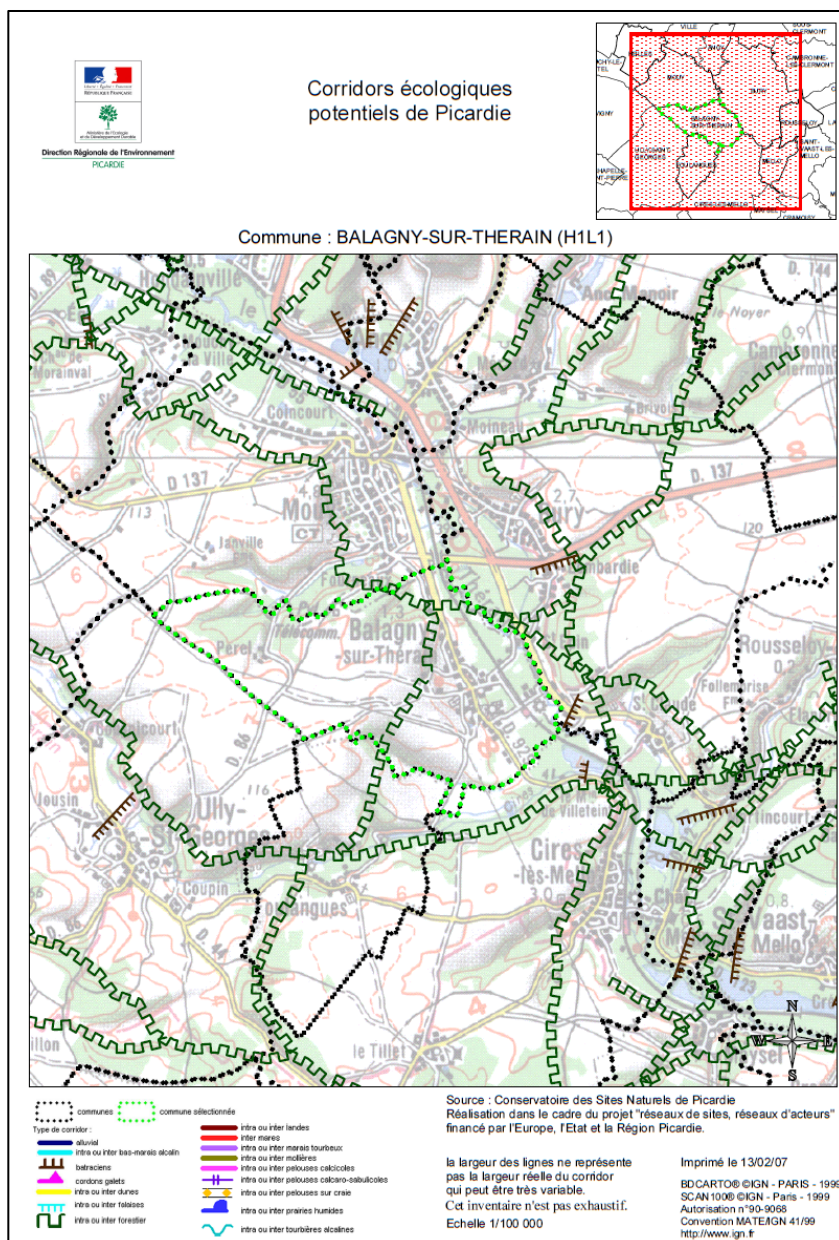


Figure 46 : Cartographie des corridors écologiques potentiels

Le projet de développement communal devra veiller au respect des grands équilibres écologiques, et devra privilégier les espaces les moins sensibles d'un point de vue environnemental.



Figure 47 : Cartographie de l'analyse environnementale du territoire communal

1.2.7.3 Sites Natura 2000 à proximité du territoire communal

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Balagny-sur-Thérain n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, il existe cinq sites Natura 2000 situés dans un rayon de 15 km :

- ZSC « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » (environ 7 km),
- ZSC « Coteaux de l'Oise autour de Creil » (environ 9 km),
- ZSC « Cuesta du Bray » (environ 10 km),
- ZSC « Marais de Sacy le Grand » (environ 14 km),
- ZPS « Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du roi » (environ 14 km).

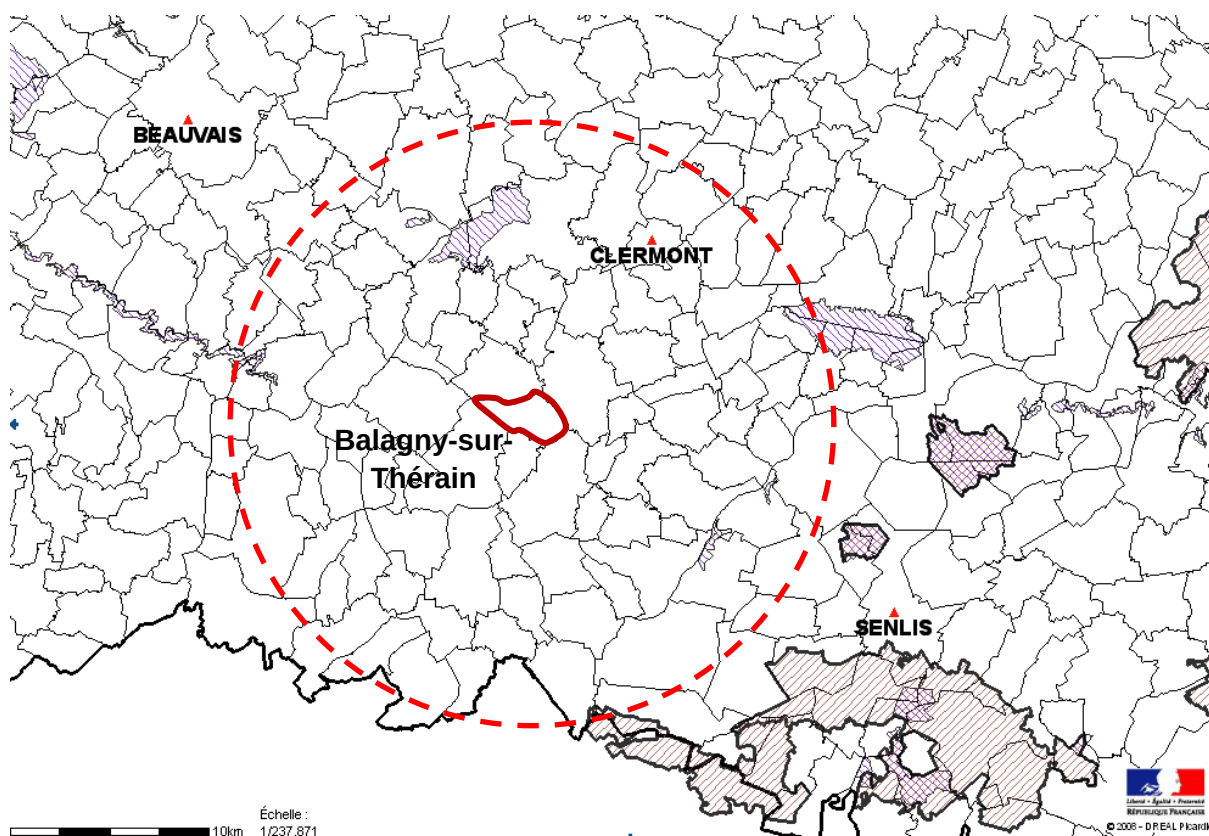


Figure 48 : Relevé des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 15 km autour de la commune

Les données kilométriques montrent que le site Natura 2000 le plus proche de Balagny-sur-Thérain se situe à 7 kilomètres (à vol d'oiseau), soit une distance conséquente annulant tout risque d'incidence sur les milieux naturels protégés.

En effet, entre le territoire de Balagny-sur-Thérain et le site Natura 2000 du Massif forestier de Hez Froidmont et du Mont César, il faut compter la traversée de 3 autres territoires communaux (Mouy, Hondainville et St-Félix).

❖ **Site « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César »**

Le site Natura 2000 « Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César » est composé de deux unités séparées par la vallée du Thérain, à savoir la partie sommitale du Mont César (commune de Bailleul sur Thérain) et le versant ouest de la forêt domaniale de Hez-Froidmont complété des lisières sud du massif au sens large. Il s'étend sur 844 hectares.

Les principaux intérêts écologiques du site sont :

- la séquence d'habitats forestiers d'intérêt communautaire que l'on rencontre sur le rebord de la cuesta de l'Île de France, accompagnée de quelques habitats ponctuels associés: sources incrustantes, végétation des lisières internes...
- les lisières exposition sud du massif de Hez Froidmont et le sommet du Mont César qui constituent des écotones remarquables du fait de leur structure horizontale et verticale variée,
- le complexe pelousaire du Mont César, constitué d'habitats prioritaires qui occupent une superficie assez importante.

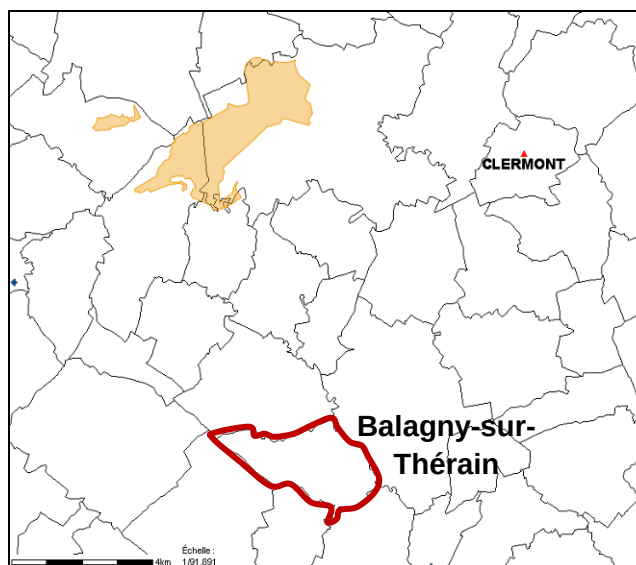


Figure 49 : ZSC Massif forestier de Hez Froidmont et Mont César

D'après le Document d'Objectifs du site, la ZSC compte 10 habitats naturels d'intérêt communautaire dont les orientations de gestion sont les suivantes :

Habitats	Orientations de gestion
Hêtraies – chênaies calcoles sèches du Cephalantho – fagion	Maintien des peuplements en place et favoriser le mélange d'essences Veiller à maintenir la diversité des essences. Travailler au profit des essences assez rares : Chêne pubescent, Alisier Favoriser le développement de la strate arbustive Éviter toute transformation des peuplements (investissements déconseillés car faible potentialité forestière)
Hêtraies – chênaies calcoles atlantique ou subatlantique	Favoriser les essences adaptées à la station : hêtre, chênes, érable sycomore, alisier torminal Privilégier les traitements de futaie : - Futaie régulière feuillue, de hêtre ou mélangée avec les chênes, l'érable sycomore... - Futaie irrégulière de hêtre ou mélangée Privilégier la régénération naturelle des peuplements (maintien de l'équilibre faune-flore) Limiter l'utilisation de produits agropharmaceutiques Ne pas rechercher à reboiser les petites trouées et clairières Maintien d'arbres creux et sénescents Mener une sylviculture dynamique et favorable au développement du sous-étage
Hêtraies – chênaies atlantiques à Mélisque uniflore et Aspérule odorante	Favoriser le mélange d'essences. Conserver des essences dites secondaires Privilégier la régénération naturelle Limiter l'utilisation des produits agro-pharmaceutiques Mise en place de cloisonnements (chemins d'exploitation à l'intérieur des parcelles) pour limiter le tassement des sols limono-sableux frais Maintien d'arbres creux et d'arbres sénescents (sans valeur commerciale) Mise en place d'îlots de vieillissement et de non intervention
Hêtraies – chênaies atlantiques acidiphiles à houx	Maintien des essences secondaires comme le bouleau et le sorbier des oiseaux Le maintien de quelques chênes et hêtres, creux ou dépérissants, présente un réel intérêt Favoriser la régénération par voie naturelle Éviter l'extraction et la dévitalisation des houx, préférer le recépage qui permet un retour plus rapide de cette espèce. Au moment de la régénération, le risque de prolifération d'espèces héliophiles comme la fougère aigle, la canche flexueuse, le calamagrostis est important. Il serait intéressant de rechercher et d'expérimenter des solutions permettant de ne pas utiliser de produits agro-pharmaceutiques Enrésinements et plantations d'essences non indigènes à éviter. Mise en place de cloisonnements sylvicoles et d'exploitation pour limiter le tassement des sols limono-sableux
Les sources et suintements calcaires avec dépôts de tuf diffus	Mettre en place un périmètre de protection en cas d'exploitation sylvicole à proximité. Maîtriser la fréquentation aux abords des rus (milieu sensible au piétinement). Irrégularisation du peuplement forestier à rechercher. Éviter d'utiliser des produits chimiques en amont des zones de suintement.
Les lisières forestières plus ou moins nitrophiles et hygroclines	Entretien des accotements par fauche tardive (1 fois par an ou fauche tous les 2 ou 3 ans selon les besoins) Développer une lisière étagée

Habitats	Orientations de gestion
Aulnaies frênaie à Prêle élevée	Établir un périmètre de protection dans lequel les recommandations seront appliquées en priorité (25 à 50 mètres de chaque côté du cours d'eau : comprenant la partie basse de la forêt alluviale (aulnaie), la partie haute (aulnaie frênaie) et une partie de la zone de transition avec des habitats riverains (chênaie pédonculée édaphique, aulnaie marécageuse,...) Drainage à éviter Détournement des rus, reprofilage et curage à éviter Contraintes d'exploitation strictes à envisager pour adapter la fonction de production aux conditions particulières des zones rivulaires et les conserver en état (câblage, débardage à cheval, type d'engins à autoriser: pneus basse pression..., fréquence et périodes d'intervention à contrôler...) Éviter la mise à blanc sur de grandes étendues (maintien de la qualité de l'eau, maintien du régime hydrologique), préférer une gestion en futaie irrégulière ou une gestion par bouquet, la constitution de peuplements à structure jardinée ou irrégulière par bouquets induit une alternance d'ombre et de lumière intéressante pour l'habitat: stabilité du peuplement favorable à la conservation d'espèces et de milieux sensibles, diversification des niches écologiques. Privilégier la régénération naturelle: ouverture du peuplement par bouquet pour favoriser les plants issus de semis, contrôle de la concurrence des cépées Favoriser la régénération d'essences à forte valeur patrimoniale (Orme lisse): contrôle de la concurrence, mise en place de protection Possibilité de laisser évoluer naturellement certaines parties de ces forêts
Les lisières forestières sur substrats calcaires	<u>Les lisières internes (au sein des complexes forestiers)</u> Une fauche tardive est à recommander. On évitera les traitements agro-pharmaceutiques et le gyrobroyage sans exportation des rémanents dans les secteurs les plus intéressants (ourlets à grémil – assez ponctuel). Une gestion adaptée de ces secteurs est à mettre en place pour maintenir la diversité floristique et faunistique de cet habitat. Elle se traduit par un entretien ponctuel (fauche, débroussaillage, exportation des rémanents) à réaliser tous les deux ou trois ans et à maintenir l'ouverture des chemins forestiers (étagement de la végétation ligneuse sur 15 mètres environ, recépage régulier des arbustes et taillis). <u>Les lisières externes (Mont César, partie sud du massif de Hez).</u> Stabilisation des lisières et façonnage de lisières complexes, étagées et progressives, passage régulier (6 à 8 ans) pour maintenir une strate arbustive et arborescente étagée et clairière. Irrégularisation du peuplement sur une bande de 20 à 30 mètres lors des passages en coupes d'amélioration dans les parcelles concernées, maintien de ces structures en cas de régénération des parcelles.
Pelouses rupicoles calcaires	La pression d'abrouissement exercée par le lapin permet de bloquer l'évolution de ces pelouses « écorchées ». Maintenir l'ouverture du milieu (éliminer les bosquets et semis situés à proximité de cet habitat)
Formations herbeuses sèches semi- naturelles	Entretien et restauration du site par fauche avec exportation des produits ou par remise en place d'un pâturage Contrôle de l'avancée de la lisière par dédensification des fourrés arbustifs et contrôle de l'avancée des lisières

Les orientations de gestion des 3 espèces communautaires présentes sur le site sont les suivantes :

- Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*) :
 - o favoriser les feuillus,
 - o favoriser les mosaïques d'habitat favorables à de nombreuses espèces d'insectes-proies (peuplements mixant à la fois les essences et les structures),
 - o mettre en place des îlots de vieillissement et de sénescence dans les massifs de feuillus,
 - o maintenir ou recréer des petites clairières,
 - o maintenir un réseau d'arbres morts/fissurés.
- Grand Murin (*Myotis myotis*) : idem que pour le Vespertilion de Bechstein.
- Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) :
 - o maintien de quelques arbres dépérissants (5 à 10 par ha),
 - o maintien sur place des souches des arbres abattus pour les laisser se décomposer naturellement.

❖ **Site « Coteaux de l'Oise autour de Creil »**

Ce site Natura 2000 plus large s'étend sur 102 hectares. Elle se compose de plusieurs unités éclatées sur le département de l'Oise.

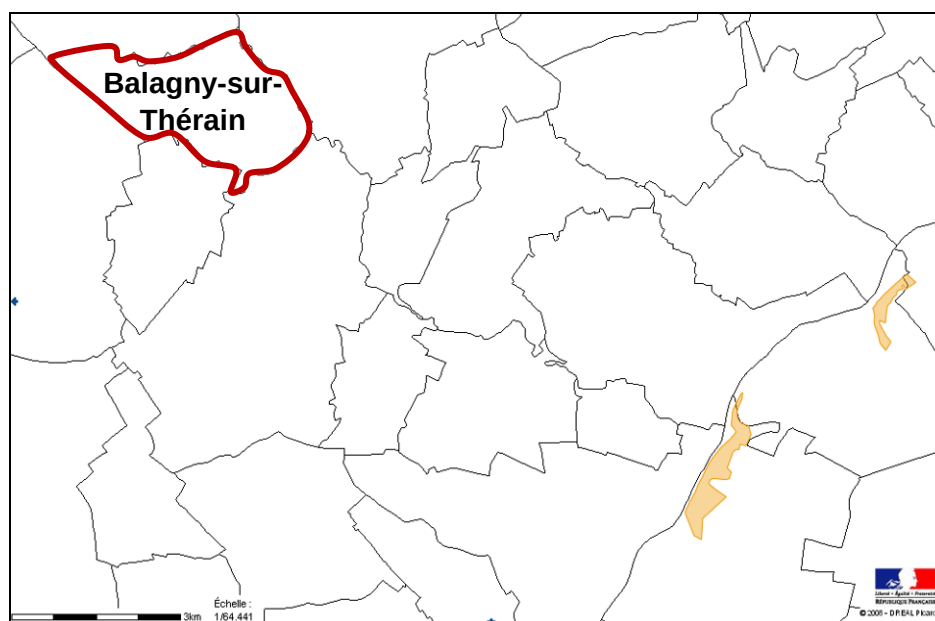


Figure 50 : ZSC Coteaux de l'Oise autour de Creil

Le Document d'Objectifs du site (DOCOB) est en cours de réalisation. Les éléments suivants sont extraits du site Natura 2000 Picardie (<http://www.natura2000-picardie.fr/site-FR2200379>).

« Le site se caractérise par une situation exceptionnelle et relictuelle (milieu faiblement compétitif). Ces coteaux « froids » présentent une végétation à affinité climatique proche du montagnard, dans des conditions de chaleurs modérées. Il s'agit d'un ensemble isolé constituant un noyau original d'habitats à tendance plus ou moins montagnarde qui ne paraît pas avoir d'autres représentants.

*L'intérêt floristique de ce site est par conséquent remarquable et se distingue notamment par la présence du Buis (*Buxus sempervirens*) et de l'If (*Taxus baccata*), se développant très certainement de manière spontanée dans le milieu au vu de leur vitalité exceptionnelle. Des Séslières (graminées montagnardes) sont également présentes, donnant aux pentes où elles poussent une physionomie en gradins.*

*Les paysages végétaux sont très originaux pour les régions de plaine : les fourrés de Buis sont accompagnés de gradins de Séslière bleueâtre (*Sesleria caerulea*), typiques des pelouses de montagne.*

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses menacent à moyen et long terme le site. Néanmoins, il s'agit des derniers secteurs de versant calcaire de l'Oise non urbanisé sur lutétien et des ultimes conditions mésoclimatiques submontagnardes de la vallée dans son parcours tertiaire. »

❖ Site « Cuesta du Bray »

Le site Natura 2000 de la Cuesta du Bray prend la forme d'une bande de quelques centaines de mètres de large qui s'étend sur 20 km d'ouest en est, de Silly-Tillard à Saint-Pierre-ès-Champs. Il s'étend sur 775 hectares.

La Cuesta du Bray est une côte dont l'inclinaison des pentes peut atteindre 50 à 60 % voire 80 %. La Cuesta est principalement orientée nord-ouest / sud-est et exposée nord-est ce qui limite son ensoleillement. Elle s'ouvre de plus sur la dépression humide du Bray. Ces deux facteurs favorisent des ambiances fraîches. La Cuesta fut un lieu important pour le pâturage des bêtes mais reste aujourd'hui en marge de l'agriculture. L'abandon du pastoralisme a entraîné progressivement le développement des habitats forestiers (phase de reconquête progressive de la forêt). Le patrimoine naturel de ce site est conditionné directement par ses particularités géomorphologique, géologique, climatique ainsi que par les facteurs historiques et humains.

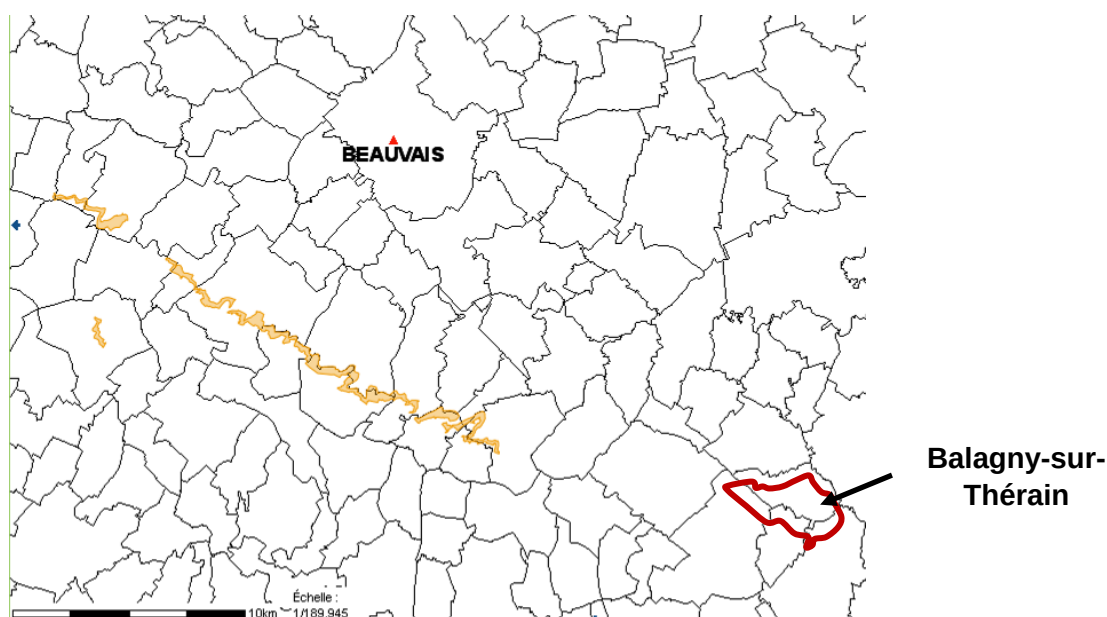


Figure 51 : ZSC Cuesta du Bray

D'après le Document d'Objectifs du site, la ZSC compte 7 habitats naturels d'intérêt communautaire dont les orientations de gestion sont les suivantes :

Habitats	Orientations de gestion
Formation à Genévrier commun sur pelouse calcaire	• Restaurer des stades de pelouses rases et écorchées nécessaires à la dynamique de renouvellement de l'habitat (privilégier le pâturage ovin) • Éclaircir les peuplements trop denses • Débroussailler/contrôler l'envahissement par les feuillus envahissants
Pelouse sur craie à Avénule des prés et Fétuque de Léman Pelouse sur craie marneuse à Parnassie des marais et Thym précoce	• Restaurer des stades de pelouses rases et écorchées de préférence de plusieurs hectares en maintenant quelques secteurs en mosaïque avec des ourlets et des fourrés arbustifs bas • Débroussailler/contrôler l'envahissement par les feuillus envahissants • Favoriser les connexions fonctionnelles entre les pelouses afin de permettre les échanges d'espèces entre les sites et les flux de gènes
Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygroclines, héliophiles à semi-héliophiles, semi-sciaphiles à sciaphiles	• Créer et maintenir des lisières progressives (forêt, manteau, lisière), ce qui favorise ces ourlets par une meilleure stabilité des forêts voisines et la création d'écotones • Conserver une bande enherbée, en cas de proximité avec des cultures intensives, afin d'établir une zone tampon vis-à-vis des intrants agricoles.
Prairie de fauche	• Fauche annuelle ou biannuelle. • Limiter fortement les apports de fertilisants • Maintenir la prairie naturelle, sans réensemencement artificiel, ni boisement ou retournement pour une mise en culture • Conserver localement des bandes refuge non fauchées en tant que bandes refuge pour la faune.
Éboulis crayeux de la vallée de la Seine et de la Champagne	• Non-intervention sur les pentes les plus raides où les processus érosifs maintiennent l'habitat • Remobilisation des éboulis en cours de stabilisation Sur la Cuesta du Bray • Laisser s'exprimer la dynamique naturelle de rajeunissement des éboulis.

Habitats	Orientations de gestion
Hêtraies à Aspérule odorante Hêtraies-chênaies à Lauréole ou Laîche glauque, Hêtraie à Érable champêtre Hêtraie-Chênaie à Jacinthe des bois	• Privilégier la régénération naturelle • Maintenir la qualité génétique lors des opérations de boisement ou de reboisement • Maintenir de vieux arbres dépérissants voire des arbres morts sur pied afin de favoriser la faune associée • Créer des îlots de vieillissement • Reconstituer et gérer les lisières forestières internes et externes • Créer et gérer des micro-habitats intra-forestiers herbacés de type clairières ou layons entretenus • Favoriser le mélange des essences arborescentes et arbustives • Dynamiser la gestion pour contrôler le mélange d'essences : création de cloisonnements sylvicoles et d'exploitation • Éviter les grandes coupes rases • Préférer un traitement irrégulier des peuplements afin de les stabiliser et d'éviter les chablis. • Éviter le passage d'engins lourds • Privilégier les dégagements manuels ou mécaniques à l'emploi de produits phytocides • Créer des cloisonnements limitant les impacts sur le sol • Réaliser des travaux de débardage en période sèche • Utiliser un matériel de débardage avec une portance la plus faible possible
Frênaie de ravins hyperatlantique à Scolopendre	• Privilégier la régénération naturelle • Maintenir de vieux arbres dépérissants voire des arbres morts sur pied afin de favoriser la faune associée • Nettoyer les peuplements faisant l'objet de dépôts sauvages • Exploiter pied à pied • Conserver ces habitats forestiers en îlot de vieillissement • Conserver une zone tampon au contact avec la Frênaie de ravins à Scolopendre, où toutes coupes brutales sont à éviter.

Les orientations de gestion des 3 espèces communautaires présentes sur le site sont les suivantes :

- Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*) :
 - o Entretien des habitats favorables par pâturage ovin extensif et/ou fauche exportatrice en veillant à maintenir des zones refuge,
 - o Favoriser les connexions entre sites favorables (de préférence situés à moins d'1 kilomètre) abritant ou non l'espèce afin de permettre les échanges entre sites et le bon fonctionnement de la métapopulation, essentiel au maintien de l'espèce,
 - o Tenter de retrouver l'espèce sur la Côte Sainte-Hélène, au cas où un phénomène de réapparition serait avéré. En cas de redécouverte de l'espèce, mener un suivi fin et adapter la gestion des pelouses à sa présence,
 - o Étudier les potentialités de retour à partir de populations normandes et les favoriser (gestion de sites relais et de corridors),
 - o Étudier la faisabilité d'une réintroduction de l'espèce sur la Côte Sainte-Hélène.

- Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) :
 - o Protéger les sites de reproduction et d'hibernation en limitant leur accès (fermeture des sites concernés, pose de grilles à l'entrée...),
 - o Maintenir la capacité d'accueil pour les proies (éviter de labourer, d'utiliser des insecticides, maintenir des futaies feuillues et les végétations herbacées et lisières associées) et promouvoir le maintien de l'élevage extensif.
- Grand Murin (*Myotis myotis*) : idem que pour le Vespertilion à oreilles échancrées.

❖ Site « Marais de Sacy le Grand »

Proches de la vallée de l'Oise, le site Natura 2000 des Marais de Sacy-le-Grand est situé à l'intérieur d'un triangle formé par les agglomérations de Clermont, Compiègne et Creil. Ils constituent une vaste zone humide et tourbeuse d'un grand intérêt écologique et patrimonial, en raison, de leur diversité faunistique et floristique, et des activités de chasse et d'agriculture associées. Il est bordé au sud de massifs boisés et au nord de prairies, peupleraies et cultures céréalières ou maraîchères. Il s'étend sur 1 368 hectares.

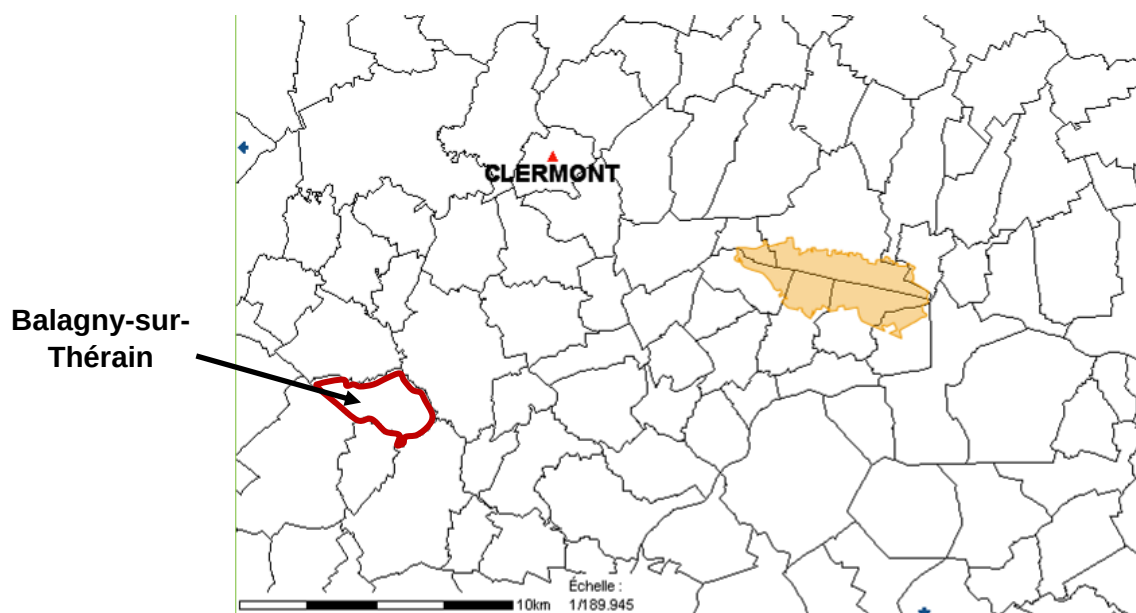


Figure 52 : ZSC Marais de Sacy le Grand

D'après le Document d'Objectifs du site, la ZSC compte 11 habitats naturels d'intérêt communautaire dont les orientations de gestion sont les suivantes :

Habitats	Orientations de gestion
Végétation pérenne des grèves sableuses	Préserver la mare des Cliquans ; Maintenir les variations du niveau hydrique et la topographie douce des berges ; Éviter le surcreusement du sol ; Éviter la pollution ; Surveiller le développement des plantes invasives ; Surveiller l'envasement de la mare ; Absence absolue de tout fertilisant ou amendement destiné à modifier les caractères physicochimiques de l'eau.
Végétation pionnière des sols tourbeux dénudés	Maintenir l'inondation temporaire ; Absence de toute fertilisation ou amendement ; Le piétinement modéré par les chevaux et taureaux permet le maintien de l'habitat. Il peut, par contre, en menacer la pérennité s'il est trop intense.
Herbiers de plantes aquatiques enracinées particulières : les characées	Préserver les plans d'eau favorables à l'installation des characées (éviter l'assèchement et le comblement) ; Éviter une eutrophisation trop importante (limitation des apports de phosphates et nitrates) ; Curage périodique des plans d'eau avec exportation des matériaux hors des marais en limitant toutefois le curage aux couches très superficielles qui conservent les graines et les oospores indispensables à l'ensemencement des biotopes, et par rotation (ne pas tout curer en une seule fois). L'emploi d'une « suceuse » peut également être une solution envisageable.
Végétation aquatique flottante ou immergée caractéristique des plans d'eau eutrophes	Préservation des habitats riverains intéressants : des opérations de coupe des espèces envahissantes (roseaux) peuvent dans certains cas être justifiées ; Gestion du niveau du plan d'eau pour limiter l'envasement ainsi que la progression des hélophytes : curage localisé (pour l'entretien) lorsque le plan d'eau est à sec ou évacuation de la vase à l'aide d'une suceuse. Lutte contre les plantes envahissantes.
Landes humides a bruyère quaternée	Une simple surveillance de la Bruyère quaternée semble suffisante pour l'instant. Si sa régression était constatée, des interventions de gestion pourraient être expérimentées : éclaircissement du boisement, débroussaillage sélectif (afin de limiter le recouvrement de la Callune vulgaire), voire étrépage.
Landes sèches européennes	Les objectifs de gestion sont orientés vers le maintien d'une lande dominée par les ligneux bas, en limitant la colonisation par les arbustes et arbres. Pour l'instant, une simple surveillance est suffisante car cette station n'est pas menacée par les ligneux dans l'immédiat ; La colonisation par les ligneux (jeunes bouleaux et autres) pourra être limitée par des opérations ponctuelles de débroussaillage, de coupe, ou d'arrachage, ou le maintien des usages traditionnels d'exploitation.
Prairies tourbeuses à molinie bleue	Gestion de la nappe et contrôle régulier de son niveau ; Réflexion sur la possibilité de contrôle du niveau d'eau par vannage ou fermeture temporaire des drains et fossés ; Ne pas drainer et éviter toute intervention pouvant entraîner une variation horizontale ou verticale du niveau d'eau ; Création de petites rigoles d'assainissement (20 - 30 cm de profondeur) potentiellement intéressante pour le maintien de la richesse floristique et la reproduction des tritons, à condition que cette intervention soit réalisée au regard du fonctionnement de la nappe phréatique (comblement possible des drains existants) ; Entretien par fauche régulière tardive, avec exportation du foin ; Entretien possible par pâturage extensif ; Éviter les plantations de peupliers.

Habitats	Orientations de gestion
Mégaphorbiaies	Laisser faire la dynamique naturelle. Les mégaphorbiaies subsisteront en lisière forestière, dans les clairières, et se reformeront dans les coupes forestières pratiquées à partir du potentiel de semences des lisières ; Si une peupleraie est installée au niveau d'une mégaphorbiaie, il est recommandé d'espacer les plants et de ne pas faire appel aux drainages, aux travaux du sol et à l'utilisation de produits chimiques ; Lutte efficace éventuelle contre les espèces envahissantes (ou pestes végétales) ; Inventaire éventuel d'insectes (notamment les papillons).
Roselières à marisque	En ce qui concerne les cladiaies terrestres, le cahier d'habitat réalisé à l'échelle nationale distingue deux cas de figure. 1 - Pour les cladiaies où il est souhaitable de maintenir une forte densité, il est recommandé de ne pas intervenir et de laisser le milieu évoluer spontanément. 2 - Pour les cladiaies dont on souhaite conserver ou restaurer le caractère ouvert, notamment pour favoriser l'intérêt floristique, des interventions seront nécessaires pour faire régresser l'espèce envahissante que constitue le Marisque, puis limiter son développement. Deux types d'intervention sont possibles : - La fauche. Privilégier dans cette opération les matériels peu agressifs pour le sol, petits matériels légers. - Le pâturage extensif. Une gestion en mosaïque est donc souhaitable sur les marais de Sacy associant des secteurs de non intervention, des secteurs pâturés (ce qui est déjà le cas sur le secteur pâturé par les chevaux et taureaux), et d'autres fauchés.
Tourbières basses alcalines	Maintien du fonctionnement hydrique du site ; Maintien de la fauche ou du pâturage ; Dans les sites très embroussaillés, les ligneux seront traités pour éviter une généralisation de la structure haute, sans procéder à l'éradication systématique de toute forme de végétation ligneuse (gestion à mener en mosaïque, en préservant des secteurs boisés).
Betulaie ou boulaie à sphaignes	Veiller à réduire le phénomène d'assèchement des boulaies à sphaignes en éliminant quelques ligneux sans réduire pour autant la quantité de chablis ; Éviter toute coupe brutale et uniforme qui pourrait déséquilibrer le milieu ; Afin d'éviter toute élévation du sol par rapport au niveau d'eau, extraire éventuellement les bois à décomposition très lente. Éviter tout dépôt de bois supplémentaire. S'assurer cependant de la circulation de l'eau ; Maintien des milieux oligotrophes en amont : landes, forêts acidiphiles. Ne pas traiter aux produits de synthèse dans et aux abords de ces milieux. Prévenir tout risque de ruissellement. Respecter les recommandations d'usage de ces produits ; Comme pour les produits agropharmaceutiques, on évitera en règle générale l'emploi d'amendements calcaires ou magnésiens à proximité des boulaies et des zones humides qui leur sont associées (y compris les ruisseaux) ; Profiter des périodes de sécheresse pour intervenir. Utiliser les huiles biodégradables pour les tronçonneuses ; Information des propriétaires et gestionnaires sur l'intérêt de ces milieux, et prise en compte dans les plans simples de gestion.

Habitats	Orientations de gestion
Chênaies pédonculées à molinie bleue	Compte tenu des conditions pédologiques, ces chênaies sont à l'origine de sérieuses difficultés de gestion. Il est recommandé, pour éviter la dégradation, de limiter la taille des coupes et de travailler sur régénération acquise : La transformation des peuplements est fortement déconseillée : la mise en valeur est délicate et difficile, les coûts entraînés par d'éventuels travaux ne seront jamais rentabilisés par la production forestière. De plus cet habitat occupe des surfaces très faibles ; Pratique d'une gestion minimale : compte tenu de la faible fertilité et des contraintes édaphiques, il est souhaitable de limiter les interventions culturales Le maintien d'un couvert maximal est souhaitable : il faut éviter les coupes forestières brutales et limiter la taille des coupes.

Les orientations de gestion de l'espèce communautaire présente sur le site sont les suivantes :

- Triton crêté (*Triturus cristatus*)

- o Préserver un maillage de mares (archipels) et fossés permettant des échanges entre populations (l'optimal étant un biotope favorable tous les kilomètres reliés par des corridors) ;
- o Prévoir, autour des milieux aquatiques de reproduction, une zone tampon qui correspond à l'habitat terrestre fréquenté par les adultes : maintien des prairies, haies et talus qui constituent une zone de refuge et de chasse pour l'adulte ;
- o Limiter l'extension des cultures (qui constituent des barrières biologiques) autour des sites favorables (zone centrale des marais de Sacy pas concernée) ;
- o Gestion des mares : entretien en fin d'automne (lorsque c'est nécessaire, un curage partiel tous les dix ans en moyenne), profil de la mare favorable, ensoleillement, berges en pentes douces ;
- o Préserver la qualité de l'eau et éviter les pollutions.
- o Concernant l'espèce : ne pas mettre de poissons prédateurs dans les mares et en cas de réintroduction (nécessitant de toute façon une autorisation du Ministère de l'Environnement), faire attention à l'origine des individus utilisés.

❖ **Site « Forêt picardes : massif des trois forêts et bois du roi »**

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, ce site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rocheux gréseux, de prairies humides... Il couvre une superficie de 13 615 hectares.

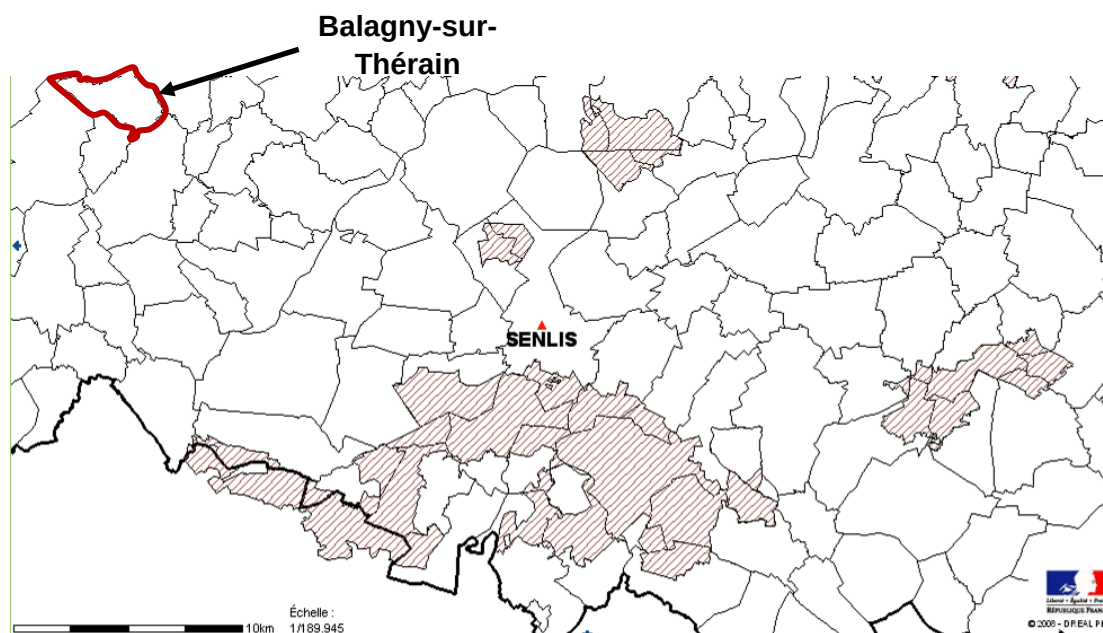


Figure 53 : ZPS Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi

D'après le Document d'Objectifs du site, la ZPS compte 28 habitats naturels d'intérêt communautaire dont les orientations de gestion sont les suivantes :

Habitats	Orientations de gestion
Pelouses ouvertes pionnières des dunes sableuses intérieures	Lutter contre le boisement naturel par une exploitation pastorale très extensive
Eaux stagnantes à végétation vivace oligotrophique planitiaire à collinéenne des régions atlantiques, des Littorelletalia uniflorae	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable et rajeunissement du substrat
Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres flottant à la surface de l'eau	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe, dégagement des arbres et des arbustes situés à la périphérie immédiate et lutte contre la végétation aquatique si elle est trop envahissante (lentilles d'eau)
Landes humides atlantiques septentrionales à Bruyère à quatre angles	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, débroussaillage et/ou abattage de la végétation envahissante, entretien par fauche et/ou pâturage extensif et étrépage
Landes nord-atlantiques sèches à subsèches	Pâturage extensif ovin, fauche, étrépage - pratiques sylvicoles permettant le développement de la lande et son déplacement
Junipérais secondaires planitiaires à montagnards à Genévrier commun	Étude permettant de savoir si la population est pérenne - Pâturage extensif ovin, débroussaillage et fauche de la lande, étrépage si pâturage insuffisant pour créer des zones à nu (niches de régénération)
Pelouses calcicoles méso-xérophiles subatlantiques	Débroussaillage des arbustes, fauche exportatrice, pâturage extensif ovin ou gestion par les lapins
Pelouses acidiclinales atlantiques sèches du Nord	Pâturage ou fauche épisodique
Pelouses acidiphiles subatlantiques à nord-atlantiques	Pâturage extensif bovin, ovin ou équin ou fauche exportatrice
Prés humides oligotrophes sur sols paratourbeux basiques, collinéens et continentaux du Nord et de l'Est	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice tardive ou pâturage extensif estival

Habitats	Orientations de gestion
Prés humides et bas-marais acidiphiles atlantiques	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, pâturage extensif estival
Molinaies acidiphiles subatlantiques à pré-continentales	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice et/ou pâturage extensif
Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces	
Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygrophiles, héliophiles à semi-héliophiles	Fauche exportatrice tardive biennale ou triennale
Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygrophiles, semi-sciaphiles à sciaphiles	
Prairies fauchées collinéennes à submontagnardes, mésohygrophiles	Maintien d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice tardive et/ou pâturage extensif
Prairies fauchées collinéennes à submontagnardes, mésophiles, mésotrophiques	Fauche exportatrice tardive et/ou pâturage extensif
Prairies fauchées collinéennes à submontagnardes eutrophiques	
Végétation à marisque	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice tardive tous les 3 à 5 ans et/ou pâturage extensif, étrépage
Végétation des bas-marais neutro-alcalins	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, débroussaillage, fauche exportatrice, pâturage extensif et/ou étrépage
Hêtraies-Chênaies collinéennes à Houx	Favoriser la diversité structurale arbustive et arborée, Favoriser les régénérations naturelles dans la mesure où la ou les essences en place sont adaptés aux conditions stationnelles et climatiques, Favoriser les opérations sylvicoles respectueuses de la fragilité des sols, Les coupes rases sur de grandes surfaces à éviter Favoriser la création d'îlots de vieillissement, reconstitution et gestion des lisières internes et externes.
Hêtraies à Aspérule odorante collinéenne	
Hêtraies-Chênaies à Lauréole ou Laîche glauque	
Hêtraie calcicole atlantique à Érable champêtre	
Hêtraies-Chênaies à Jacinthe des bois	
Chênaies pédonculées à Molinie bleue	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, Maintien d'un couvert arbustif et arboré maximal, traitement irrégulier du peuplement, Création d'îlots de vieillissement, Favoriser les régénérations naturelles dans la mesure où la ou les essences en place sont adaptés aux conditions stationnelles et climatiques.
Boulaies pubescentes tourbeuses de plaine	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable
Aulnaies-frênaies à Laîche espacée des petits ruisseaux	Maintien d'un fonctionnement hydrique favorable, Favoriser les opérations sylvicoles respectueuses de la fragilité des sols, Les coupes rases sur de grandes surfaces à éviter, Création d'îlots de vieillissement, Favoriser les régénérations naturelles dans la mesure où la ou les essences en place sont adaptés aux conditions stationnelles et climatiques.

Les orientations de gestion des espèces communautaires présentes sur le site sont les suivantes :

- Alouette lulu : Maintien de zones dénudées au milieu de végétations ouvertes et ponctuées de buissons
- Bondrée apivore : Création d'îlots de feuillus âgés, travaux forestiers adaptés à proximité des nids
- Busard saint-Martin : Pas de préconisation de gestion particulière. Bénéficiera d'ouvertures de milieux par des facteurs naturels (chablis) par restauration de systèmes de landes ou par la sylviculture
- Engoulevent d'Europe : Maintien et restauration de systèmes de landes avec quelques arbres, espèce connue aussi dans les coupes forestières
- Lucane cerf-volant : Préservation de boisements matures et sénescents en réseau
- Petit Rhinolophe : Protection des gîtes souterrains connus et actions visant à rétablir les connexions entre les forêts d'Halatte et de Compiègne
- Pic mar : Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids
- Pic noir : Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids
- Pie-grièche écorcheur : Pas de préconisation de gestion particulière. Bénéficiera d'ouvertures de milieux par des facteurs naturels (chablis) ou anthropique (exploitation forestière)
- Triton crêté : Préservation et entretien des mares existantes, création de nouvelles mares renforçant le réseau de sites de reproduction, gestion raisonnée des habitats terrestres
- Vespertilion de Bechstein : Gestion en futaie irrégulière ou en taillis sous futaie avec des îlots de sénescents et d'arbres morts en réseau
- Dicrane vert : Maintien d'îlots de vieux arbres et des arbres où l'espèce est présente
- Agrion de Mercure : Restauration et conservation du réseau de rus et de leur connexion en vallée de la Thève, maintien d'une eau oligotrophe et de la nature sablo-graveleux du substrat, restauration des herbiers aquatiques, gestion des rives, préservation et gestion extensive des milieux ouverts périphériques des cours d'eau
- Chabot : Préservation de l'ensemble du réseau hydrographique qui dans son ensemble est susceptible d'offrir de multiples zones plus ou moins rhéophiles.
- Bouvière : Conservation totalement dépendante de la présence des moules d'eau douce dans lesquelles elle pond. Éviter donc les travaux de curage, induisant la destruction importante de bivalves, pendant la période de reproduction (ponte + alevinage) de la Bouvière qui s'étend d'avril à fin septembre

- Vertigo de Des Moulins : Connaissances actuelles relatives à l'espèce trop fragmentaires avec la difficulté de proposer la mise en œuvre de mesures de gestion précises. Néanmoins, quelques recommandations d'ordre général : préserver de toute atteinte les rares sites où l'espèce est connue, respecter la dynamique hydraulique des milieux, éviter la fermeture du milieu.
- Busard des roseaux : Restauration et préservation des roselières
- Martin-pêcheur d'Europe : Maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, maintien d'un linéaire de berges abruptes

1.2.8 Forme urbaine

Après avoir dégagé les grandes lignes du paysage, il s'agit de décrire et de qualifier la forme urbaine à partir de plusieurs questions :

- *Quelle forme urbaine (constat objectif de la forme)? Est-ce un tissu aggloméré uniforme, homogène, hétérogène, structuré ? Existe-t-il plusieurs hameaux ?*
- *Quelle image urbaine (impressions subjectives produites par la vue de la forme)? Quelle intégration dans le paysage, quel sens donne-t-il à l'espace ?*
- *Quelles incidences sur le paysage ?*

La relation agglomération-paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale. Il est important de prendre en compte le paysage et la forme urbaine actuelle en vue de l'élaboration du PLU.

Comme le stipule le Code de l'Urbanisme, « le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences ». (Article L. 110 du code de l'Urbanisme).

1.2.8.1 La silhouette de l'agglomération

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

A la lecture du plan, le village de Balagny-sur-Thérain apparaît comme un ensemble bâti, dont le développement a été conditionné par des barrières naturelles ou artificielles.

L'agglomération principale se situe dans la vallée, entre le coteau et le Thérain qui forment des barrières naturelles. Contrainte par le relief, le village s'est principalement développé de manière linéaire le long de la RD929. Par ailleurs, l'urbanisation est venue progressivement s'implanter dans le coteau. La ligne ferroviaire crée également une barrière qui a limité le développement du village en fond de vallon : les rues Desnosse Mathieu et de la Gare étant les seuls points de franchissement de la voie ferrée, l'urbanisation s'est développée selon ces deux axes. De l'autre côté de la voie ferrée, un ancien moulin constitue un écart bâti.

Le hameau de Pérel se situe à l'ouest du territoire, et présente une structure assez compacte.

Sur le plateau, un centre équestre forme un écart bâti.

Les photographies permettent d'analyser les perceptions du village :

L'implantation du village en fond de vallée le rend peu perceptible depuis le plateau (1,2). Les constructions sont, pour la plupart, situées sur la partie basse du territoire, et n'atteignent pas le plateau agricole. Le versant oriental de la vallée apparaît en arrière plan, entièrement boisé.



Figure 54 : Urbanisation en fond de vallée peu perceptible

Depuis le coteau (3,4), quelques ouvertures permettent d'appréhender la silhouette du village. Les constructions semblent encaissées entre les deux coteaux. Si la majorité du village se situe à plat au fond de la vallée, certaines constructions se sont implantées contre le coteau et dominent le bourg.



Figure 55 : Vues de Balagny depuis le chemin des Carrières

Sur les clichés 5 et 6, l'étendue de l'agglomération est plus perceptible. La forme du village est allongée, parallèlement aux coteaux.



Figure 56 : Vues de Balagny depuis le coteau cultivé (le Cornouiller)

Historiquement, Balagny-sur-Thérain est un village de vallée. Cette implantation implique une faible visibilité du village, notamment du fait des massifs boisés implantés sur les coteaux et dans le fond de vallée. Depuis le plateau, quelques ouvertures permettent néanmoins d'appréhender la forme du village.

1.2.8.2 Les lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

L'implantation du village en fond de vallée limite la visibilité de l'agglomération, d'où une sensibilité des lisières parfois atténuée.

La lisière nord-est est représentative d'une urbanisation linéaire, qui s'est développée le long de la rue du Général Leclerc. A l'extrémité de cette rue, l'urbanisation s'est développée de manière unilatérale (7). Les habitations font face à une parcelle agricole, ce qui augmente leur visibilité.

Un peu plus au sud se trouvent les installations sportives (8). Les terrains de football s'assimilent quasiment aux espaces agricoles, si ce n'est qu'ils sont clôturés par un grillage vert. En arrière plan, les boisements de la vallée accentuent le caractère très végétal de cette lisière.

Le cliché n°9 révèle une lisière végétale où les constructions apparaissent ponctuellement entre les arbres. Cette vue donne le sentiment d'une urbanisation très étirée, longeant le coteau que l'on aperçoit au fond.



Figure 57 : Lisières nord-est

De manière générale, la lisière est invisible de loin, dissimulée par les boisements qui bordent le Thérain. On ne peut la voir que depuis le chemin Latéral, au plus proche de l'urbanisation. Le long de cet axe, les perceptions sont très variées. Du nord au sud se succèdent un lotissement (10) dont on n'aperçoit que les toitures derrière des haies de thuyas, un espace très arboré (11) qui dissimule entièrement le village et un site industriel en friche (12).

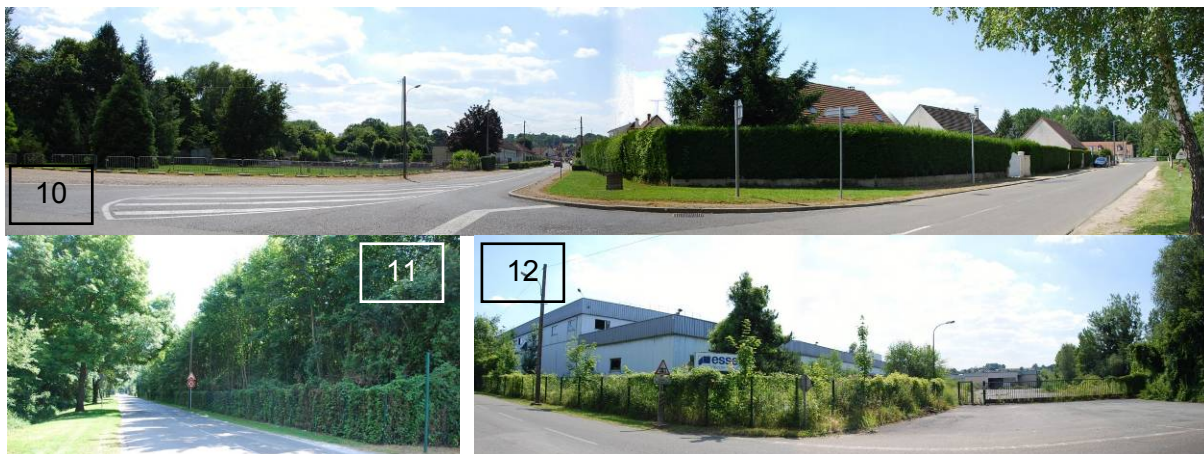


Figure 58 : Lisières est

Au niveau de la lisière sud-est, deux perceptions s'opposent. Un ensemble semble détaché du reste de l'agglomération (13). Il s'agit du site de Saint-Epin où se trouve la gare et d'un bâtiment industriel de l'usine de papiers peints, qui semblent isolés au milieu de la végétation. De l'autre côté, la lisière est très minérale (14,15). Malgré la présence du coteau boisé en arrière plan, les constructions forment une ligne continue qui donne le sentiment d'un village compact.



Figure 59 : Lisières sud-est

La lisière sud-est, elle aussi, très minérale (16,17). Cette perception découle notamment de la présence d'une opération immobilière récente, où la végétation ne s'est pas encore développée. Ainsi, les façades des maisons sont à découvert et leur teinte claire tranche avec les boisements du coteau. Si la photographie n°16 donne le sentiment d'une urbanisation très dense du fait de la mitoyenneté des habitations, ce n'est pas le cas de la n°17. Ici, on peut voir une grande étendue de maisons pavillonnaires implantées sur plusieurs paliers sur le coteau.



Figure 60 : Lisières sud

Sur le cliché n°18, on peut voir qu'une partie de ce lotissement est en contact direct avec l'espace agricole. La lisière, encore une fois, apparaît comme très minérale étant donné qu'il n'y a pas eu d'aménagement paysager. La photographie n°19 nous offre une vue surplombant le village. Les nouveaux pavillons, en premier plan, dominent la vallée. Leur implantation rompt la structure initiale de village de vallée. Encore une fois, on note l'absence d'élément de verdure au sein de la nouvelle opération, alors que le village historique laisse entrevoir des arbres. Tout autour, le cadre verdoyant de la vallée reste omniprésent.



Figure 61 : Lisières sud-ouest

La lisière ouest s'appréhende depuis le chemin rural des Carrières à Ostendes qui surplombe le village. Les toitures sont visibles ponctuellement, entre les bosquets qui agrémentent les pâtures du coteau (20). Quelques constructions se sont implantées en hauteur (21).



Figure 62 : Lisières ouest

La lisière nord-ouest se caractérise par une dominante minérale (22). On y voit de nombreuses toitures et plusieurs pignons de maisons individuelles. Au premier plan, quelques éléments végétaux de fond de parcelle adoucissent ce caractère minéral. Plus au nord, la lisière est beaucoup plus végétale (23). Les constructions sont en partie dissimulées par des bosquets.



Figure 63 : Lisières nord-ouest

Concernant le hameau de Pérel, il est totalement invisible depuis le plateau (24). La végétation très dense du vallon le dissimule entièrement. Seul le centre équestre, à l'écart du hameau, est perceptible.



Figure 64 : Lisières de Pérel

Les lisières urbaines sont très variées. L'implantation en fond de vallée atténue leur sensibilité, notamment le long du Thérain et le long du coteau, espaces très arborés et peu visibles depuis les axes de transport. Les lisières les plus sensibles se trouvent donc au niveau des entrées du village via la RD929.

1.2.8.3 Entrées de village

L'étude des entrées d'agglomération a pour objet d'appréhender les vues des entités bâties obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées de village.

L'entrée nord, depuis Mouy, s'effectue par la RD 929. En arrivant, on longe une rangée de pavillons implantés sur la rive droite. La végétation des parcelles privatives et la situation en virage dissimulent le reste du village. Sur la gauche se trouve un large espace ouvert, occupé par des champs et des terrains de sport. La voirie est très large, favorisant la vitesse des véhicules. Les abords de la route sont enherbés, agrémentés de bacs à fleurs.

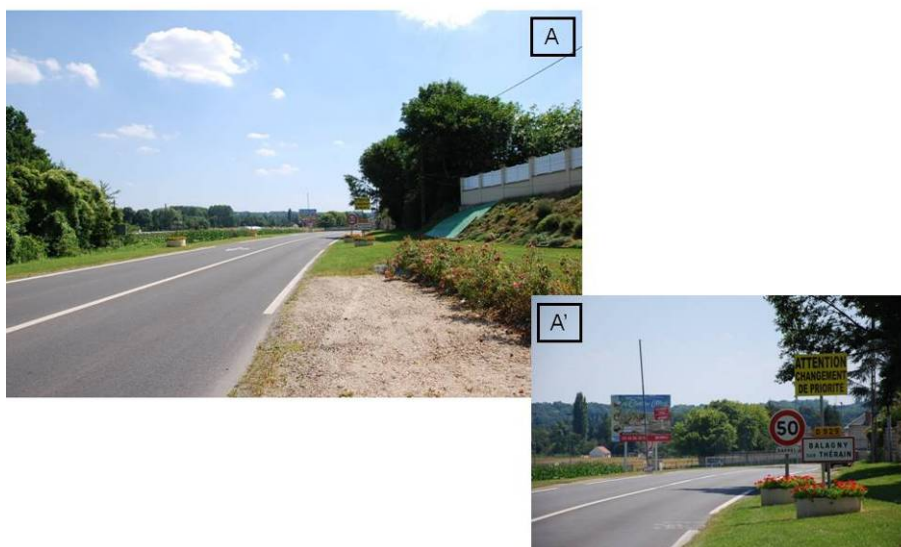


Figure 65 : Entrée nord depuis Mouy

L'entrée est, depuis Bury, s'effectue au niveau de l'ancien moulin. Malgré le panneau d'entrée d'agglomération, les boisements très denses ne donnent pas le sentiment de pénétrer dans un village. La coupure d'urbanisation qui existe entre le moulin et le bourg qui se trouve derrière la voie ferrée renforce cette impression.



Figure 66 : Entrée est depuis Bury

L'entrée sud, depuis Cires-lès-Mello, a fait l'objet d'un aménagement qui la met en valeur. L'emprise de la voie s'étrécit légèrement à l'approche du panneau. Un trottoir longe la rive gauche, séparé de la route par des parterres de fleurs. Notons que cet aménagement qualitatif n'a pas été prolongé jusqu'aux nouvelles habitations, qui, aujourd'hui, précèdent le panneau d'entrée d'agglomération. A ce niveau là, on retrouve le gabarit classique d'une route départementale, sans trottoir.



Figure 67 : Entrée sud depuis Cires-lès-Mello

L'entrée ouest, depuis Foulangués, se trouve au niveau du franchissement du coteau. Dans un premier temps, l'agglomération est entièrement dissimulée par le relief et les boisements. A l'approche du panneau, quelques toitures apparaissent en contrebas. L'entrée n'a pas fait l'objet d'aménagement particulier. La route n'est pas pourvue de trottoirs. Les accotements sont enherbés.



Figure 68 : Entrée ouest depuis Foulangués

Le hameau de Pérel est signalé par deux panneaux placés sur la RD86. A leur niveau, le hameau est invisible, caché par la végétation très dense. Là encore, aucun aménagement n'a été réalisé et les véhicules roulent à grande vitesse. L'entrée de Pérel à proprement parler s'effectue par une voie en impasse qui débouche au cœur d'un virage de la RD.

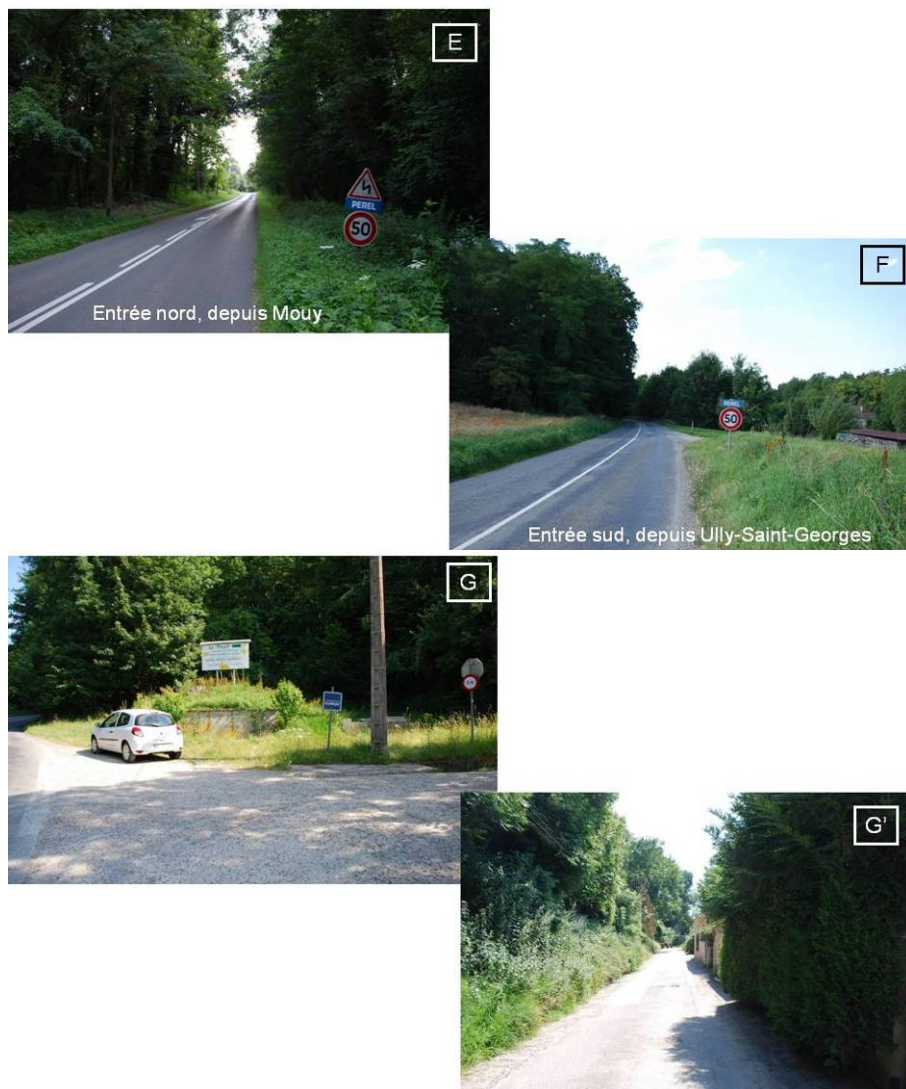


Figure 69 : Entrées du hameau de Pérel

Les entrées d'agglomération n'ont pas toutes fait l'objet d'aménagements qualitatifs ce qui crée de l'hétérogénéité dans les perceptions. Certaines ne répondent pas à la nécessité de garantir la sécurité pour tous les usagers de la route.

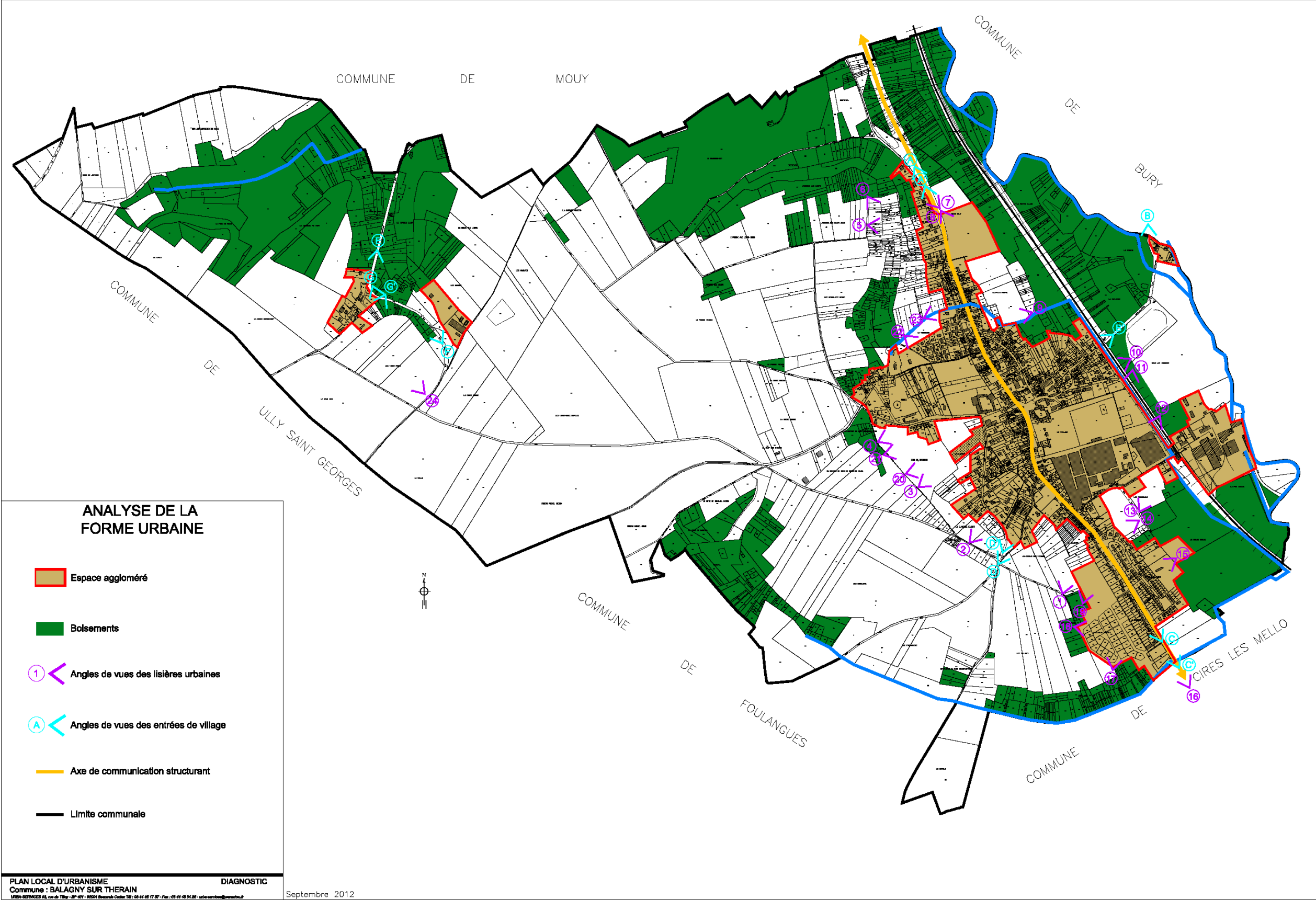


Figure 70 : Cartographie de l'analyse de la forme urbaine

1.2.9 Réseau viaire

Le réseau viaire constitue le squelette d'une agglomération : c'est l'ensemble des voies, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace. L'étude du réseau viaire permet l'identification d'une hiérarchisation des usages des voies.

On distingue trois types de voies : les voies primaires, incontournables lors de déplacements intra-muros et qui ont vraiment guidé l'urbanisation ; les voies secondaires qui permettent les liaisons inter-quartiers et les voies tertiaires qui desservent quelques habitations.

- *Voies primaires / structurantes*

Dans l'agglomération de Balagny-sur-Thérain, la structure principale du réseau de voies s'appuie sur la RD 929 (rue du Général Leclerc, place Gabriel Péri, rue du Général de Gaulle). Cet axe historique joue un rôle majeur dans la structure de Balagny-sur-Thérain, qui s'apparente à un village-rue. Il supporte des flux importants, regroupant à la fois ceux de transit et ceux de desserte interne à la commune. Il en résulte des difficultés de circulation, notamment au niveau des carrefours. Trois d'entre eux se révèlent particulièrement dangereux, aux entrées de Balagny-sur-Thérain.

- *Voies secondaires*

Outre cet axe, les rues Marceau Oudin, Desnosse Mathieu et Edmond Richard et de la Gare peuvent être considérés comme des voies secondaires dans la mesure où elles complètent la desserte interne du village. Ces voies forment plusieurs bouclages au sein du village, et permettent aux habitants de se déplacer d'un quartier à l'autre.

Le bouclage formé par la rue de la Gare et le chemin Latéral ne dessert que quelques habitations et le site de la filature. Néanmoins, il constitue un atout pour l'accès à la friche industrielle d'ESSEF, dans l'hypothèse d'une reconversion.

- *Voies tertiaires*

La desserte tertiaire du bourg est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions, et qui composent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit en particulier des rues Odemer, de la Cavée, de la Libération, de la Colline, de la Pommeraie, du Marais, Gaston Fournival, du Poter, Joliot Curie, de la Quivrue, de l'allée des Vierges et de l'impasse Georges Zérappa.

Notons que le bouclage formé par les rues de la Cavée et de la Libération est peu structurant dans la mesure où la topographie est très contraignante pour l'urbanisation.

S'agissant de Pérel, les constructions sont desservies par une voie très étroite en impasse, ou bien directement par la RD 86.

- *Sentes / Chemins*

Au sein du bourg, de multiples sentes sont réservées aux déplacements doux. Les piétons peuvent donc se déplacer plus facilement en empruntant des raccourcis. Les aménagements de la RD 929 facilitent également ces déplacements, avec des trottoirs élargis. D'autres aménagements sont prévus aux abords de la gare.

Autour du village, des chemins ruraux permettent aux habitants de se promener le long du coteau, ou dans la vallée.

✎ *De façon générale, le réseau viaire s'appuie sur un axe majeur, la RD 929. Ce dernier est complété par plusieurs bouclages dont certains sont peu accessibles du fait de la topographie. Le bouclage autour de la friche industrielle, quant à lui, représente un atout majeur dans l'hypothèse d'une reconversion du site. La présence de nombreuses sentes piétonnes est également mise en avant.*

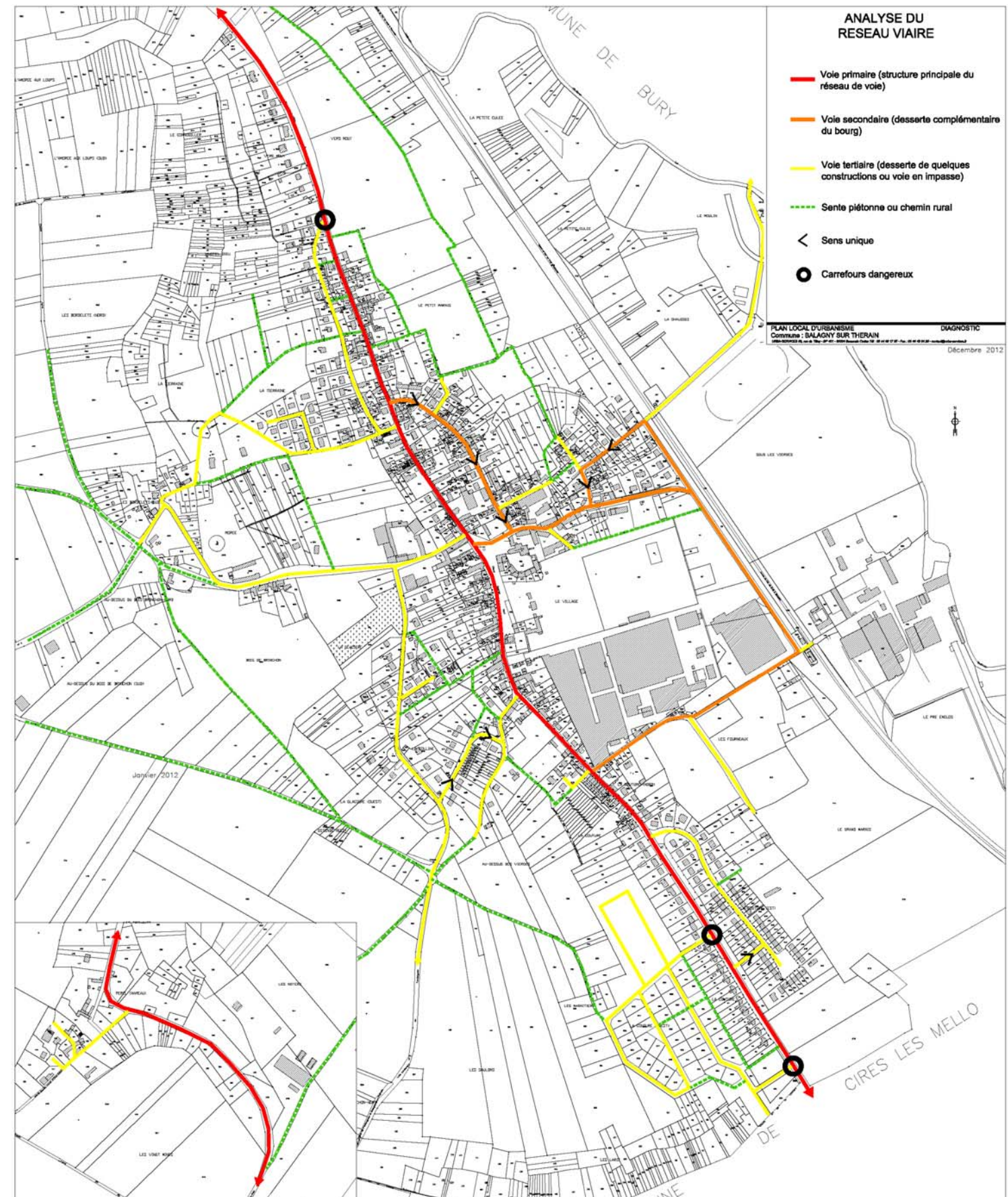


Figure 71 : Cartographie de l'analyse du réseau viaire

1.2.10 Réceptivité du tissu urbain

La réceptivité du tissu urbain peut résulter de plusieurs facteurs :

- le renouvellement urbain (mutations internes par le changement de destination, résorption des logements vacants, changement de statut des résidences secondaires en résidences principales, divisions),
- l'estimation des terrains hypothétiquement constructibles.

1.2.10.1 Renouvellement urbain

En termes de renouvellement urbain, l'étude statistique a révélé la présence de 5,8 % de logements vacants. Ce chiffre semble un peu élevé, et pourrait être amélioré. Néanmoins, il ne pourra jamais être nul puisque les logements ne peuvent être occupés en permanence (période de mise en vente, succession,...). On estime qu'il pourrait atteindre 4 %. 11 logements pourraient donc être mobilisables. Le parc compte également 1,3% de résidences secondaires, ce qui est très faible.

Sur le terrain, certains bâtiments agricoles anciens pourraient éventuellement faire l'objet de mutations : reconstruction, changement de destination,... Néanmoins, aucun agriculteurs n'a mentionné dans sa réponse au questionnaire avoir l'intention de reconvertir certains bâtiments en logements. De plus, tous estiment que l'avenir de leur exploitation est assuré. Il est donc très peu probable qu'un corps de ferme soit reconverti à court ou moyen terme. Par conséquent, les bâtiments agricoles ne sont pas considérés comme un potentiel de production de logements (ou d'activités) à l'échéance du PLU.

Par ailleurs, le site d'ESSEF est en friche depuis 2006. Ce dernier, se trouve à l'interface entre le cœur de l'agglomération et la halte ferroviaire. Il représente une surface de plus de 7 ha, ce qui est très important à l'échelle du bourg. Les possibilités d'accès sont multiples : un accès existe rue du Général de Gaulle et le site est bordé au sud par la rue de la Gare, à l'est par le chemin Latéral. Signalons toutefois que le passé industriel du site a pu générer une pollution des sols. Ainsi, l'accueil d'habitat sur ce terrain pourrait être compromis.

En ce qui concerne le tissu résidentiel, le parcellaire est généralement assez petit, et n'offre pas de potentiel pour une éventuelle densification.

1.2.10.2 Terrains hypothétiquement constructibles

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et de la volonté municipale qui sera retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés. Ne sont considérées comme dents creuses que les parcelles situées dans une entité urbanisée ou faisant face à des constructions.

Quelques dents creuses sont recensées sur l'ensemble de la commune. Il s'agit de petits délaissés actuellement en friche ou occupés par des jardins, dont la superficie ne permettrait d'accueillir qu'une construction par site. Au sud du village, il reste quelques terrains dans le lotissement de la Couture, néanmoins ces derniers devraient prochainement être bâtis puisqu'à l'heure actuelle, un seul terrain n'est pas vendu. En tout, ces espaces représentent un potentiel de 8 logements.

Par ailleurs, d'autres terrains sont desservis par les réseaux, mais sont actuellement occupés pour un usage agricole. Ils se trouvent rue de la Libération, de la Cavée et de la Gare.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération ou en marge immédiate, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

A ce titre, la présence, en limite nord de la friche industrielle, d'un parc privé arboré est également à prendre en compte. Cet espace d'un peu moins de 4 ha constitue également un potentiel important pour le développement de l'agglomération. Des possibilités d'accroches via la rue Mathieu Desnosse et la place Gabriel Péri pourraient être envisagées.

Deux autres îlots intra urbains sont recensés au niveau du coteau. Ils sont actuellement occupés par des pâtures et des jardins cultivés. Ces îlots résultent de la volonté politique de conserver ce type d'espace à proximité du cœur du village. Par ailleurs, la topographie et l'existence de sources constituent un obstacle à l'urbanisation.

Deux espaces situés sur la rive sud de la rue de la Gare sont repérés en tant qu'îlots fonciers potentiels d'extension urbaine, car ils se situent en marge immédiate du bourg.

Plus généralement, le recensement des îlots est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Si les espaces situés en façade venaient à être urbanisés, cela pourrait compromettre l'aménagement des cœurs d'îlot.

✂ Le bilan de la réceptivité du tissu urbain dans la commune révèle ainsi un très faible potentiel au niveau des dents creuses (8 logements). Le potentiel interne que représentent les logements vacants est estimé à 11 logements. Par ailleurs la commune dispose d'un potentiel important constitué d'une friche industrielle et d'un parc arboré en plein cœur de l'agglomération. Néanmoins, le passé industriel du site a pu générer une pollution des sols. Ainsi, l'accueil d'habitat sur ce terrain pourrait être compromis.

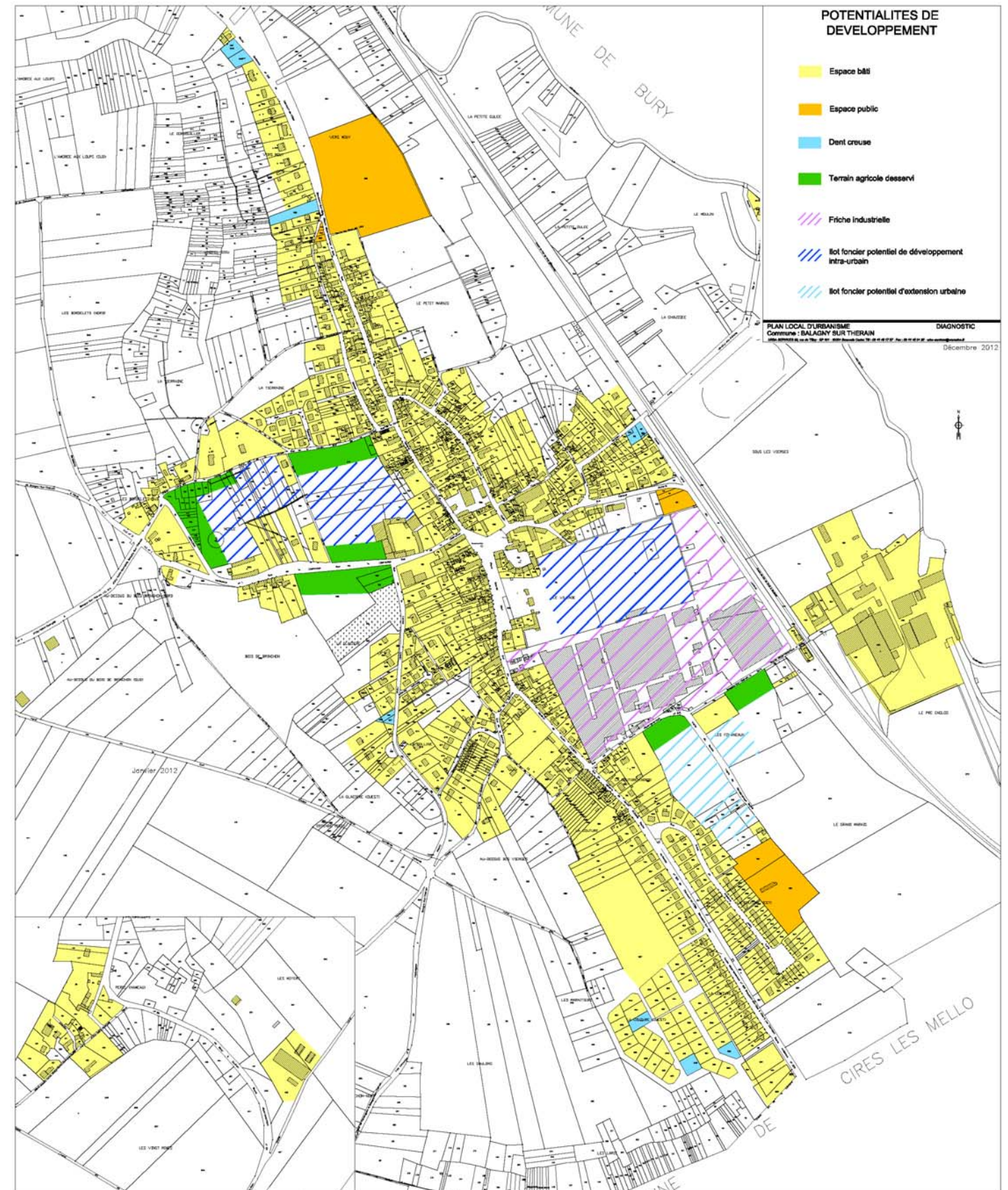


Figure 72 : Cartographie des potentialités de développement

1.2.11 Analyse de la trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques. Le plan présenté offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Sur la commune de Balagny-sur-Thérain, plusieurs entités bâties se dégagent : le hameau de Pérel, le centre équestre, le site de l'ancien moulin se trouvent à l'écart de l'agglomération principale.

L'agglomération, quant à elle, ne forme pas un ensemble compact. Elle s'étend de manière linéaire selon un axe NW-SE, qui correspond à celui de la RD 929. L'urbanisation s'écarte parfois de cet axe structurant, créant des antennes perpendiculaires à la RD en direction soit du coteau, soit de la vallée. Il en résulte l'apparition de vastes espaces vides au sein de l'agglomération.

A la vue de ce plan, la présence de sites industriels est flagrante. L'emprise au sol de ces bâtiments paraît hors d'échelle comparée au reste des constructions. Il s'agit du site de l'ESSEF (entreprise de Papiers Peints) actuellement en friche et de celui de l'ancienne usine de filature Saint-Epin, qui abrite maintenant plusieurs entreprises.

A une échelle plus fine, on remarque que plusieurs secteurs se démarquent.

Les noyaux anciens sont repérables du fait d'un grand nombre de constructions implantées à l'alignement (implantation en bordure de voie) et en limites séparatives (constructions accolées) constituant ainsi des séquences bâties le long de la voie. La façade ouest de la place Gabriel Péri en est le parfait exemple. On retrouve également ces caractéristiques, de manière un peu moins prononcée, dans les rues du Général Leclerc, Marceau Oudin, Mathieu Desnosse, et au nord de la rue du Général de Gaulle.



Figure 73 : Secteur ancien

Dans ces secteurs, les constructions suivent, pour la plupart, une forme allongée rappelant celle d'un U ou d'un L. Y apparaît également une forme simple en rectangle. Toutes ces formes se côtoient et s'agglomèrent ce qui produit des densités relativement importantes. Dans ces secteurs, les axes de communication se détachent nettement. Les constructions créent un front urbain continu tout au long de la voie.

On retrouve également des fronts bâtis continus plus à l'écart du centre ancien, comme au niveau du sentier de la Colline et dans la rue Joliot Curie. Cette disposition du bâti résulte de la création de cités ouvrières ou de logements sociaux en bande. Concernant ces derniers, les constructions sont en retrait de l'alignement ce qui donne le sentiment d'une voirie très large.



Figure 74 : Cité ouvrière

Dans d'autres secteurs, la trame bâtie renvoie une image plus aérée, caractéristique du bâti pavillonnaire. C'est le cas notamment à l'ouest du village (rue de la Pommeraie, chemin de la Colline, et au sud de la rue du Général de Gaulle). Les constructions ne présentent plus forcément de liens physiques entre elles. Elles affichent des formes plus régulières (carré, rectangle). La densité des constructions est plus lâche et l'emprise de la voirie semble plus importante.

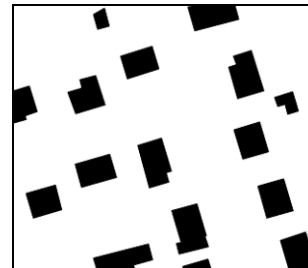


Figure 75 : Secteur pavillonnaire

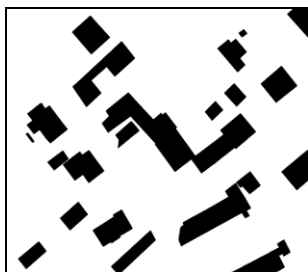


Figure 76 : Secteur mixte

Parfois, constructions anciennes et pavillonnaires se mêlent comme à l'est du village en direction de Bury ou encore le long de la rue Odemer. Il en résulte une trame bâtie hétérogène, dont la lecture n'est pas facile. Les formes et les orientations des bâtiments sont variées, ainsi que leur implantation par rapport à la voirie.

Le hameau de Pérel présente une trame bâtie peu structurée. Constructions anciennes et récentes se mêlent et la voirie ne se détache pas nettement.



Figure 77 : Cartographie de la trame bâtie

Plus globalement, l'étude de la trame bâtie du bourg met en évidence une agglomération arborescente qui s'étire le long de la RD 929. Cette urbanisation s'explique par les contraintes naturelles (présence du coteau à l'ouest et du Thérain à l'est) et anthropiques (voie ferrée à l'est). L'importance des sites industriels est mise en avant. Par ailleurs, des différences de densité ont été observées entre la partie ancienne du bourg et les séquences pavillonnaires.

1.2.12 Analyse de la typologie du bâti

La démarche de l'analyse du bâti selon sa typologie va permettre d'une part de présenter les différentes caractéristiques architecturales du bâti et d'autre part, de dégager différents "quartiers" à l'échelle de l'agglomération.

Ce travail, préalable à la phase réglementaire du PLU (zonage, définition de règles d'urbanisme) apparaît capital.

Les plans présentés ont été réalisés à partir d'un relevé minutieux sur le terrain. Les investigations du bureau d'études ont permis d'identifier plusieurs types de bâti et d'ambiances urbaines. Ils sont détaillés ci-après.

1.2.12.1 Les ambiances urbaines

➤ Les noyaux anciens

Dans les parties anciennes du village, formées par la place Gabriel Péri, les rues du Général Leclerc, du Général de Gaulle, Desnosse Mathieu et Marceau Oudin, le bâti ancien à l'alignement forme des sections de front bâti continu. La voie est structurée par les constructions, qui sont implantées à l'alignement, le plus souvent par la façade, parfois par un pignon. De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. L'ambiance y est très minérale ; l'espace privatif reste invisible depuis l'espace public (les jardins sont situés à l'arrière de la construction, sans vue vers la rue).

Les continuités minérales sont parfois assurées par la présence de murs de clôture en pierre et en brique, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.

On note également la présence d'anciennes petites fermes dont l'aménagement en habitations a donné lieu à des divisions, transformant les cours de fermes en espaces partagés, ouverts sur la voie publique.

➤ Les secteurs dits « pavillonnaires »

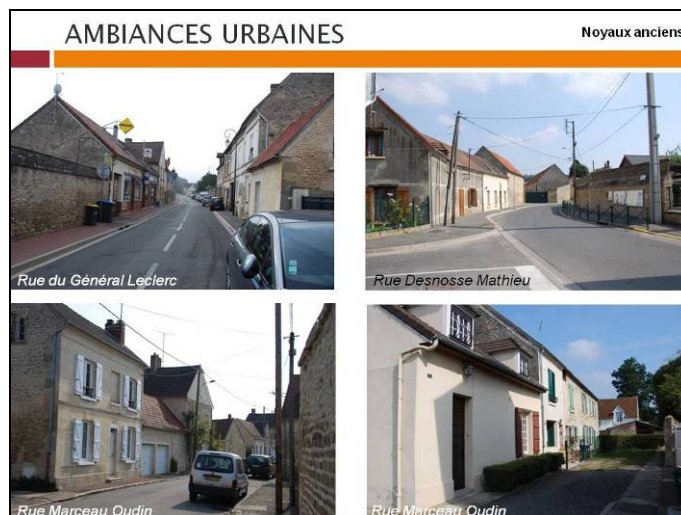
Ces secteurs se situent dans l'impasse Georges Zérappa, le chemin de la Colline, les rues de la Pommeraie, du Général de Gaulle, Joliot Curie et au niveau du lotissement de la Couture. Les constructions sont en retrait par rapport à la voirie. Les espaces privés sont donc visibles depuis la rue, créant une ambiance plus végétale. Le réseau de haies et de clôtures participent à l'ambiance de la rue.

➤ Les secteurs mixtes

Le bâti pavillonnaire peut aussi se mêler au bâti ancien. Il vient ainsi combler les vides à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Le bureau d'études explique que la cohabitation de multiples typologies (pavillonnaire, ancien, activité, public) peut engendrer une image urbaine confuse voire dégradée car tous les styles se côtoient. Le rapport de la construction à la voie (façade) est lâche, l'architecture diversifiée et l'aspect des clôtures varié. Par

exemple, l'implantation de pavillons en face de la cité ouvrière du sentier de la Colline crée une asymétrie entre les deux rives de la rue. On retrouve cette impression rue du Général de Gaulle, au niveau de l'entrée du site industriel : les constructions à l'alignement font face à un espace très végétal. Rue Odemer, le tissu pavillonnaire apparaît au sein de la trame bâtie ancienne, néanmoins les clôtures assurent une certaine continuité minérale le long de la rue.

Ambiances urbaines : Planches photographiques





1.2.12.2 La typologie

➤ Le bâti ancien à l'alignement

Le bâti ancien implanté à l'alignement se partage entre quatre typologies :

- des constructions imposantes, élevées sur plusieurs niveaux et présentant un intérêt architectural certain (maisons de village). Elles se situent principalement le long de l'axe structurant qu'est la RD 929, notamment au niveau de la place Gabriel Péri ;
- des cités ouvrières comportant un rez-de-chaussée et un étage, en briques, qui se singularisent par l'uniformité des façades. On en compte trois au sein du village (sentier de la Colline, rue du Général de Gaulle et rue Odemer) ;
- des constructions assez basses de type longères (RDC et combles aménagés ou non) ou composées d'anciennes dépendances agricoles qui suivent une forme allongée. Ces dernières se retrouvent disséminées dans tous les secteurs anciens du village ainsi qu'à Pérel ;
- des annexes parfois liées à des corps de ferme, de type granges, hangars, ou poulaillers. Les principaux corps de ferme se trouvent rue de la Libération et rue Desnosse Mathieu.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien est très majoritairement composé de pierres calcaires locales, sous forme de moellons. La pierre de taille apparaît également, soit sur l'intégralité de la façade, soit au niveau des chaînages. Les cités ouvrières, elles, sont entièrement composées de briques. L'association de la brique et de la pierre est plus rare, et ne concerne que les maisons bourgeoises.

L'usage d'enduits anciens est rare. En effet, les rénovations récentes ont privilégié l'apparition des pierres en façade, avec un liant posé à pierre vue. L'enduit type industriel est

parfois utilisé sur des façades anciennes. Au-delà du fait que les détails architecturaux de la façade disparaissent, l'enduit tend à se dégrader lorsqu'il n'est pas adapté.

Les toitures sont constituées de petites tuiles plates ou de tuiles mécaniques, parfois d'ardoises.

En matière d'ouvertures, le bâti ancien propose plusieurs alternatives :

- en façade, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges et présentent ou non des divisions par vantail,
- en toiture, quelques lucarnes jacobines, meunières et les tabatières ou les châssis de toit basculant pour les aménagements récents de combles,
- la présence d'éléments décoratifs qui rompt l'uniformité de la façade (volets battants, menuiseries de couleurs, claveaux...).

La symétrie des ouvertures est une caractéristique propre au bâti ancien. Elle confère un certain équilibre et une réelle élégance à la façade.

Les clôtures traditionnelles sont constituées de hauts murs massifs en pierre qui, lorsque le bâti est en retrait, prennent le relai des constructions à l'alignement pour former un front urbain continu. On peut également voir des murets surmontés de grilles.

➤ Le bâti ancien en retrait

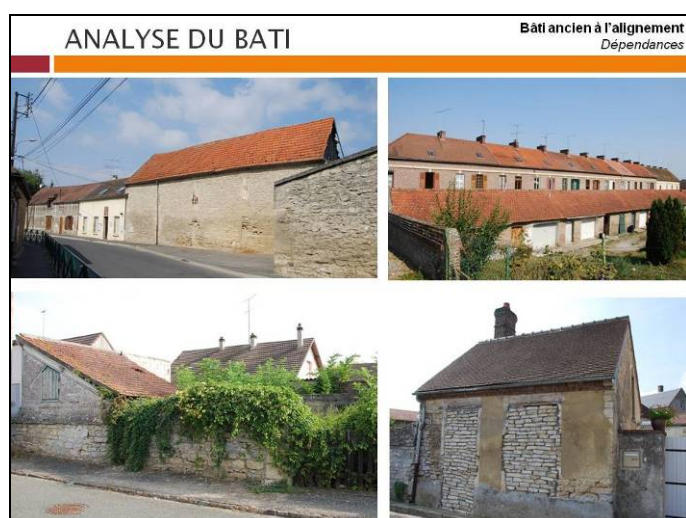
Le bâti ancien implanté en retrait de l'alignement est moins fréquent. Néanmoins, il apparaît en plusieurs endroits du village entre des constructions anciennes à l'alignement.

On trouve parmi ces constructions des maisons de maître. Ces constructions se caractérisent par de grands volumes (RDC, un étage et combles aménagés). Elles sont parfois mises en valeur par un muret surmonté de grilles. Des épis de faîtages décorent les toitures et des corniches soulignent les différents niveaux. L'ensemble des modénatures qui décorent les façades, les toitures à quatre pans ou à la Mansart, la présence de lucarnes à fronton et d'œils-de-bœuf témoignent d'une architecture travaillée.

On peut également voir des constructions plus modestes, qui rappellent les maisons de village, avec une toiture à deux pans.

Enfin, parmi ces constructions en retrait, on compte une cité ouvrière pavillonnaire composée de maisons jumelées, datant de l'entre-deux guerres, le long de la rue du Général de Gaulle.

Bâti ancien : Planches photographiques







➤ Le bâti pavillonnaire

De manière générale, le bâti pavillonnaire se localise :

- en extension du cœur ancien, sous forme d'urbanisation linéaire le long des axes principaux : rues du Général Leclerc, du Général de Gaulle, de la Colline, Edmond Richard ;
- en retrait des axes majeurs, souvent sous forme d'opérations d'ensemble structurées en impasse : rues de la Pommeraie, Georges Zérappa, Joliot Curie, lotissement de la Couture ;
- de manière plus diffuse dans des ruelles qui montent vers le coteau : rues de la Cavée et de la Libération, sente de la Colline, chemin au-dessus des Vierges ;
- de manière ponctuelle, intercalé entre des bâtiments anciens.

Aussi, au travers de ces différents sites, on découvre les différentes typologies en fonction des années de constructions : des logements sociaux des années 1950 avec une toiture à un seul versant ; des maisons pavillonnaires sur sous-sol des années 1960, des façades aux pignons retournés des années 1980 et des constructions plus récentes. Ces dernières introduisent parfois des rappels du bâti ancien (type longères, toiture à deux pans, symétrie des façades), pas toujours caractéristiques de l'architecture observable sur la commune (brique au niveau des soubassements, lucarnes capucines).

Les annexes sont principalement des garages, lorsqu'ils ne sont pas directement intégrés à l'habitat en sous-sol. Ils peuvent être accolés à la construction ou à l'écart ; donnant directement sur la rue, ou en retrait.

Toutes ces constructions reflètent l'évolution des méthodes de constructions qui s'uniformisent dans toutes les régions de France. Les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits plus clairs fabriqués industriellement et de matériaux de couverture plus diversifiés (tuiles mécaniques et plates de couleurs chocolat, orangée, ...).

Au niveau de l'architecture, la gamme des ouvertures se diversifie également (baies vitrées, portes-fenêtres, lucarnes capucines, lucarnes jacobines,...). Ces ouvertures sont parfois plus larges que hautes et ne sont pas disposées de manière symétrique sur les façades.

Tous ces éléments contribuent à faire disparaître les spécificités locales qui façonnent l'identité du territoire.

De la même manière, les clôtures traditionnelles disparaissent au profit de clôtures diverses (muret, palissade, haie, grillage rigide...) souvent transparentes. Viennent alors s'ajouter des haies, véritables clôtures végétales, afin de préserver l'intimité au sein des espaces privés.

Bâti pavillonnaire : Planches photographiques







➤ Le bâti mitoyen

On trouve des maisons en bande, au sud de Balagny-sur-Thérain. Ces dernières sont mitoyennes par le pignon ou par le biais des annexes. Ce type d'habitat crée un alignement au niveau des façades, bien qu'il soit implanté en retrait de la voie. A l'arrière, le jardin est invisible depuis l'espace public, créant une certaine intimité.

➤ Le bâti individuel groupé

Balagny-sur-Thérain compte deux opérations de logements individuels groupés. Cette typologie se caractérise par une homogénéité de l'aspect des constructions au sein de chaque opération. Rue Marceau Oudin, on peut voir une opération de petits logements en alignement sur la rue, comportant rez-de-chaussée et combles aménagés, avec chacun un accès individuel. A l'entrée sud du village, l'opération de l'OPAC a également créé ce type d'habitat.

Bâti mitoyen et individuel groupé : Planches photographiques



➤ Le bâti collectif

Un bâtiment de logements collectifs est implantée rue du Général Leclerc. Cette construction se compose d'équipements publics au rez-de-chaussée et de logements aux premier et deuxième étages. Les façades du bâtiment sont en brique, rappelant le bâti ouvrier. En rez-de-chaussée, les baies vitrées reflètent bien la vocation d'équipement (bibliothèque, salle de sport).

Bâti collectif : Planches photographiques



➤ Les bâtiments publics

Les bâtiments publics se concentrent principalement au cœur du village. La mairie, le groupe scolaire, la salle Elsa Triolet, la bibliothèque, la salle de sport (danse, step, karaté) et la salle des fêtes sont regroupés dans les rues Marceau Oudin, Desnosse Mathieu et Edmond Richard. On compte également l'accueil de loisirs, un peu plus à l'écart, au nord de

la rue Marceau Oudin. Les services techniques se trouvent rue de la Gare. Enfin, les bâtiments liés aux installations sportives se situent en périphérie de l'agglomération, au nord et au sud du village.

La mairie est un bâtiment ancien. Son architecture est traditionnelle, avec une façade rythmée par des ouvertures symétriques. Sa toiture à quatre pans est en tuiles mécaniques. La façade en moellons a été couverte d'enduit traditionnel, la pierre de taille apparaît au niveau des chaînages d'angles et des encadrements d'ouverture.

La salle Elsa Triolet occupe un bâtiment ancien de type longère. Cette construction a été fortement modifiée : les ouvertures n'ont pas les proportions habituelles des constructions anciennes et sont équipées de volets roulants en PVC. Des châssis de toit basculant apparaissent sur la toiture.

Le groupe scolaire André Masson se compose de plusieurs bâtiments.

Certains sont anciens et se trouvent rue Desnosse Mathieu. Il s'agit de bâtiments en brique. Sur les façades apparaissent de multiples modénatures. Les chaînages d'angles sont en pierre de taille, de même que les bandeaux et les linteaux des fenêtres. La toiture est composée d'ardoises et de tuiles foncées. On peut néanmoins regretter le décalage entre la qualité architecturale des bâtiments et le mur de clôture en parpaings.

Un autre bâtiment plus récent est situé rue Edmond Richard. Il est de forme allongée, et ne comporte pas d'étage. Les ouvertures en bandeau sont typiques de l'architecture liée aux équipements publics des années 1960.

L'accueil de loisirs se trouve au sein d'un bâtiment dont l'architecture est caractéristique d'un bâtiment industriel. C'est une construction qui a été réalisée par l'usine ESSEF. Les façades sont en brique, avec une structure métallique apparente. La toiture est en tôle ondulée, et comporte un puits de lumière.

La salle des fêtes est un bâtiment récent. La façade est recouverte d'enduit clair, les ouvertures sont en rupture avec l'architecture traditionnelle (ouvertures en bandeau, double-portes équipées de rideaux métalliques).

Les bâtiments liés aux équipements sportifs sont également récents. Ce sont des bâtiments de forme allongée abritant les vestiaires. Avant tout fonctionnels, ils ne présentent pas d'architecture particulière.

Bâtiments publics : Planches photographiques

➤ Le bâti à usage d'activités

Le bâti à usage d'activités se décompose en trois catégories :

- bâti industriel/artisanal : grands sites industriels (bâti ancien en brique avec toitures en sheds ou à deux pans, entrepôts plus récents en bardage) et ateliers artisanaux disséminés dans le village (bâtiments en tôle ou en parpaings) ;
- bâti agricole : hangars agricoles situés à proximité des grands corps de ferme (rue de la Libération) ou isolés sur le plateau, particulièrement hauts, constitué de matériaux légers, avec une toiture en tôle ou en tuile, généralement ouverts sur au moins une façade ;
- commerces et services de proximité : activités insérées au sein du bâti ancien autour de la place Gabriel Péri, en rez-de-chaussée, qui se singularisent par la présence de vitrines et d'enseignes voyantes.

Bâti à usage d'activités : Planches photographiques





➤ Le bâti patrimonial

L'église de Balagny-sur-Thérain se trouve juste à côté de la mairie. Elle date du XIII^e siècle et fait partie des monuments historiques inscrits depuis le 12 avril 1927. Elle est constituée de moellons calcaires, en harmonie avec le bâti traditionnel de la commune. Sa toiture est constituée d'ardoises.

Derrière l'église, se trouve un ensemble de bâtiments remarquables organisé autour d'une cour dite « des Templiers ». Il s'agit d'une ancienne ferme, qui se singularise par la présence de deux tourelles.

L'asile Sainte-Marguerite fait également partie du patrimoine bâti de la commune. Il s'agit d'un bâtiment lié au site industriel de Saint-Epin, qui servait autrefois d'infirmerie et d'école pour les enfants du personnel de l'usine. C'est un bâtiment constitué de briques et de pierres de taille.

Bâti patrimonial : Planches photographiques



En conclusion, il est impératif de retenir les ambiances urbaines villageoises qui se dégagent du noyau ancien. Le front urbain qui se trouve place Gabriel Péri est particulièrement remarquable et affirme la centralité de ce lieu. L'architecture et les matériaux typiques de la région ajoutent du cachet aux secteurs anciens, bien qu'il subsiste une hétérogénéité en termes d'entretien et de qualité des rénovations.

L'histoire industrielle de la commune se reflète à travers le bâti, que ce soit par le biais des ateliers ou des logements ouvriers.

La dimension pavillonnaire est également à prendre en compte dans les réflexions futures, notamment sur le plan de l'image urbaine recherchée (densité, architecture, implantations...).

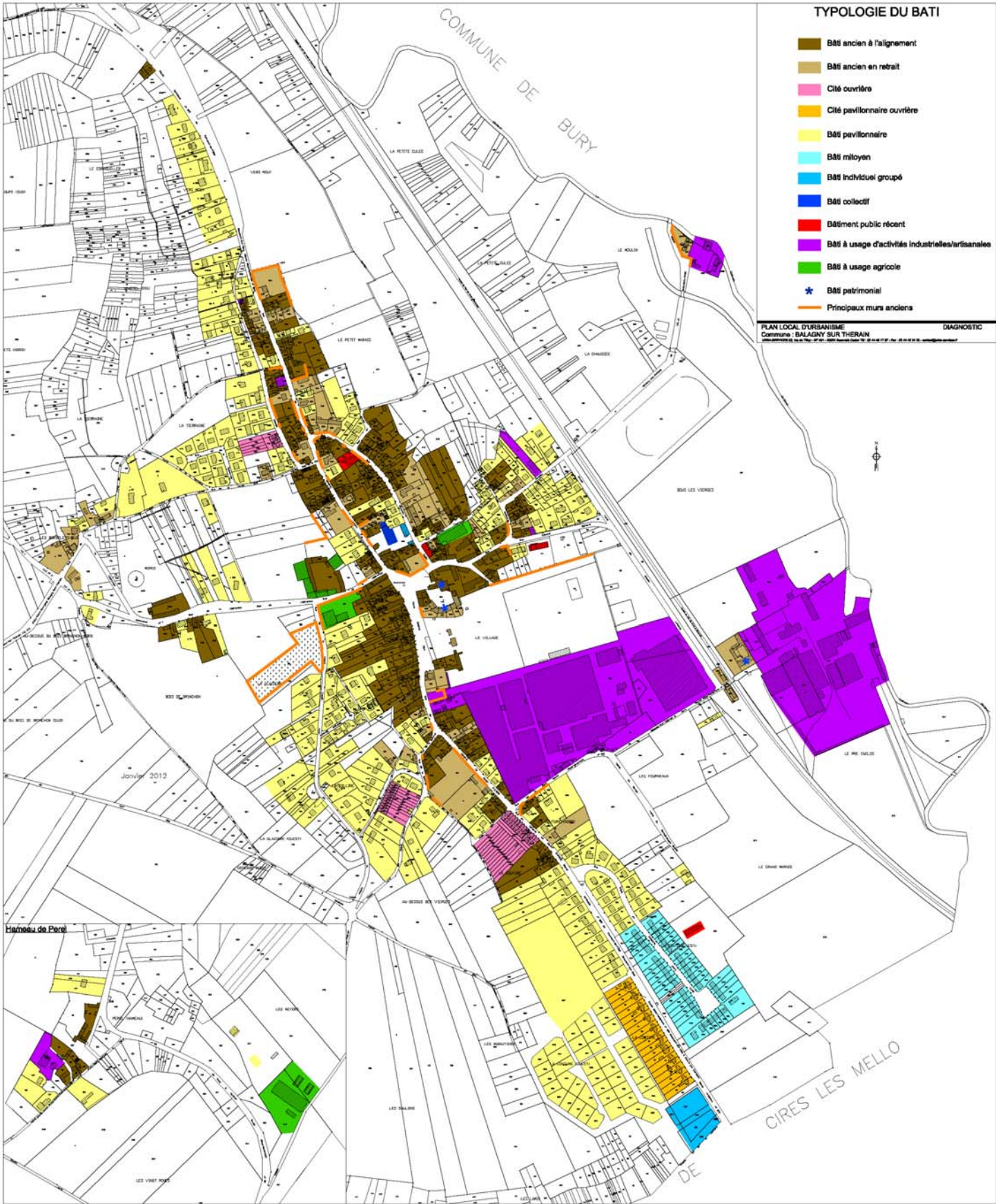


Figure 78 : Cartographie de la typologie du bâti

1.2.13 Développement urbain et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1.2.13.1 Développement urbain

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation.

La trame bâtie en 1900 correspond aux entités originelles du village. Ce dernier était concentré autour des rues du Général Leclerc, du Général de Gaulle, Marceau Oudin, Odemer, Gaston Fournival et Desnosse Mathieu. A noter également la présence de quelques constructions sur le coteau, rue de la Libération. De plus, les principaux sites économiques étaient déjà bâtis à cette époque : le site ESSEF, la filature Saint-Epin, et l'ancien moulin. Toutefois, sur la cartographie page suivante, ils n'apparaissent pas comme datant d'avant 1900 car le bâti a été modifié postérieurement, voire détruit et reconstruit.

Entre 1900 et 1960, le village a peu évolué, à l'exception de l'implantation d'une cité ouvrière au sud du village, rue du Général de Gaulle, dans les années 1930. Les autres constructions datées de cette époque se sont généralement implantées dans les dents creuses et quelques unes en extension, le long de la rue du Général Leclerc.

Dans les années 1960, on assiste à un fort développement pavillonnaire : les lotissements des rues Joliot Curie et de la Colline apparaissent.

Dans les années 1970, le lotissement de la Pommeraie est aménagé.

Dans les années 1980, l'urbanisation se développe fortement dans la rue et le sentier de la Colline, ainsi que le long de la rue du Général de Gaulle (espace libre entre le centre-bourg et la cité ouvrière).

Entre 1990 et 2000, le village a connu un développement par comblement de dents creuses.

Entre 2000 et aujourd'hui, les lotissements de la Couture et des Larris ont été aménagés.

Le document ci-après, établis par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, illustre ce propos.

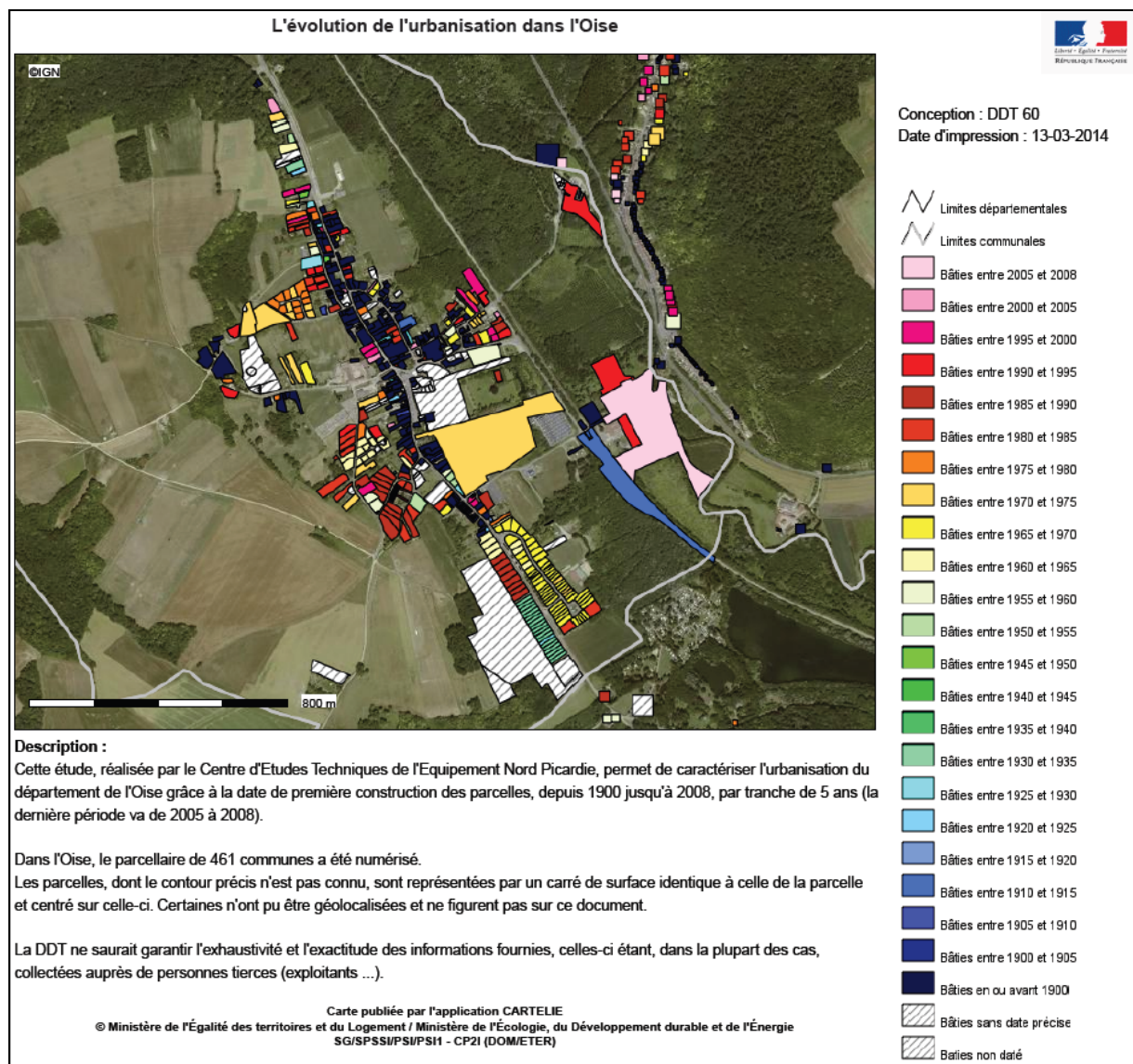


Figure 79 : Évolution de l'urbanisation dans l'Oise (Source : DDT de l'Oise)

Il apparaît que le village de Balagny-sur-Thérain s'est étendu à l'extérieur de ces limites originelles, que ce soit sous la forme de lotissements (la Pommeraie, Joliot Curie, les Larris, la Couture), ou d'étalement linéaire au coup par coup (rues du Général Leclerc, Desnosse Mathieu, de la Colline).

1.2.13.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'objectif d'économiser le foncier est posé par le Grenelle de l'Environnement afin de lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles. Le rôle des documents d'urbanisme est renforcé par les lois portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 13 juillet 2010. L'obligation de présenter un bilan de l'artificialisation des terres au cours des dix dernières années, de fixer des objectifs de limitation des consommations à venir et de réaliser un suivi régulier de leur mise en œuvre nécessite des indicateurs fiables.

L'exercice qui suit, réalisé à partir des vues aériennes de 2001 et de 2012, permet une analyse assez fidèle de l'évolution de l'urbanisation et de la consommation des espaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

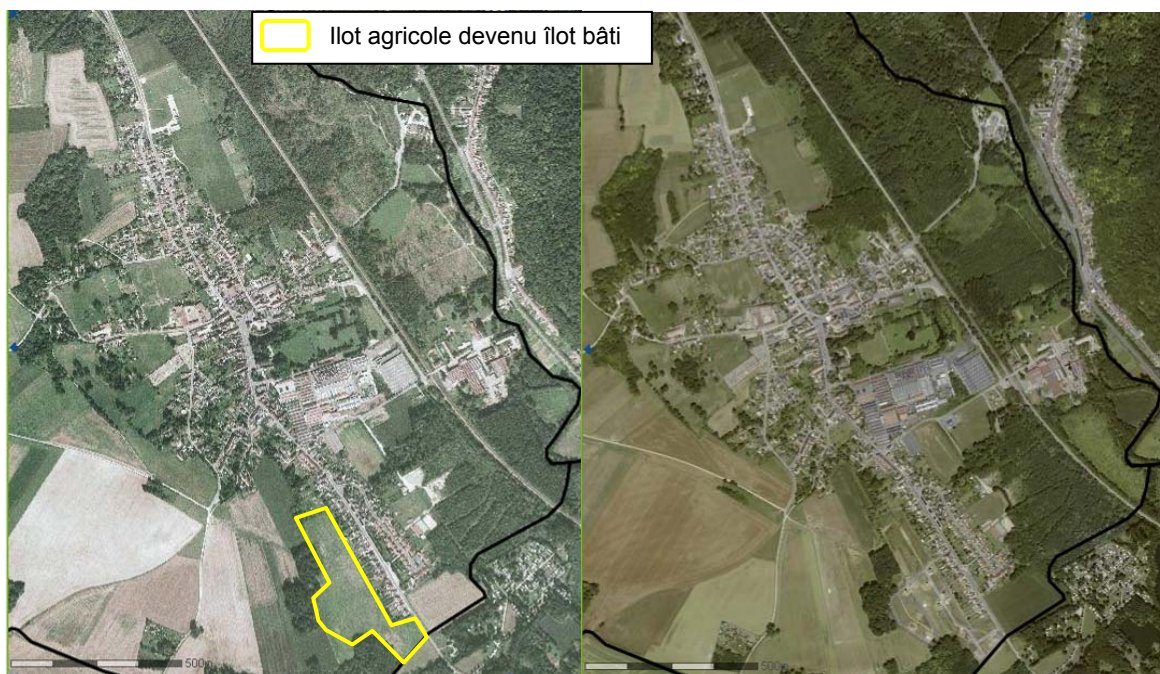


Figure 80 : Évolution de la consommation d'espaces entre 2001 et 2012

Les photographies précédentes nous montrent qu'au cours des dix dernières années, l'évolution du village a conduit à la consommation d'un îlot agricole important.

La cartographie suivante montre l'évolution des espaces agricoles entre 2003 et 2012.

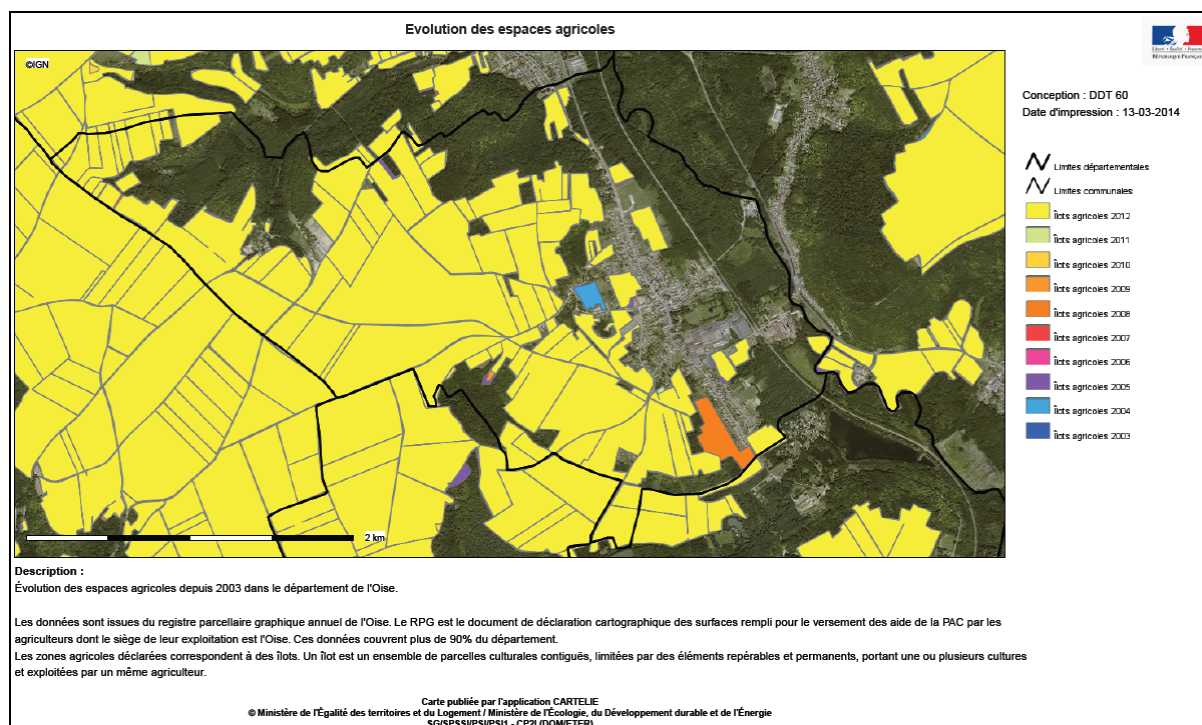


Figure 81 : Évolution des espaces agricoles (Source : DDT de l'Oise)

Depuis 2003, deux îlots agricoles sont recensés comme ayant été « consommés ». L'un se trouve à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, entre les rues de la Libération et de la Cavée. Il s'agit d'un îlot rattaché à une exploitation dont l'activité a cessé. En pratique, cet îlot n'a pas été urbanisé, mais sa vocation n'est plus agricole, puisque le terrain n'est pas déclaré à la PAC. Le deuxième îlot consommé est celui qui correspond aux lotissements des Larris et de la Couture, au sud de Balagny.

Les données chiffrées du tableau ci-dessous confirment une régression des espaces agricoles. En 2003, les îlots agricoles représentaient 357 hectares. En 2012, soit une dizaine d'années après, les espaces agricoles couvrent 353,28 hectares, soit une diminution de 3,72 hectares. Ce chiffre reste toutefois discutable, puisque le lotissement s'étend pourtant sur environ 7 ha.

Surface de la commune en ha	Surface (ha) des îlots entre 2003 et 2012									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
682	357	357	355	357	358	358	351	351,01	352,14	353,28

Figure 82 : Tableau récapitulatif de l'évolution des espaces agricoles entre 2003 et 2012

S'agissant de l'évolution des espaces forestiers, on constate une grande stabilité.



Vue aérienne 2001



Vue aérienne 2012

Le caractère boisé ou non de quelques terrains en fond de vallée ont évolué, que ce soit dans un sens (défrichement) ou dans l'autre (boisement). Cela résulte probablement de la gestion normale des bois en fond de vallée humide. Ces espaces n'ont pas été urbanisés.

✎ Il apparaît qu'à l'échelle du territoire communal, au cours des 10 dernières années, la consommation effective d'espaces agricoles due à l'urbanisation correspond à l'extension du village au sud, et se chiffre donc à environ 7 ha. La consommation d'espaces naturels et forestiers est quasi nulle.

1.2.14 Analyse de la trame végétale

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Balagny-sur-Thérain et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent en grande partie la qualité du cadre de vie des habitants. C'est à partir d'une photographie aérienne que la trame végétale a été appréhendée.

Comme le laissait préfigurer l'analyse de la trame bâtie, le village possède une trame végétale importante en termes de surface. L'agglomération s'articule autour de plusieurs îlots naturels intra-urbains occupés par des espaces publics, mais aussi par des pâtures, des jardins et des parcs privés. Les prés situés sur le versant ouest de la vallée et le parc privé très arboré au nord du site de l'ESSEF constituent les espaces les plus vastes.

➤ Les espaces verts publics

Parmi les espaces verts publics, les espaces récréatifs occupent une place prépondérante. Courts de tennis, terrain de football, terrains de boules et espace de jeux pour enfants sont regroupés au sud du territoire. Au nord, on compte également trois terrains de football et un plateau d'évolution sportive.

A côté de l'école se trouve l'arboretum, un terrain où a été planté un arbre pour chacun des enfants nés en 2000. Des actes de vandalisme ont poussé la commune à clôturer cet espace.

Quelques espaces résiduels dans la trame bâtie constituent également des espaces verts publics (carrefours ou place de retournement). Quelques arbres et buissons les agrémentent.

L'aménagement des rives des voiries apporte également une touche végétale dans la commune. De nombreuses rues sont concernées : rues du Général Leclerc, du Général de Gaulle, Edmond Richard. Une bande végétalisée marque la séparation entre le trottoir et la rue. Rue de la libération, la rive nord est enherbée, créant une ambiance plus rurale. Les voitures y stationnent parfois.

Espaces verts publics : Planches photographiques

➤ Les espaces privés

Les espaces privés liés aux habitations jouent également un rôle particulier dans la perception de la trame végétale. Les impressions varient selon que l'on évolue dans les parties anciennes de l'agglomération (parties privatives invisibles depuis la rue, ou parc privé arboré autour de la construction) ou dans les quartiers pavillonnaires. L'effet de transparence des clôtures y permet de contempler et d'analyser assez aisément la composition des jardins des particuliers qui parfois participent à l'ambiance générale de la rue. Les maisons en bande de la rue Joliot Curie, elles, reprennent la structure du bâti ancien avec jardins à l'arrière, sur des parcelles en longueur



Figure 83 : Secteurs anciens



Figure 84 : Secteurs pavillonnaires

La présence de pâtures au cœur de l'agglomération affirme le caractère rural du village. Ces grands espaces ouverts ont une empreinte forte sur le paysage. Il en va de même pour les jardins cultivés. Au contraire, les parcs privés sont peu visibles depuis l'espace public, souvent entourés de murs hauts.

Espaces privés : Planches photographiques

↳ L'organisation spatiale du bâti au sein de l'agglomération a laissé de vastes espaces libres. Certains contribuent à offrir un cadre de qualité aux Balagnards (pâtures, jardins), d'autres restent moins visibles (parcs privés). Les aménagements des rives de voiries participent à la qualité urbaine.



Figure 85 : Trame végétale intra-urbaine

1.2.15 Dynamique urbaine

L'espace aggloméré n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction et parcouru de flux.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace, ainsi que les principaux éléments structurants du village, ont été mis en évidence.

La dynamique de Balagny-sur-Thérain est alimentée par l'identification de deux **centralités** : l'une plutôt **commerciale** le long de la place Gabriel Péri, l'autre liée aux principaux **équipements** générateurs de flux (notamment écoles, mairie et salle des fêtes) qui se dilue selon un axe perpendiculaire à la place Gabriel Péri (rues Desnosse Mathieu et Edmond Richard).

La place Gabriel Péri se distingue par son tissu bâti dense, mais surtout par la concentration spatiale des commerces, des services et de l'offre en stationnement.

Ce secteur de l'agglomération concentre quotidiennement les déplacements des habitants de Balagny-sur-Thérain pour leurs besoins quotidiens. Les habitants accèdent aux commerces de proximité tous regroupés le long de la rue du Général Leclerc et de la place Gabriel Péri. On compte parmi eux : un bar-restaurant, un bar-tabac, un bar-tabac-presse, un salon de coiffure, une banque, un bureau de poste, une boulangerie et une pharmacie. Les habitants se tournent également vers Mouy, où se trouve un supermarché.

L'aménagement de cet espace central s'apparente davantage à un parking qu'à un véritable lieu de rencontre. En effet, la place est couverte de goudron sur lequel sont tracées les lignes délimitant les places de stationnement. La RD 929 longe cet espace sans le traverser et crée une rupture entre les deux rives de la voie.

Le stationnement est essentiel pour la clientèle des commerces, et pour permettre aux parents de récupérer les enfants à l'école. Par ailleurs, cet espace est investi lors des différentes manifestations qui ont lieu à Balagny-sur-Thérain (fête du cidre, brocante, fête foraine...). Il serait néanmoins possible de mener une réflexion sur un aménagement qualitatif de la place, tout en conservant la fonctionnalité de cet espace.

La commune possède par ailleurs plusieurs **équipements** : mairie, écoles, terrains de sports et de jeux, etc.

Le pôle d'équipements majeur s'étend de la place Gabriel Péri à la rue Edmond Richard. C'est là que se concentrent la mairie, le groupe scolaire, la salle communale Elsa Triolet, et la salle des fêtes. La bibliothèque et la salle de karaté se trouvent à proximité également, rue Marceau Oudin. La maison des loisirs, elle, est un peu plus loin dans la même rue.

Les équipements de loisirs sont répartis en périphérie du village : au nord, on compte trois terrains de football et un plateau d'évolution sportive, au sud se trouvent un quatrième terrain de football, deux courts de tennis, des terrains de pétanque, un mur et un panneau de basketball, une aire de petits jeux.

Ces différents équipements génèrent des flux importants à l'échelle du village. Un maillage dense de liens « raccourcis » constitué par des sentes piétonnes facilite leur accès. Concernant les flux engendrés par les écoles, il est souligné que l'entrée des élèves s'effectue par des espaces piétons :

- par le biais de la Cour des Templiers, où une servitude de passage a été mise en place ;
- par le sentier qui se trouve entre l'école et le parc arboré privé.

Les parkings qui se trouvent place Gabriel Péri et au niveau du chemin Latéral sont utilisés par les accompagnants.

L'église se situe juste à côté de la mairie, et le cimetière à l'ouest du bourg, rue de la Colline. La présence d'éléments du petit patrimoine est également relevée : lavoir, calvaire, monument aux morts.

Les services techniques municipaux se trouvent à l'écart, rue de la Gare.

S'agissant du **stationnement**, plusieurs espaces ont été aménagés au sein du bourg. Le parking principal se trouve place Gabriel Péri.

D'autres espaces, plus limités en nombre de places, se trouvent à proximité des principaux équipements : école et stades. De plus, l'aménagement de la traversée du village le long de la RD929 a engendré la création de places de stationnement, qui permettent également de ralentir la circulation. Certains lotissements offrent également des espaces de stationnement sur l'emprise publique : la place de la rue Joliot Curie, quelques voies de la nouvelle opération de l'OPAC.

La **vocation résidentielle** de la commune est prédominante. Elle se répartit aux abords des sites d'équipements, et de manière plus mono fonctionnelle dans les opérations d'ensemble (lotissement des Larris, rue de la Pommeraie, impasse Georges Zérapha...).

Les **activités industrielles** se trouvent à l'est du village, près du Thérain. Aujourd'hui suite à la fermeture de l'usine ESSEF, on ne compte plus que deux sites distincts : l'ancien Moulin (entreprise SIMLEC de serrurerie) et l'ancienne usine de filature Saint-Epin (entreprises DUBOURGET d'assainissement, BLISPAC d'emballages, TRANS2B de transport).

Le site d'ESSEF constitue un potentiel très important en termes de surface. Sa localisation à l'interface entre le centre-ville et la halte ferroviaire est un atout majeur, de même que l'existence de voies de desserte autour du site.

Par ailleurs, l'**activité agricole** a aussi sa place à Balagny-sur-Thérain. On compte 4 sièges d'exploitation sur la commune. Ils se trouvent rue de la Libération, rue Desnosse Mathieu et à Pérel.

Il ne faut pas non plus oublier les activités « non visibles » (télétravail, siège sociaux à domicile, petits artisans ...).

En matière de déplacements, plusieurs **infrastructures** quadrillent le territoire communal : RD929, RD929e, RD516 et RD86. La commune se trouve dans la vallée du Thérain, axe le long duquel se trouvent de nombreuses infrastructures de transport. La RD12 constitue l'axe routier le plus emprunté et se trouve rive gauche du Thérain, ce qui limite le flux de transit sur la RD 929 qui traverse l'agglomération. La RD 929e rejoint la RD 929 au nord du territoire. La RD516 relie la RD929 à la RD12. Quant à la RD86, elle relie Mouy à Uilly-Saint-Georges et permet la desserte de Pérel.

Concernant les **transports en commun**, la commune est desservie par la halte ferroviaire de Balagny-Saint-Epin. Cette dernière fut financée par l'usine de filature Saint-Epin, pour faciliter le transport des ouvriers et des matériaux. La halte se trouve sur la ligne TER Paris – Creil – Beauvais, la fréquence de desserte est de 12 arrêts par jour, et la région a pour projet d'augmenter cette desserte (24 arrêts par jours).

Dans la mesure où la réduction des émissions de gaz à effet de serre est un enjeu majeur, cette infrastructure constitue un atout indéniable de la commune. Par ailleurs, le projet de liaison ferroviaire Creil-Roissy visant à améliorer l'accessibilité ferroviaire du pôle d'emplois de Roissy Charles-de-Gaulle pourrait augmenter l'attractivité résidentielle du territoire communal. De nombreux Balagnards travaillent déjà sur le site de Roissy.

La gare se trouve à l'écart du centre-ville de Balagny-sur-Thérain. L'absence d'aménagements facilitant les déplacements doux en direction de ce site est relevée. Les élus confirment que les usagers déplorent cette absence, et précisent qu'un projet de création de liaisons douces le long de la rue de la Gare et du chemin rural dit chemin Latéral va prochainement être soumis au Conseil Départemental pour obtenir des subventions.

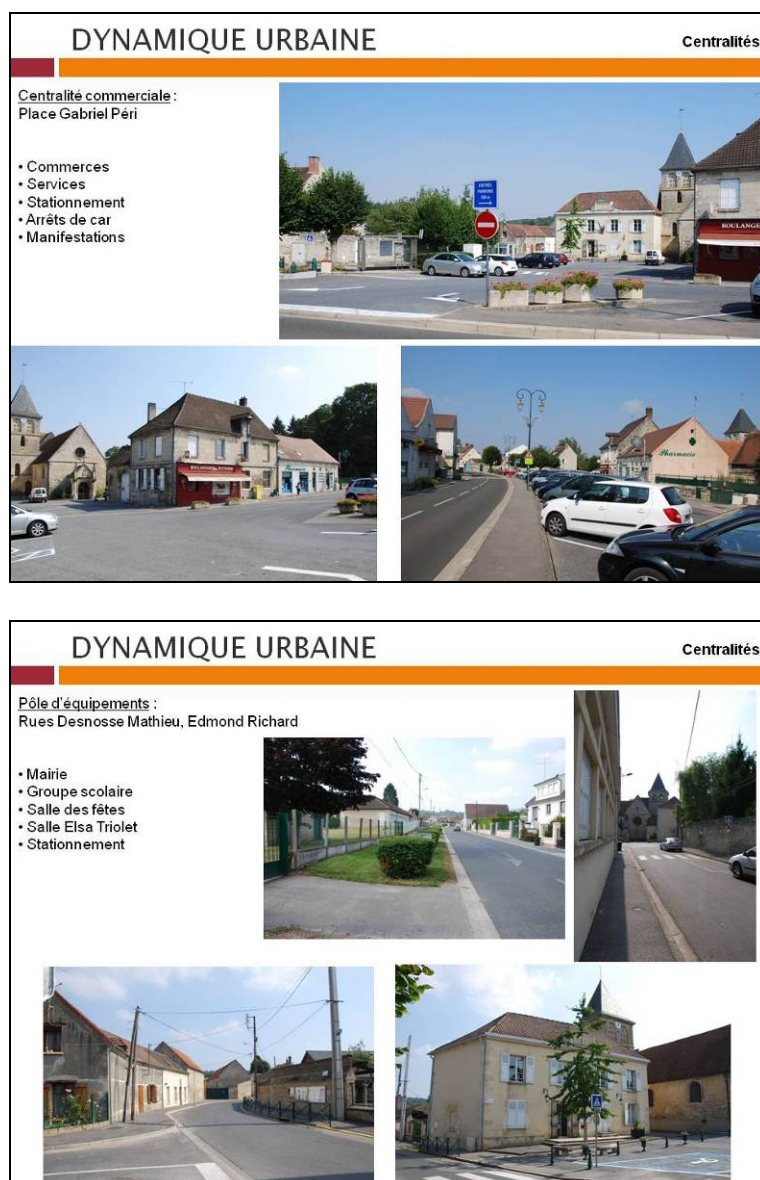
La commune est également desservie par une ligne interurbaine de car (n°61) Saint-Félix – Cires-lès-Mello (1 aller-retour par jour en semaine).

Par ailleurs, le Conseil Départemental assure les transports scolaires vers Mouy (collège Romain Rolland), Cauffry (Collège du Marais) et Clermont (lycée Cassini) pour les élèves de Balagny-sur-Thérain. Il existe 4 arrêts de car sur la commune : Mairie (place Gabriel Péri), Stade (rue du Général Leclerc, Acacias (rue du Général de Gaulle) et Pérel (RD86).

☞ L'analyse de la dynamique urbaine rappelle que Balagny-sur-Thérain commune de la vallée du Thérain, a un lourd passé industriel qui transparait encore aujourd'hui. La fermeture d'un site a laissé un vaste espace en friche qui ne participe plus, aujourd'hui, à la dynamique du bourg.

Le village s'organise autour de la place Gabriel Péri qui joue la fonction de centre-ville, regroupant les principaux services et commerces de proximité. Cette centralité se prolonge vers l'est, rue Desnosse Mathieu, où de nombreux équipements sont regroupés. Les espaces de loisirs, au nord et au sud du village, favorisent l'accès aux habitants qui se trouvent en retrait du centre.

Dynamique urbaine : Planches photographiques



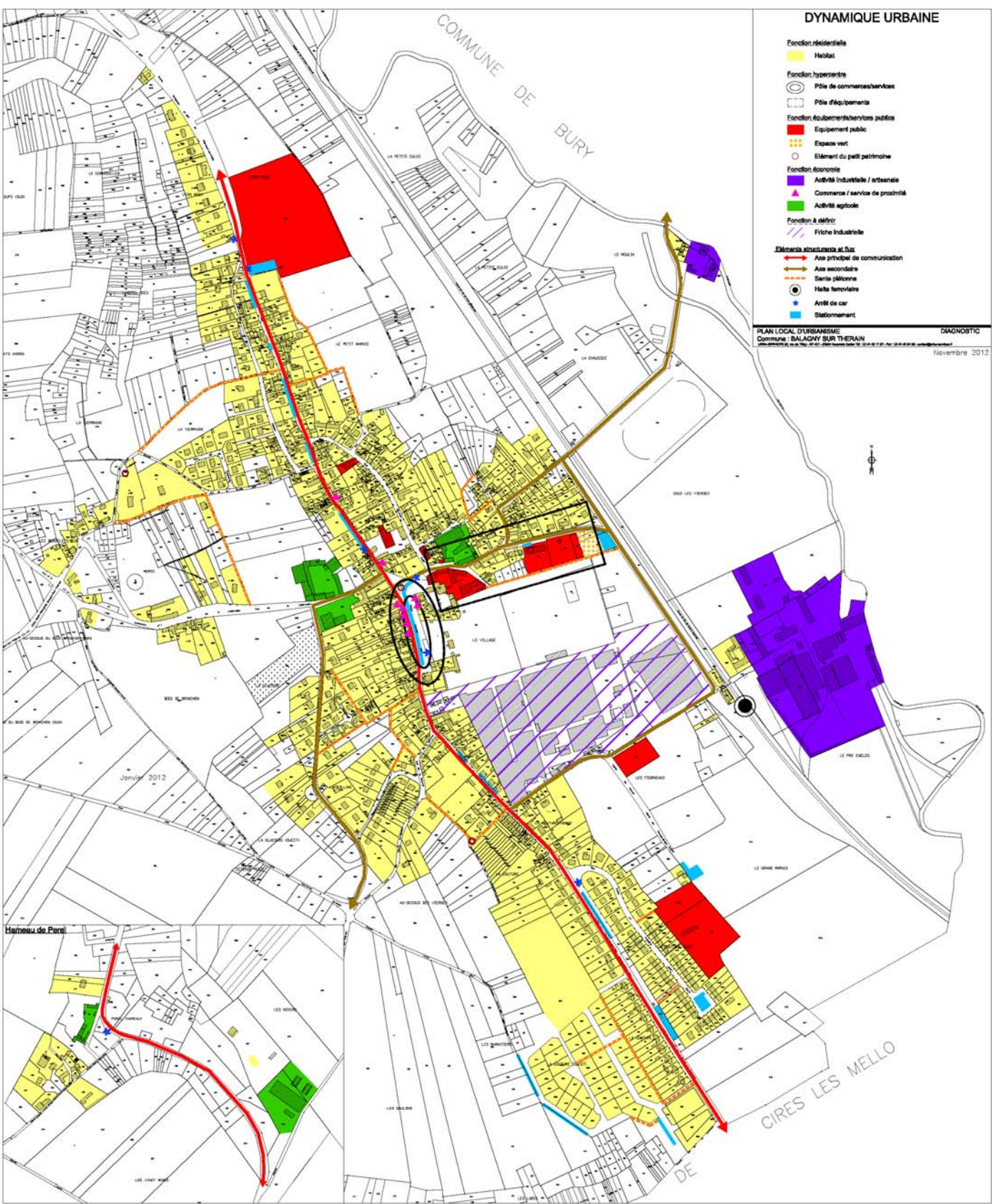


Figure 86 : Cartographie de la dynamique urbaine

1.2.16 Contraintes, risques et servitudes d'utilité publique

1.2.16.1 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique pour un but d'utilité publique.

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

Une canalisation de gaz traverse le territoire communal, au nord du village. La servitude génère une bande non aedificandi telle que définie dans les conventions signées avec les propriétaires par GRT Gaz.

Servitudes relatives aux chemins de fer

La servitude vise à conserver les conditions optimales de sécurité par rapport aux emprises ferroviaires et aux voies (plantations, occupations du sol...).

Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Une canalisation électrique traverse le territoire communal, sur sa partie sud. Cette servitude oblige les propriétaires à réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante en cas de nécessité. Aucune zone urbanisée n'est concernée.

Servitudes de protection des monuments historiques inscrits

La commune est concernée par l'inscription de l'église sur la liste des monuments historiques.

Cette servitude instaure l'obligation de recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans un périmètre de 500 mètres autour de l'église. Il est précisé que l'avis rendu par l'ABF est conforme dans le cas d'une covisibilité directe entre le projet et le monument (auquel cas les recommandations de l'ABF doivent obligatoirement être prises en compte), et simple s'il n'y a pas de covisibilité (la prise en compte des recommandations n'est pas obligatoire).

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État

Cette servitude est liée à la liaison hertzienne entre Mouy et Creil et traverse le territoire du nord-ouest au sud-est. Elle impose les conditions nécessaires à la bonne transmission des ondes, et limite notamment la hauteur des constructions et des éventuels obstacles.

Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Cette servitude vise à favoriser l'entretien des berges de la rivière du Thérain.

Plan de Prévention des Risques Inondation

Le PPRI impose des mesures restrictives en termes de développement de l'urbanisation dans les zones soumises aux risques. La limite est du territoire communal est concernée. Le PPRI classe les secteurs en différentes zones selon si elles sont urbanisées ou non et selon l'intensité du risque d'inondations. Le règlement du PPRI établit l'interdiction du développement de l'habitat en zone naturelle soumise au risque (zones rouge et rouge clair). Dans les zones urbaines, un développement est possible si le risque est faible ou moyen, sous certaines conditions (vide-sanitaire, hauteur de plancher minimale, mesures compensatoires).

1.2.16.2 Les contraintes

L'identification des contraintes est essentielle à la compréhension du processus d'urbanisation de la commune. Celles-ci influencent en grande partie la forme urbaine actuelle de la commune et peuvent avoir un réel impact sur son développement projeté.

Deux types de contraintes peuvent s'exercer sur le territoire communal :

- les contraintes naturelles qui résultent du relief, de la végétation,
- les contraintes artificielles, qui résultent de la main de l'homme.

Les contraintes naturelles

L'analyse des risques est devenue un enjeu majeur pour tous les territoires afin de garantir une meilleure gestion et un développement durable de ces derniers notamment sur le plan de la sécurisation des biens et des personnes.

La commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle :

- Inondations, coulées de boue en date du 11/01/1994,
- Inondations, coulées de boue en date du 06/02/1995,
- Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain en date du 30/12/1999,
- Inondations, coulées de boue en date du 27/04/2001.

Il convient de souligner que ces inondations ont touché l'ancien site des filatures, suite à un débordement du Thérain. Les inondations n'ont jamais touché la partie située de l'autre côté de la voie ferrée. De plus l'arrêté de 1999 est consécutif aux deux tempêtes qui ont touché l'Europe fin décembre 1999 et qui ont provoqué des dommages à l'échelle nationale.

La Direction Départementale des Territoires de l'Oise (DDTO) a été dotée d'un système d'information géographique (module CARTELIE), permettant de cartographier les différents types d'aléas naturels susceptibles d'impacter les territoires (mouvements de terrains, cavités souterraines, coulées de boue, remontées de nappes, inondations). Ce sont ces données cartographiques, désormais annexées au Porter à Connaissance qui ont permis d'établir l'analyse qui suit.

Il est utile de préciser que cette cartographie ne doit pas être analysée à la parcelle mais appréciée à l'échelle transmise par la DDTO. Ainsi, s'il est envisagé une urbanisation ou un aménagement sur un secteur concerné par un aléa, il est vivement conseillé d'y mener une étude technique complémentaire afin d'une part, d'identifier la nature et l'intensité de l'aléa et d'autre part, de proposer les aménagements à mettre en œuvre en vue de gérer le risque en lien avec l'urbanisation projetée.

- **Remontées de nappe** : la nappe est sub-affleurante dans la vallée du Thérain et sur la quasi-totalité du village, d'où un risque de remontée de nappe important. Seules les constructions implantées en hauteur au niveau du coteau ne sont pas concernées. Le ru du Ménil est classé en aléa très fort. Le reste du territoire, dont le hameau de Pérel, est classé en aléa faible ou faible à nul. La connaissance des élus confirme l'aléa de remontées de nappe sur le village, où les inondations de caves sont fréquentes ;

- **Coulées de boue** : la vallée du Thérain et les vallons secondaires sont classés en aléa faible ou faible à nul. Le village est donc peu soumis aux risques de coulées de boue. De manière générale, le reste du territoire se trouve en aléa moyen. Seuls deux secteurs localisés sont classés en aléa fort à très fort, et l'un d'eux concerne le hameau de Pérel. En effet, par le passé, il y a eu des coulées de boue à Pérel, mais la situation semble s'être améliorée grâce à l'entretien des fossés ;

- **Glissement et chute de blocs** : ce risque concerne notamment les coteaux du territoire. Néanmoins, l'aléa de glissement est faible et l'aléa chute de bloc est négligeable à proximité du village. Plus localement, certains secteurs sont concernés par un aléa glissement moyen et chute de bloc faible. Les élus n'ont pas connaissance de tels risques ;

- **Mouvements de terrain liés aux cavités** : l'aléa est nul à négligeable dans la vallée, et fort au niveau du plateau. Cela est généralement lié à la présence d'anciennes marnières.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles, carrières** : l'aléa est faible ou nul sur tout le territoire. La présence de carrières est relevée en plusieurs lieux : Pérel, fond du Ménil, rue de la Libération, rue de la Colline ;

- **Inondations** : quelques zones de dépression ont été relevées sur le territoire, le long des cours d'eau. Elles ne sont pas urbanisées.

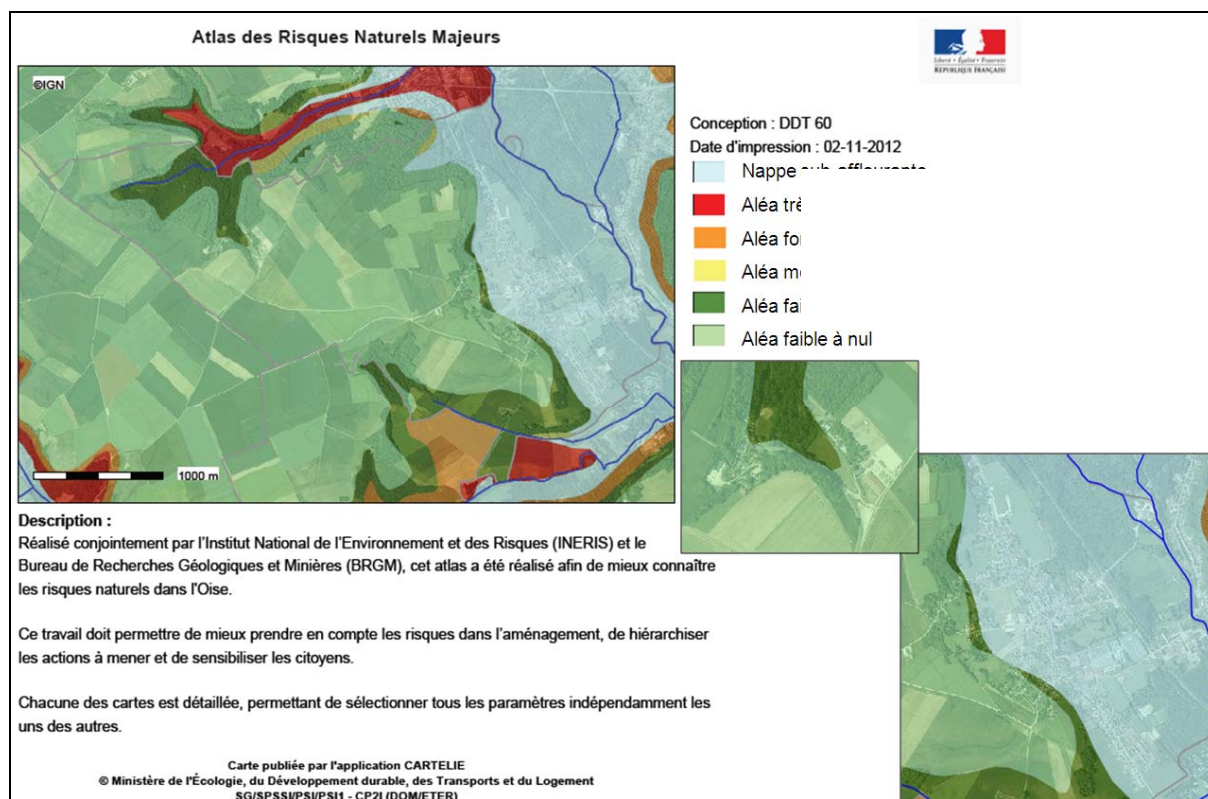


Figure 87 : Risques de remontées de nappe

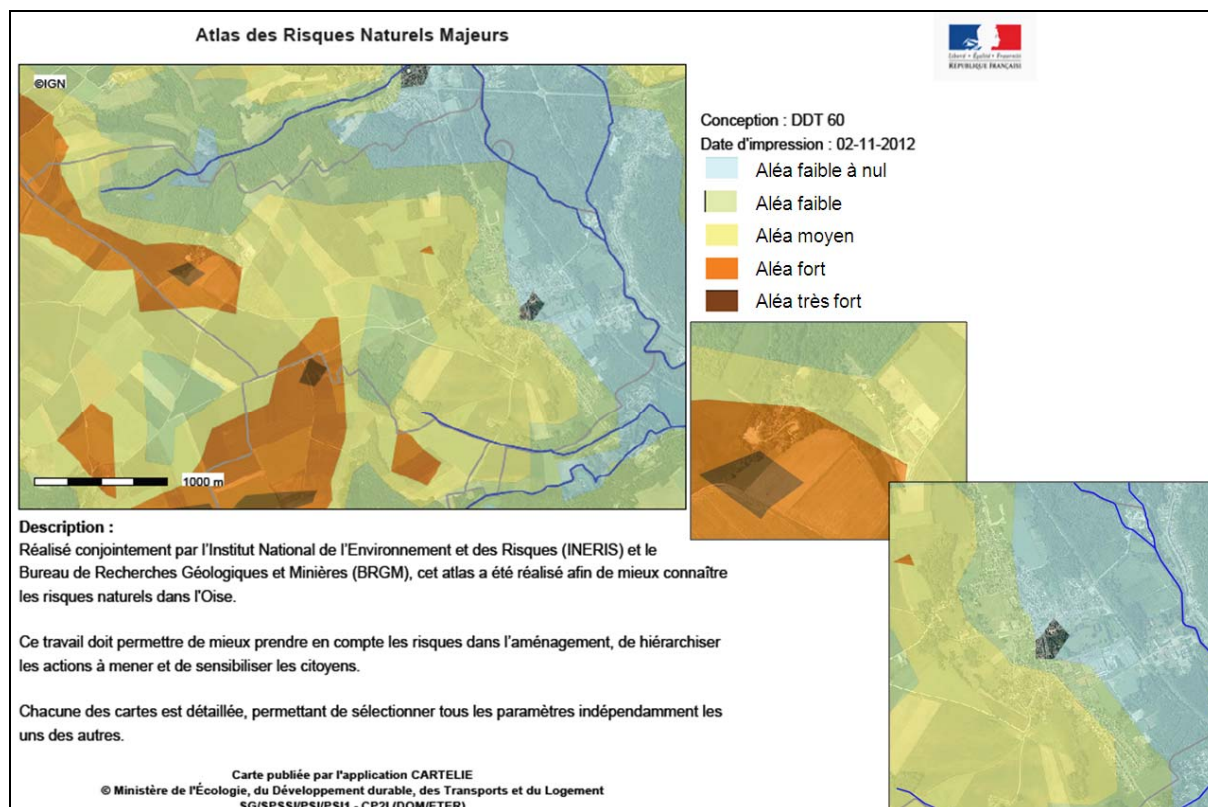


Figure 88 : Risques de coulées de boue

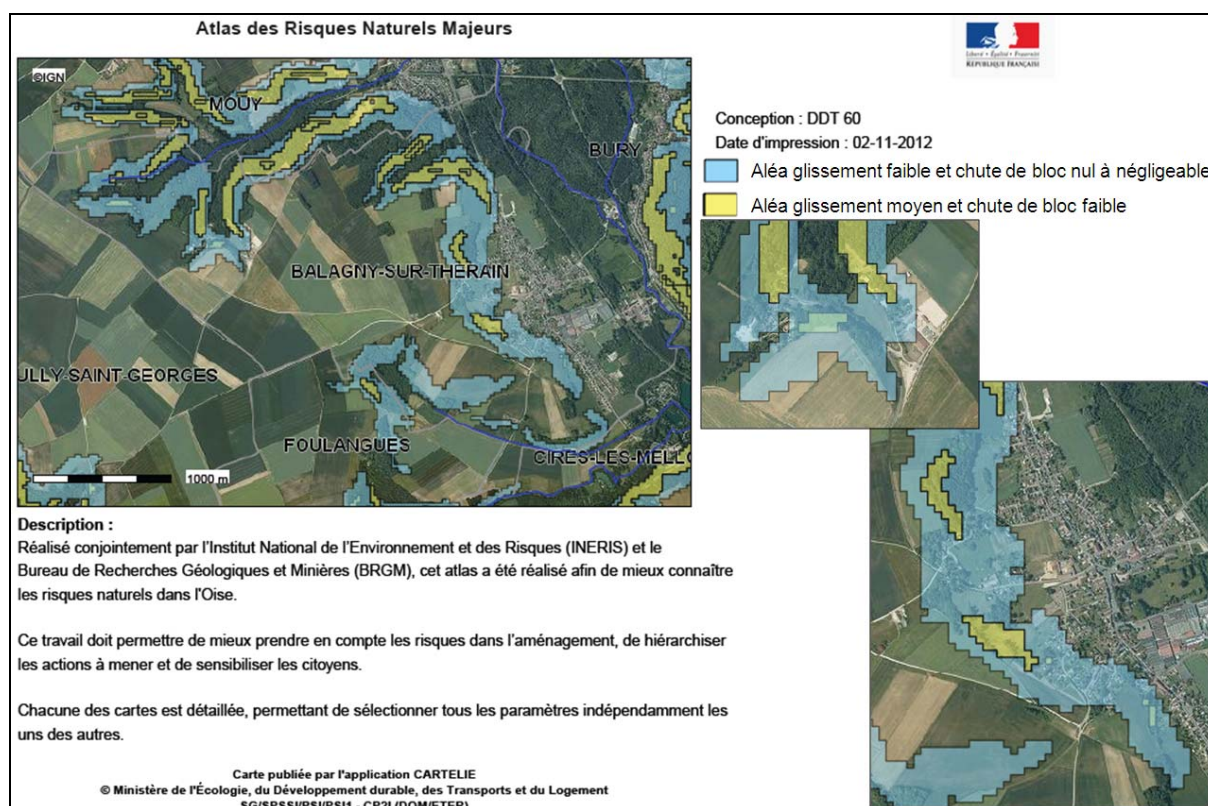


Figure 89 : Risques de mouvements de terrain liés aux cavités

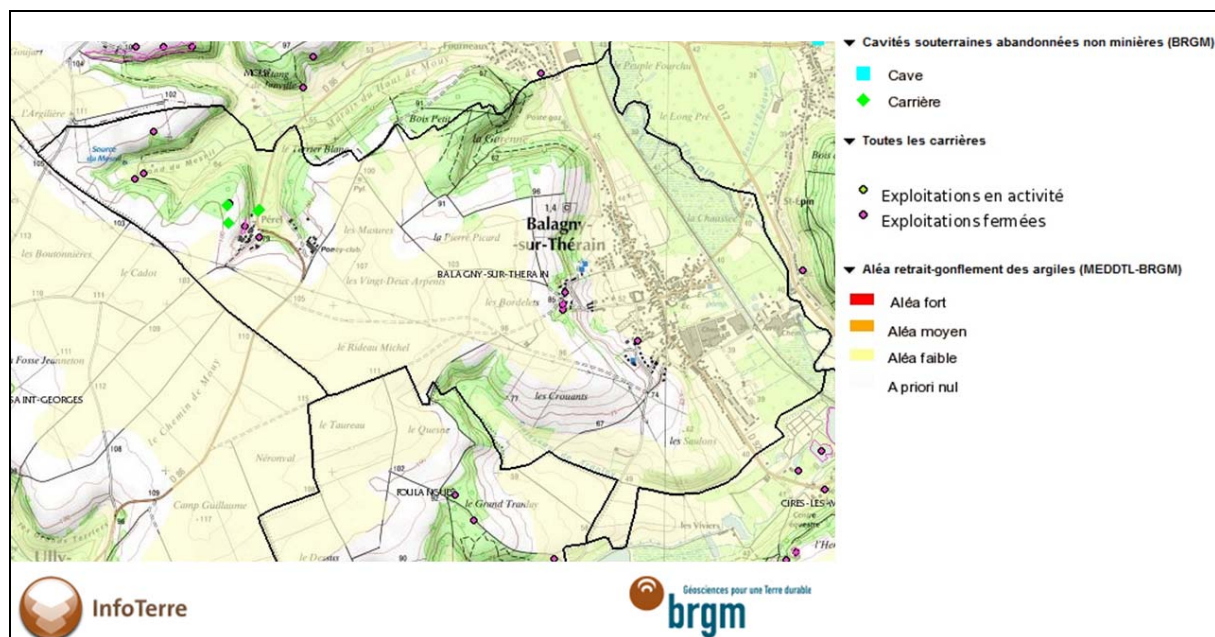


Figure 90 : Risque retrait-gonflement des argiles

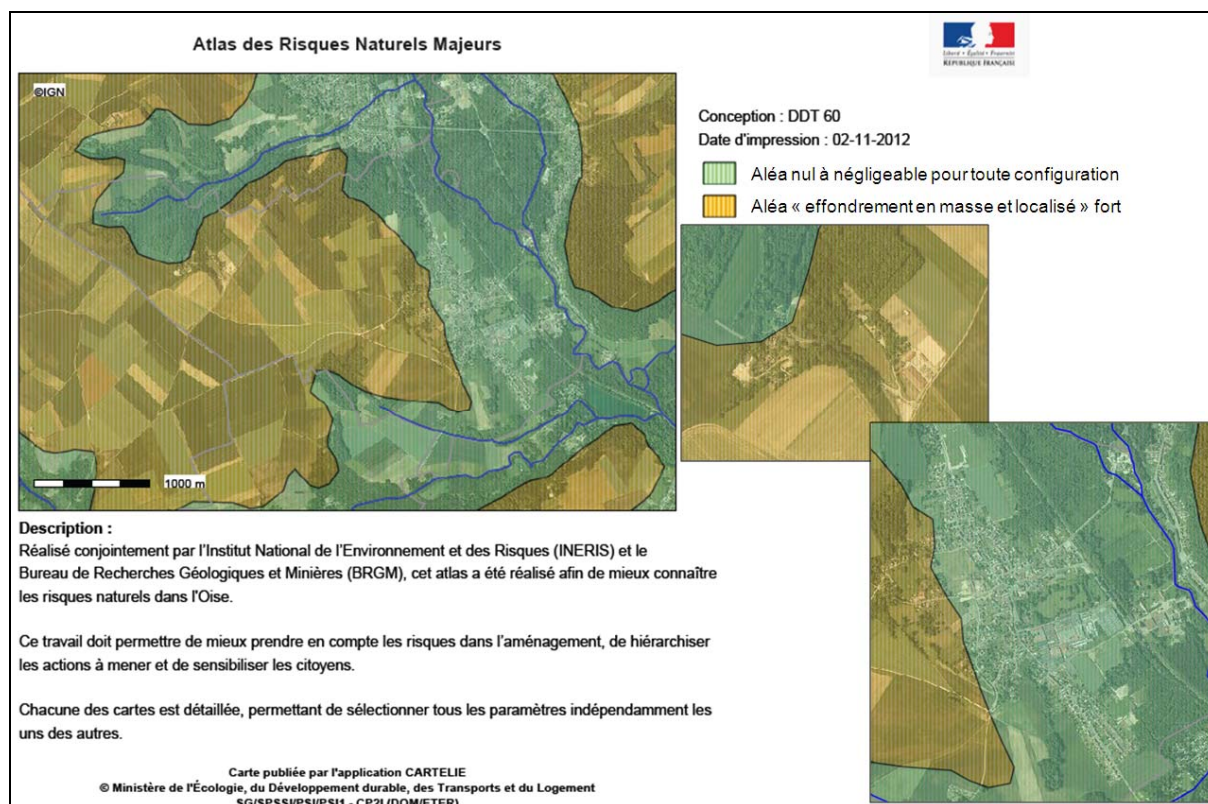


Figure 91 : Mouvements de terrain liés aux cavités

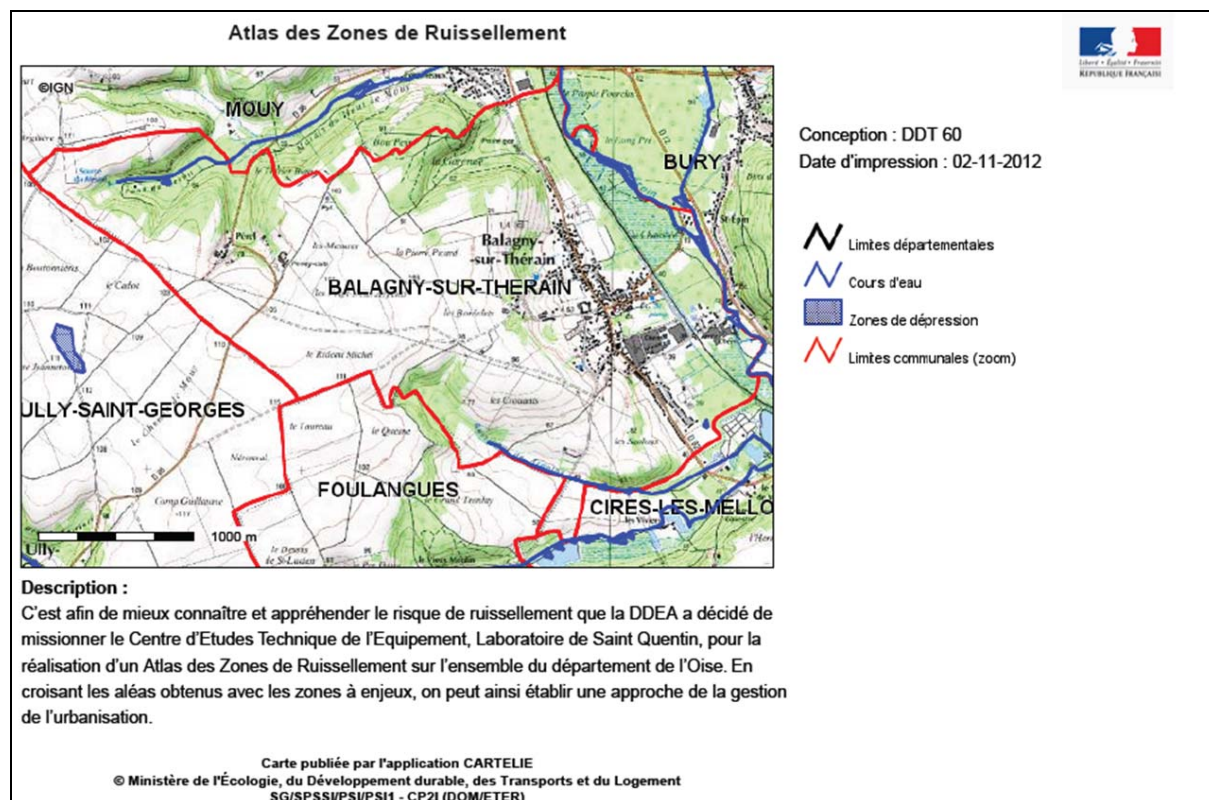


Figure 92 : Risques de ruissellements

De manière générale, il ressort de l'analyse des cartes que le territoire de Balagny-sur-Thérain est principalement soumis aux risques liés à l'eau. La quasi-totalité du village est concernée par les risques de remontées de nappe. Le coteau est aussi le lieu de sources naturelles. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau existe également, mais se concentre principalement à l'est de la voie ferrée, et ne touche donc aucune zone d'habitat.

Les contraintes artificielles

Des marges d'éloignement sont rattachées aux bâtiments d'élevage existants sur la commune étant précisé qu'il s'agit d'une distance de 50 m (Règlement Sanitaire Départemental).

Par ailleurs, d'après le PAC, l'entreprise DUBOURGET fait partie des installations classées soumise à autorisation.

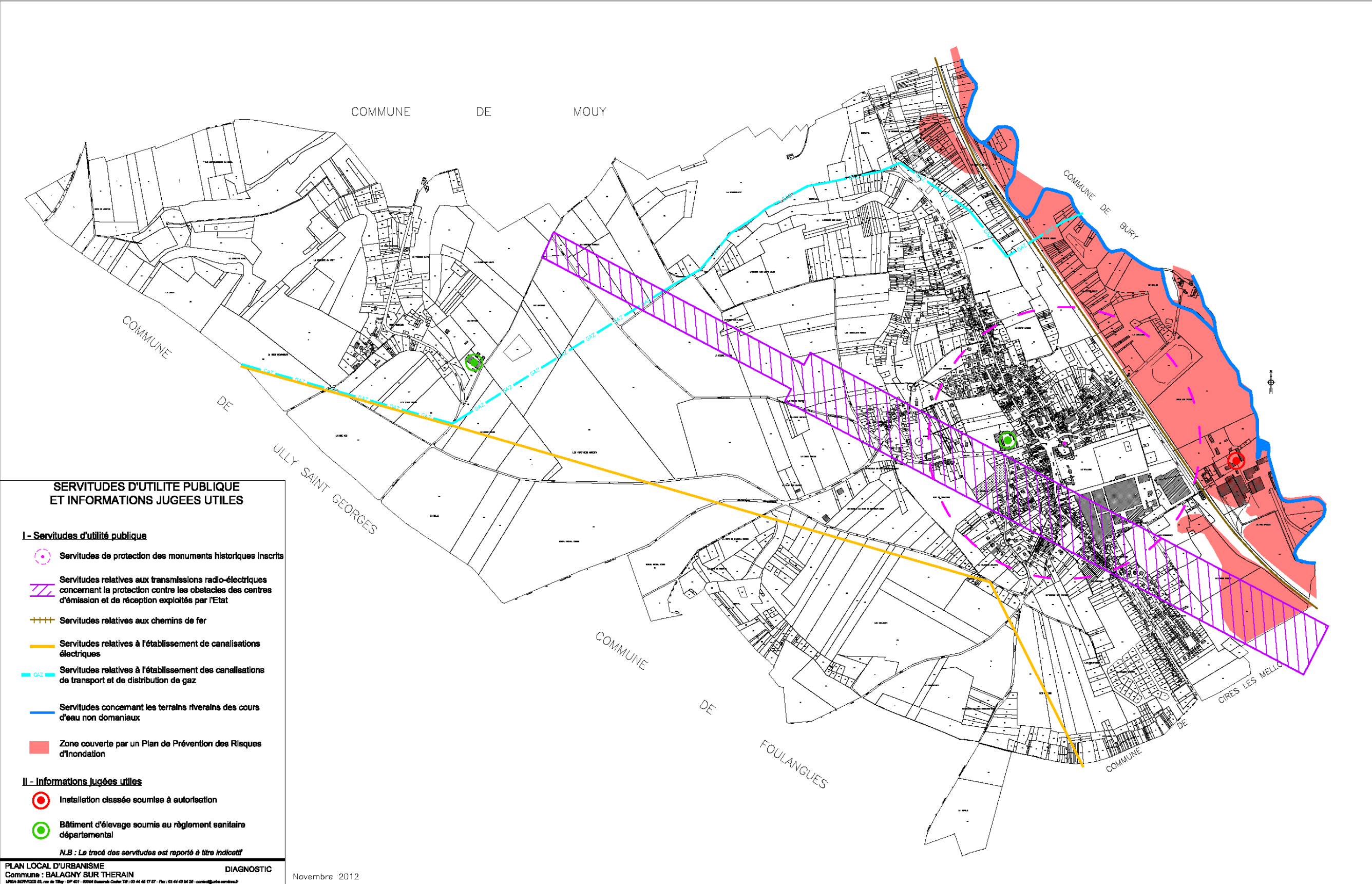


Figure 93 : Cartographie des servitudes d'utilité publique et des informations jugées utiles

1.3 Bilan du diagnostic

L'ensemble des points présentés au cours du diagnostic, première phase de l'élaboration du PLU, font ici l'objet d'un bilan, avant que soient abordées les réflexions qui conduiront à la définition du projet communal.

Le bilan proposé met en évidence les principales caractéristiques de la commune sur le plan de ses composantes naturelles, de son contexte environnemental, de sa morphologie et de sa dynamique urbaine ainsi qu'un rappel des contraintes et éléments particuliers qui intéressent le territoire.

1.3.1 Contexte territorial

Sur les plans administratif et de la planification territoriale, Balagny-sur-Thérain fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Thelle dont le **SCOT** a été approuvé. Dans ce contexte, la croissance démographique de Balagny-sur-Thérain est limitée à + 1,10 % par an. Étant donné que la commune ne figure pas parmi les pôles urbains du territoire, son développement sera modéré.

La commune se trouve dans la moitié sud du département de l'Oise. Elle se trouve sur l'axe d'infrastructures de transport que constitue la **vallée du Thérain** (RD 929, voie ferrée), site de développement des activités industrielles au XIX^e siècle. Aujourd'hui, la régression du secteur industriel et le développement d'autres grandes infrastructures de transport (RN 31, RD 1001) font de la vallée du Thérain un espace en perte de dynamisme. Par sa position géographique, la commune est principalement influencée par la proximité du **bassin creillois** et de la **région parisienne**. Si, par le passé, la commune comptait plus d'emplois que d'habitants, ce n'est plus le cas aujourd'hui (indicateur de concentration d'emploi de 34 %) et sa population active travaille majoritairement à l'extérieur de la commune. En 2012, 88,3% des actifs résidant à Balagny travaillaient hors de la commune et, parmi eux, 21,4% en région parisienne.

1.3.2 Géographie, paysage et patrimoine naturel

Le territoire de Balagny-sur-Thérain s'inscrit dans la région naturelle du **Clermontois**, qui se trouve au centre du département de l'Oise. Le territoire communal se situe sur la rive droite du Thérain. La partie sud se trouve sur les plateaux de Mouy alors que la vallée du Thérain occupe le nord-est du territoire. La limite entre ces deux espaces est constituée par un coteau en partie boisé. Au nord du territoire, le vallon boisé du Mesnil entaille le plateau.

Le **plateau agricole** couvre la partie sud du territoire communal. Il se découvre à travers des espaces au relief clément, caractérisés par un paysage d'openfield. Au nord et au sud, les boisements des vallons du Mesnil et de Cires ferment les perspectives visuelles. Un centre équestre est implanté sur le plateau et constitue un écart bâti.

Le **vallon humide du Mesnil** entaille ce plateau, au nord du territoire. Il se caractérise par des boisements denses et une ambiance paysagère très confinée. Au sein du vallon se trouve le hameau de Pérel.

Le **coteau en partie boisé** forme une rupture visuelle et topographique entre le plateau et la vallée. Il crée une barrière naturelle contre laquelle l'urbanisation est venue s'appuyer. La présence de pâtures et de jardins offre un paysage varié en surplomb du bourg.

La **vallée** se situe à l'est du territoire communal. D'un point de vue paysager, elle se caractérise par la présence de boisements denses le long du Thérain. En fond de vallée se trouvent quelques herbages, jardins et espaces cultivés. L'agglomération principale est implantée dans cette vallée, entre le Thérain et la voie ferrée qui forment des barrières naturelles à l'urbanisation.

Enfin, il convient de rappeler la connaissance de plusieurs secteurs présentant un intérêt sur le plan **environnemental**. La vallée du Thérain est concernée des zones humides. Par ailleurs, des corridors écologiques potentiels ont été recensés le long du coteau.

1.3.3 Morphologie urbaine

La silhouette du village

Balagny-sur-Thérain se caractérise par une agglomération déstructurée. Ce **village de vallée** a vu son développement contraint à la fois par la barrière naturelle que constitue le coteau à l'ouest, mais aussi par la **voie ferrée** à l'est. Il en résulte une urbanisation qui repose uniquement sur la RD 929, véritable colonne vertébrale de l'agglomération, à partir de laquelle se greffent des voies peu importantes, souvent organisées en impasses.

Plusieurs centralités participent au dynamisme de la commune

La commune est desservie par la **halte ferroviaire** de Balagny-Saint-Epin (ligne TER Paris – Creil – Beauvais), ce qui constitue un atout majeur en termes d'accessibilité compte tenu des préoccupations écologiques. Néanmoins, la position de la gare à l'écart du centre-ville, l'absence de liaisons piétonnes et la faible offre de stationnement indiquent que son potentiel n'est pas entièrement exploité.

La dynamique de Balagny-sur-Thérain repose sur la présence de deux **centralités**. L'une plutôt commerciale, se situe le long de la place Gabriel Péri. Le caractère routier de cet espace est prépondérant, ce qui nuit à la convivialité du lieu. L'autre centralité est liée aux principaux équipements générateurs de flux (notamment écoles, mairie et salle des fêtes) et se dilue selon un axe perpendiculaire à la place Gabriel Péri (rues Desnosse Mathieu et Edmond Richard). Les équipements de loisirs sont répartis en périphérie du village, au nord et au sud.

L'accès aux commerces, aux services et aux équipements est facilité par le maillage dense de sentes piétonnes.

Les caractéristiques du bâti

Concernant l'habitat, le village compte un **cœur ancien**, qui présente un bâti patrimonial malheureusement parfois dégradé. Correspondant au noyau originel, il est principalement structuré le long de la RD 929 et des rues Marceau Oudin et Desnosse Mathieu. Ces espaces se caractérisent par des fronts bâtis continus, grâce à l'alignement des constructions sur la rue. En périphérie se sont développées des opérations d'ensemble sous forme pavillonnaire.

Une évolution démographique qui stagne

Sur le plan territorial, Balagny-sur-Thérain représente un poids démographique de 1600 habitants en 2014. On observe par ailleurs un **desserrement des ménages** et un **vieillissement de la population**.

1.3.4 Développement et renouvellement urbains

Jusqu'à aujourd'hui, le développement du village s'est effectué **en périphérie du cœur ancien**, sous la forme d'opérations d'ensemble, en conservant la structure historique de village-rue. A l'heure actuelle, ce système atteint ses limites, notamment au sud où l'agglomération touche la limite administrative de Cires-lès-Mello. Par ailleurs, ce développement a induit une augmentation des flux que doit supporter la RD 929.

En matière de développement urbain futur, le bureau d'études met en évidence un **potentiel de constructibilité directe dans les dents creuses** disséminées dans le bourg. Néanmoins ce potentiel est très faible.

Le diagnostic a également mis en évidence une **friche industrielle** qui constitue un **potentiel de renouvellement** important. La surface du site concerné est très conséquente par rapport à la taille de l'agglomération. De plus, ce dernier bénéficie d'une position stratégique. Il se trouve à l'interface du centre-bourg et de la halte ferroviaire. Il ouvre alors l'opportunité de remodeler la forme de l'agglomération en développant le réseau viaire et d'élargir la centralité existante en direction de la gare. Néanmoins, le passé industriel du site est à prendre en compte, notamment en ce qui concerne la santé humaine. La pollution des sols pourraient hypothéquer l'accueil d'habitat sur le secteur.

Au niveau du coteau, des espaces sont recensés comme **îlots potentiels de développement intra urbain**, mais sont actuellement occupés par des pâtures et des jardins cultivés.

Deux espaces situés sur la rive sud de la rue de la Gare sont repérés en tant **qu'îlots fonciers potentiels d'extension urbaine**, car ils se situent en marge immédiate du bourg et à proximité des équipements et de la halte ferroviaire.

1.3.5 Économie, loisirs

La commune de Balagny-sur-Thérain a un passé industriel important. La régression de ce secteur a entraîné la fermeture en 2006 du site d'ESSEF, pourvoyeur d'un grand nombre d'emplois. Toutefois, la commune compte toujours plusieurs **activités industrielles et artisanales**, notamment au niveau du site Saint-Epin, qui totalisent une centaine d'emplois. Le dynamisme communal est également assuré par l'**activité agricole**, avec quatre sièges d'exploitation sur la commune ; ainsi que par les commerces et les services présents au cœur du bourg.

1.3.6 Risques et contraintes

Au même titre que l'environnement, le PLU se doit de tenir compte des sensibilités d'un territoire, notamment en matière de gestion des aléas naturels. Balagny-sur-Thérain est un territoire particulièrement concerné par les risques naturels du fait de son positionnement en fond de vallée. Les risques d'**inondation** et de **remontée de nappe** sont importants. Le PPRi du Thérain aval classe la partie est du territoire communal en zone à risques.

Outre les risques naturels, l'attention des élus est attirée sur le défaut de **couverture incendie** sur plusieurs secteurs du village.

Par ailleurs, le territoire de Balagny-sur-Thérain doit intégrer un certain nombre de « contraintes » ou de « particularités » qu'il convient de rappeler :

- l'existence d'une exploitation agricole dont les **bâtiments d'élevage** sont concernés par des périmètres d'éloignement ;
- les barrières que forment la **voie ferrée** et le **coteau**.

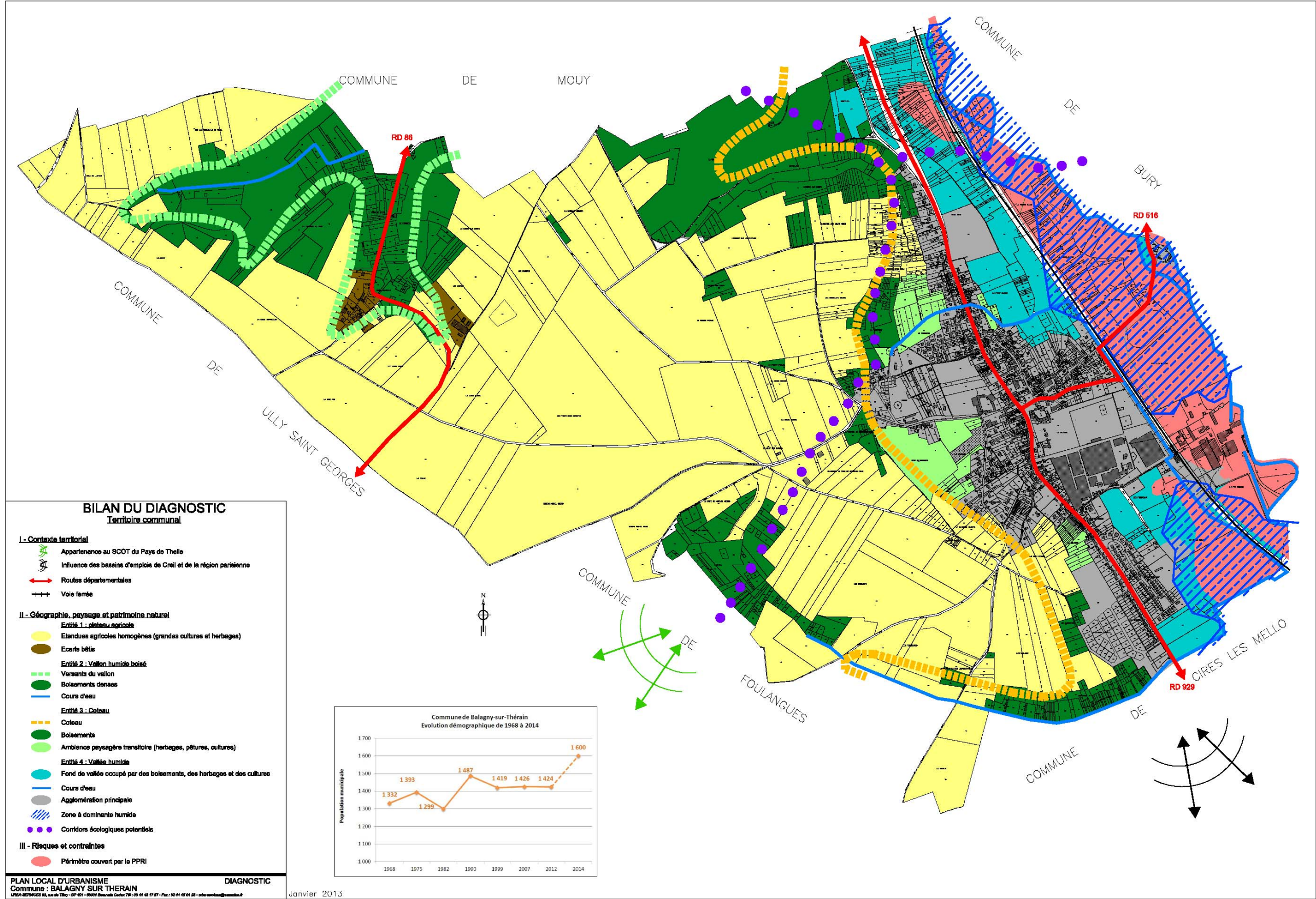


Figure 94 : Cartographie du bilan du diagnostic – Territoire communal

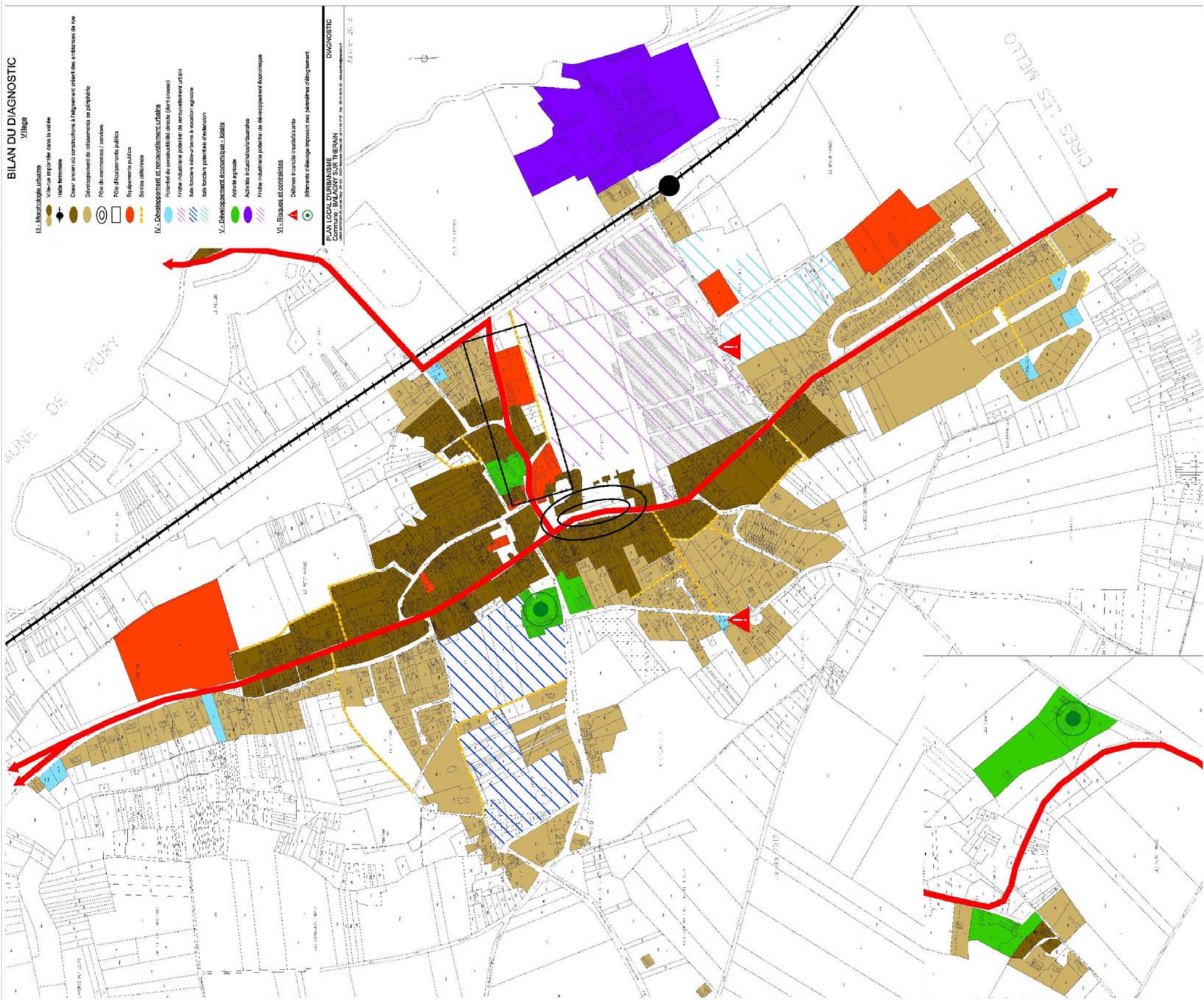


Figure 95 : Cartographie du bilan du diagnostic – Village

2 - CHOIX ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES

2.1 Justifications des orientations retenues dans le PADD

2.1.1 Objectifs de la commune

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, **« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En outre, il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre : le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après. Conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations du PADD de Balagny-sur-Thérain se déclinent en six thèmes :

- ↳ Contexte territorial,
- ↳ Géographie, paysage et patrimoine naturel,
- ↳ Morphologie urbaine,
- ↳ Développement et renouvellement urbains,
- ↳ Développement économique et commercial,
- ↳ Risques et nuisances.

2.1.2 Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1.2.1 Contexte territorial

Affirmer un développement démographique à hauteur de 1,1% par an dans le respect des orientations du SCOT.

Le territoire de Balagny-sur-Thérain est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Thelle. Au travers de ce document, la commune ne fait pas partie des pôles urbains dont le développement est prioritaire, par conséquent son développement démographique est limité à 1,1% par an. Néanmoins, les atouts de la commune (présence d'une gare ferroviaire, de commerces et de services) justifient la volonté communale de viser un développement maximal, de 1,1 % par an.

Programmer le développement d'un nouveau pôle d'emplois pour pallier la régression de l'industrie dans la vallée du Thérain.

La vallée du Thérain (Balagny, Mouy, Montataire), historiquement tournée vers l'industrie, est de plus en plus sinistrée au niveau de l'emploi. Par conséquent, le chômage est élevé et les déplacements domicile-travail sont inévitablement de plus en plus nombreux, les habitants étant amenés à travailler sur l'agglomération creilloise ou en région parisienne.

Pour atténuer ce phénomène et éviter à Balagny de devenir une véritable commune-dortoir, le Conseil Municipal décide de programmer le développement d'un nouveau pôle d'emplois (activités artisanales, de santé...), pour permettre la transition entre l'industrie d'hier et le développement de demain.

Mettre en avant le potentiel que constitue la halte ferroviaire.

Malgré une accessibilité du territoire plutôt faible d'un point de vue routier, la commune bénéficie d'une halte ferroviaire. Cette dernière constitue un atout important, d'autant plus avec le développement futur de la liaison Creil-Roissy. Par ailleurs, des travaux de modernisation de la voie, de rénovation du quai et d'amélioration de l'accueil des voyageurs sont prévus en 2014 et 2015.

Le Conseil Municipal, dans le prolongement de cette politique de mise en valeur de la halte, étudie la possibilité d'améliorer son accessibilité (aménagement d'un espace de stationnement, de liaisons douces depuis le centre-bourg).

Tenir compte du projet de déviation de Mouy.

La déviation de Mouy est actuellement en projet. La Déclaration d'Utilité Publique a été prononcée en 2011 et le POS de Balagny-sur-Thérain avait fait l'objet d'une mise en compatibilité. Dans la continuité de cette démarche, le PLU tiendra compte de ce projet.

2.1.2.2 Géographie, paysage et patrimoine naturel

Préserver les terres agricoles du plateau.

Le plateau agricole constitue une large partie du territoire communal. Les élus, conscients du rôle fondamental que joue l'agriculture dans l'appréhension du paysage et l'économie locale, sont attachés à préserver ces terres.

Protéger les espaces de fond de vallée humide pour leur richesse environnementale et paysagère, et du fait des risques liés à l'eau auxquels ils sont soumis.

La vallée du Thérain occupe la partie est du territoire. Elle offre des paysages très boisés, en opposition avec ceux du plateau agricole. Par ailleurs, la vallée est identifiée comme un espace propice au développement de la biodiversité, par un classement en zone à dominante humide. Ces éléments justifient la volonté de la commune de préserver ces espaces, d'autant plus qu'une partie de la vallée est concernée par le risque d'inondation.

Privilégier le maintien des pâtures aux abords du village.

Le long du coteau se trouvent des pâtures. En lisière du village, voire, à l'intérieur de l'agglomération, ces espaces jouent un rôle important dans le cadre de vie de la commune.

Ils constituent même un point d'attraction pour les Balagnards, qui affectionnent d'amener leurs enfants observer les animaux. Les élus souhaitent donc préserver ces prés pour leur dimension patrimoniale, paysagère, et pour favoriser le maintien des activités agricoles existantes.

Reconnaître l'intérêt paysager et écologique des boisements.

Les boisements du territoire jouent un rôle majeur dans l'appréhension du paysage. De plus, ils assurent la stabilité du sol et régulent les ruissellements, ce qui prend toute son importance sur ce territoire au relief prononcé, caractérisé par un coteau important et un plateau entaillé par des vallons.

Préserver les zones à dominante humide pour leur qualité écologique.

Les zones à dominante humide repérées sur le territoire seront protégées, car ce sont des espaces reconnus pour leur potentiel important en termes de maintien de la biodiversité.

Assurer la sauvegarde des continuités écologiques.

Des corridors écologiques potentiels ont été repérés sur le territoire. Ils permettraient à la faune et à la flore forestière de circuler, gage du maintien des populations. Par conséquent, le projet communal s'attachera à ne pas les dégrader, en maintenant les espaces agricoles et naturels le long de ces couloirs.

2.1.2.3 Morphologie urbaine

SILHOUETTE DU VILLAGE

Tenir compte de la barrière naturelle que constitue le coteau.

La forme du bourg est typique d'un village de vallée, dont la limite est constituée par le coteau. La volonté affichée est de proscrire l'extension du village sur le plateau agricole afin de préserver son implantation historique.

Tenir compte de la barrière artificielle que constitue la voie ferrée.

La voie ferrée constitue également une limite de l'agglomération. Les difficultés inhérentes au franchissement de cette infrastructure amènent le Conseil Municipal à ne pas entreprendre un développement au-delà de cette barrière.

CARACTÉRISTIQUES DU BATI

Conforter les ambiances au cœur du village.

Le cœur de bourg est constitué de maisons de ville et de longères implantées à l'alignement, créant des ambiances très minérales. Les élus souhaitent préserver cette atmosphère typique, qui conforte notamment la centralité de la place Gabriel Péri, où se trouvent les principaux commerces.

Adapter le règlement à la typologie de logements pavillonnaires en périphérie du centre ancien.

En périphérie se sont greffées des extensions de type pavillonnaire. Dans ces quartiers, l'implantation des constructions génère une impression de moindre densité, et les espaces publics sont davantage marqués par la dominante végétale. Par le biais du PLU, les élus souhaitent maintenir cette ambiance.

CENTRALITÉS

Envisager la requalification de la place Gabriel Péri pour créer un lieu plus convivial.

La dynamique de Balagny-sur-Thérain repose sur la présence de commerces, de services et d'équipements le long de la place Gabriel Péri. Le caractère routier de cet espace est prépondérant, ce qui nuit à la convivialité du lieu. Par conséquent, la commune envisage de requalifier cette place.

Étendre la centralité existante en direction de la Gare

L'un des projets phare du PLU consiste à reconvertir la friche industrielle qui se trouve au centre de l'agglomération. Autrefois lieu de travail de nombreux Balagnards, aujourd'hui espace clos fermé au public, l'ambition est de redonner vie à ce site. Son positionnement stratégique permet d'envisager une extension de la centralité de la Place Gabriel Péri vers la Gare, en développant le réseau viaire au sein de la friche.

TRANSPORT ET DÉPLACEMENTS

Tirer parti des avantages de la halte ferroviaire en améliorant son accessibilité.

La halte ferroviaire constitue une autre centralité que la commune souhaite mettre en valeur. En effet, elle constitue un atout incontestable du territoire, compte tenu des préoccupations environnementales actuelles et de la hausse du prix du carburant. Néanmoins, ce lieu apparaît excentré du bourg, peu visible et n'a pas fait l'objet d'améliorations depuis longtemps. Le projet communal vise à améliorer l'accessibilité de ce pôle en aménageant des liaisons douces, voire un espace de stationnement à proximité.

Maintenir les sentes piétonnes qui forment un maillage dense.

L'agglomération est caractérisée par un réseau de sentes piétonnes qui permet aux piétons de se déplacer plus facilement vers les équipements et les commerces. Les opérations immobilières récentes ont su reprendre cette structure viaire. Les élus entendent préserver ces cheminements qui favorisent les modes de transport doux.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Prévoir le développement des équipements scolaires et périscolaires.

Le Conseil Municipal a, par le passé, lutté activement pour la création d'une cantine scolaire sur la commune, afin d'accueillir les élèves dans des conditions optimales. Aujourd'hui, les effectifs scolaires de la commune sont en augmentation, motivant un projet d'extension de l'école. Par ailleurs, une réflexion est engagée pour regrouper les équipements périscolaires (actuellement rue Marceau Oudin) à proximité immédiate des écoles (rue Edmond Richard) dans le but de limiter les déplacements des élèves et ainsi garantir leur sécurité.

Prévoir l'extension du cimetière.

Le Conseil Municipal prévoit l'extension du cimetière dans les années à venir. Une étude hydrogéologique a déjà été menée pour s'assurer que le sol est à même d'accueillir cette extension sans générer de risque de pollution.

Assurer une meilleure desserte en télécommunications numériques.

Le PLU ne devra pas s'opposer à la politique de déploiement du réseau numérique du Conseil Départemental mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du village en communications numériques. Les travaux sont prévus en 2014.

Permettre le maintien et le développement des espaces de loisirs.

La commune est dotée de deux pôles de loisirs regroupant courts de tennis, terrains de football, terrains de boules et aire de jeux. La commune souhaite affirmer la vocation de loisirs de ces deux sites, qui participent au dynamisme communal.

2.1.2.4 Développement et renouvellement urbains

Prévoir un développement démographique compatible avec le SCOT.

Le SCOT permet un développement maximal de 1,1% par an. Étant donnés les atouts du territoire (présence d'une gare ferroviaire, de commerces et de services), les élus souhaitent que la commune suive ce rythme de développement ambitieux. Ce taux d'évolution porterait la population municipale à 1 906 habitants en 2030. D'après les dernières estimations, la population communale est de 1 600 habitants en 2014. Par conséquent, entre 2014 et 2030, le territoire communal pourrait accueillir 306 nouveaux habitants.

Envisager la production de logements au sein de l'opération de renouvellement urbain.

Le positionnement stratégique de la friche industrielle encourage les élus à mener une réflexion sur l'accueil éventuel de logements au cœur du bourg. Néanmoins, le potentiel en termes d'habitat sera limité en raison de la pollution du site.

Prévoir le développement d'un secteur d'habitat à proximité immédiate du site de reconversion et de la gare.

Ce site, rue du 14 juillet, est moins contraint par la pollution et pourra accueillir un quartier d'habitat relativement dense compte tenu de sa position stratégique.

Envisager un développement résidentiel au nord de l'agglomération.

Deux sites sont identifiés comme potentiels de développement, à proximité du Stade Ernest Fruit d'une part, et dans le prolongement de la Pommeraie d'autre part.

Proposer des logements adaptés aux personnes âgées pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

La commune envisage d'accueillir sur son territoire des logements adaptés aux personnes âgées. Cela pourrait se concrétiser par l'accueil de structures médicalisées sur le site de renouvellement urbain.

Proscrire tout développement du hameau où il n'existe aucun équipement.

Le hameau de Pérel se trouve en retrait des équipements communaux. Les habitants sont contraints à utiliser leur voiture pour tout déplacement. Dans une optique de développement durable, les élus proscrivent tout développement résidentiel sur ce site.

2.1.2.5 Développement économique et commercial

Programmer le développement d'un nouveau pôle d'emplois (activités artisanales, de santé...) sur la friche industrielle.

La municipalité ambitionne de redynamiser la commune par l'accueil de multiples activités sur le site industriel en reconversion. Ce nouveau pôle pourrait ainsi accueillir des activités artisanales, de services, de santé, etc.

Permettre le maintien et le développement des activités existantes.

Le site de Saint-Épin regroupe plusieurs entreprises que la commune souhaite voir perdurer. Par conséquent, le PLU veillera à ne pas entraver leur développement. Il en va de même pour les activités disséminées au cœur du village (commerces, artisanat notamment).

Pérenniser l'activité agricole.

L'agriculture est une activité bien présente sur le territoire. De ce fait, les élus tiennent à préserver les terres agricoles en tant que support de l'économie locale et à permettre la mise aux normes et le développement des exploitations agricoles en place.

Favoriser l'accueil de commerces et de services dans le centre-bourg.

Le projet de développement assez ambitieux de la commune repose en partie sur la présence de commerces et de services sur le territoire. Par conséquent, les élus affichent leur volonté de maintenir les activités existantes et de favoriser l'accueil de nouveaux commerces pour assurer la dynamique de la commune. Le projet de renouvellement pourrait également accueillir ce type d'activités.

2.1.2.6 Risques et nuisances***Assurer le renforcement de la défense incendie.***

La défense-incendie sera renforcée rues de la colline, du 14 juillet 1789 et avenue de la Gare pour répondre à la réglementation en vigueur.

Tenir compte de la pollution du site ESSEF.

Les sols de la friche ESSEF ont été pollués par l'usine de papiers peints. La municipalité devra en tenir compte afin de prévoir un projet qui réponde aux réglementations en vigueur. Cette prise en compte des risques pourrait, malheureusement, hypothéquer l'accueil de logements sur le site.

Tenir compte des distances d'éloignement liées aux bâtiments d'élevage.

Deux activités agricoles sont concernées par des distances d'éloignement, l'une au sein du village, l'autre sur le plateau agricole. Le PLU tiendra compte de cette contrainte, en évitant de programmer des espaces de développement sur ces secteurs.

Limiter l'urbanisation de la vallée humide où les risques d'inondation et de remontées de nappe sont les plus importants.

Le PPRI concerne la partie « est » du territoire. Le PLU tiendra compte des dispositions du document et interdira la création de logements sur les zones naturelles soumises à un risque. De plus, la vallée humide est également soumise au risque de remontées de nappe, d'où la volonté d'y limiter l'urbanisation.

Par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

✚ ***Préserver les terres agricoles du plateau.***

✚ ***Assurer la sauvegarde des continuités écologiques par le maintien des espaces agricoles et des boisements.***

✚ ***Respecter les contraintes naturelles ou artificielles (coteau, voie ferrée, limite administrative de Cires-lès-Mello, continuités écologiques).***

✚ ***Lutter contre l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain et en privilégiant un développement du village en épaisseur (plutôt que linéaire).***

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

✚ ***Ne pas consommer plus de 8,2 ha d'espaces agricoles ou naturels, dans le cadre du développement urbain de Balagny-sur-Thérain.***

La commune prévoit d'atteindre, en 2030 une population de 1 906 habitants (développement correspondant à une croissance moyenne de +1,1% par an). Afin de tenir compte du desserrement des ménages, on estime qu'en 2030, la taille moyenne des ménages sera de 2,45 personnes par ménage (au lieu de 2,55 actuellement). Ainsi, en 2030, il faudra 778 résidences principales sur la commune, soit 151 résidences principales supplémentaires (26 d'entre elles correspondent au desserrement et 125 permettront d'accueillir une population nouvelle). Le potentiel de production de logements dans les dents creuses est estimé à 8 logements (on ne compte ici que les dents creuses enclavées dans l'espace aggloméré, dont la vocation n'est ni agricole, ni naturelle). Le potentiel issu de la remise sur le marché de logements vacants est estimé à 11 logements. Par conséquent, il reste à produire 132 logements en extension urbaine. Les objectifs chiffrés du SCOT du Pays de Thelle sont établis sur la base d'une densité de 16 logements à l'hectare. Au niveau du territoire de Balagny-sur-Thérain, cela se traduirait par une consommation de 8,2 ha. Par conséquent, la commune affiche la volonté de ne pas consommer plus de 8,2 ha d'espaces agricoles ou naturels.

2.2 Justifications des règles adoptées au PLU

2.2.1 Présentation

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

- la **zone urbaine** est une zone qui est équipée ou qui le sera prochainement ; elle est désignée par la lettre U suivi d'un indicatif : UA, UD, UE, UP et UR.

- la **zone à urbaniser** est une zone naturelle, non équipée ou peu équipée, destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elle est programmée pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elle a pour indicatif AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations souhaitées : 1AUh.

- la **zone agricole** : elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A.

- la **zone naturelle et forestière** : elle correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et a pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique n°5b et 5c (visibles pages suivantes).

Les dispositions adoptées dans le règlement (graphique et écrit) traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.



Figure 96 : Plan de découpage en zones du village et du hameau (pièce n°5c)

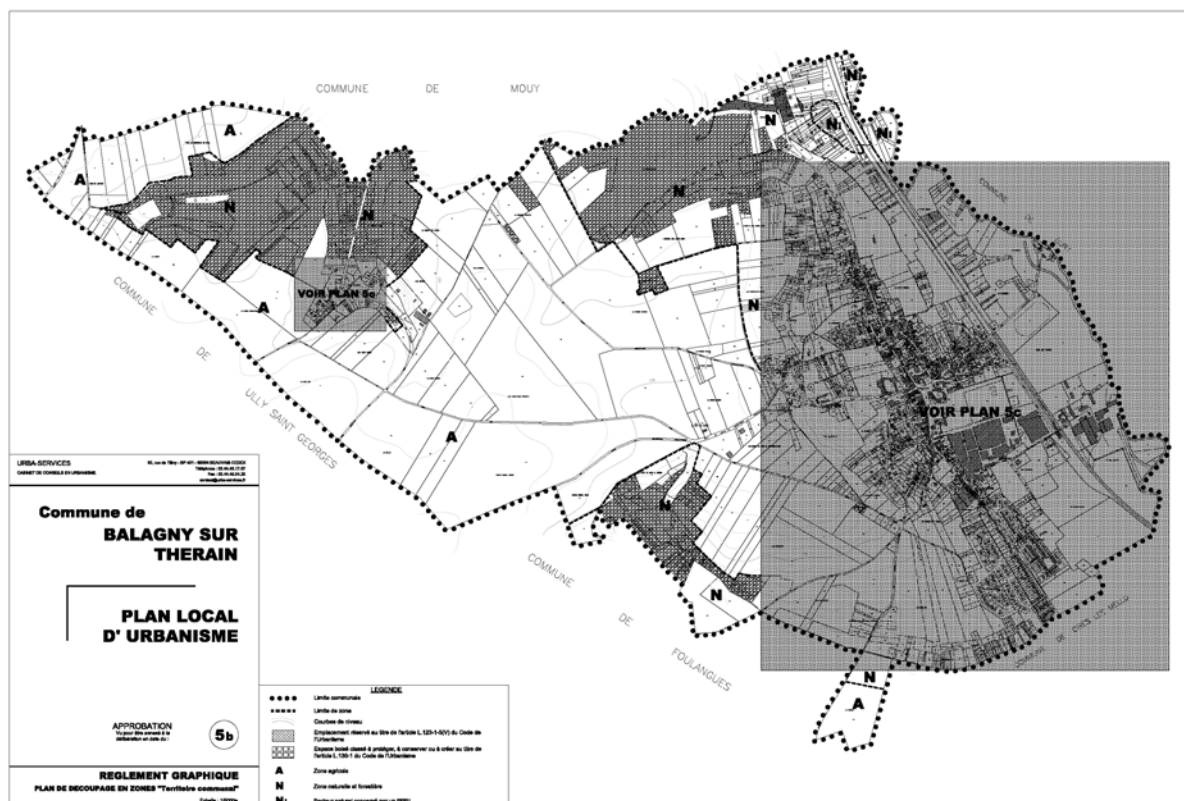


Figure 97 : Plan de découpage en zones du territoire communal (pièce n°5b)

2.2.2 La zone urbaine

Le plan de découpage en zones identifie cinq zones urbaines : UA, UD, UE, UP et UR. La zone UA correspond aux secteurs anciens du village, tandis que la zone UD correspond aux extensions récentes. La zone UE, elle, correspond aux secteurs d'activités. La zone UP correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics, et la zone UR à un secteur de renouvellement urbain.

De manière générale, le périmètre des zones urbaines est volontairement restrictif ; il n'englobe que le bâti existant et tient compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Chaque zone urbaine correspond à un type d'urbanisation spécifique. Chacune de ces zones a donc son propre corps de règles qui permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

2.2.2.1 La zone UA

Caractère de la zone

L'identification d'une zone UA traduit la volonté de la Commune de conforter les ambiances existantes au cœur du village (orientation du PADD).

La zone UA correspond aux cœurs anciens du village, où le bâti ancien prédomine malgré la présence de bâti plus récent. Elle s'articule principalement le long de la RD 929. De plus, un petit secteur de la rue de la Libération est également classé en zone UA. Bien qu'excentré spatialement du centre bourg, l'implantation du bâti y est similaire.

Au sein de la zone UA, le secteur UAa a été défini au niveau d'un front bâti continu, le long de la place Gabriel Péri. L'objectif est d'y pérenniser l'implantation à l'alignement.

Périmètre de la zone

La zone UA couvre les terrains, construits ou non, situés de part et d'autre des rues Marceau Oudin et Gaston Fournival, ainsi que la rive est de la rue Odemer et une partie des rues Desnosse Mathieu, Edmond Richard, de la Libération, du Général Leclerc et du Général de Gaulle.

Le périmètre de la zone UA repose principalement sur les limites cadastrales, afin d'éviter qu'une même parcelle soit concernée par deux corps de règles différents, ce qui doit donc permettre une meilleure application de la règle.

Vocation de la zone

La zone UA est caractérisée par une certaine diversité des fonctions. Principalement à vocation d'habitat, elle regroupe également les principaux équipements publics (mairie, groupe scolaire, accueil périscolaire,...), les commerces et les services (restaurant, cabinet d'assurance, pharmacie, boulangerie, tabac-presse,...), ainsi que des activités agricoles.

Le règlement écrit vient conforter cette mixité des fonctions qui font de la zone UA le centre dynamique de la commune. La mixité des fonctions apparaît au travers de sa vocation d'habitat, d'activité agricole, d'artisanat, de commerce, de services, d'équipement public, de bureau, d'hébergement hôtelier, de restaurant (...).

Néanmoins, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage et antinomiques d'une vie de centre-bourg. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites. Les installations classées sont également interdites à moins qu'elles ne correspondent à un besoin et qu'elles restent compatibles avec le milieu environnant ou qu'elles soient liées directement à l'agriculture.

Les bâtiments et installations à usage agricole sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles. L'objectif est de permettre le maintien des activités existantes et non de disperser les bâtiments agricoles sur l'ensemble du village, ce qui pourrait multiplier les nuisances pour les habitants (circulation d'engin agricole, etc.).

De même, les petites activités commerciales, qui constituent un facteur de dynamisme communal, sont autorisées, à la condition que leur surface de vente n'excède pas 150 m². Il s'agit là de privilégier le commerce de détail et de proximité.

En termes de risques, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence d'eau dans le sol et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. En effet, une grande majorité du territoire est concernée par le risque de remontées de nappe.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès direct depuis les rues existantes) et d'éviter la création de voies nouvelles privatives se raccordant aux voies publiques existantes. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

En outre, le règlement interdit tout nouvel accès automobile sur les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique. Il s'agit de sentes non desservies par les réseaux.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou, à défaut de branchement possible, comporter un assainissement autonome. Cette précision concerne les constructions de la rue de la Libération. En effet, le réseau d'assainissement n'a pas encore été déployé sur cette section. Les règles instaurées permettent donc la mise en place d'un assainissement autonome, tant que le réseau collectif est inexistant. Toutefois, le zonage d'assainissement prévoyant la mise en place du collectif, cette mesure reste transitoire.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Caractéristiques des terrains

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible d'imposer une superficie minimale de terrain. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le secteur UAa, correspondant à la rive ouest de la Place Gabriel Péri, fait l'objet de dispositions particulières. Il est caractérisé par un front bâti continu, créant une ambiance très minérale caractéristique du centre ancien. Dans ce secteur, l'implantation des constructions est réglementée de manière à conforter les fronts bâtis. Ainsi, elles doivent être implantées à l'alignement. Pour une meilleure gestion de l'existant, cette disposition ne

s'applique pas en cas d'extension de constructions existantes. De plus, une autre disposition peut être adoptée lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale, lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité) et lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie (sur au minimum 50%).

Dans le reste de la zone UA, on trouve une plus grande hétérogénéité en termes d'implantation. Par conséquent, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UA, il est précisé que des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement. Il en est de même pour l'isolation par l'extérieur, afin d'encourager ce type de démarche améliorant les performances énergétiques des bâtiments.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative minimum. Ces règles visent à favoriser un bâti groupé, qui conforte les fronts bâtis. En effet, le tissu bâti ancien est caractérisé par l'implantation de nombreuses constructions sur une ou deux limites séparatives.

Celles non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée pour l'ensemble de la zone UA. Le règlement écrit détermine une emprise au sol maximale de 50 % pour les habitations et leurs annexes. Cette disposition a pour but de permettre une densification maîtrisée de la zone urbaine en lien avec les exigences de réseaux (réseau d'eau potable, électricité, accès et voirie...) et dans le respect de la trame bâtie actuelle.

Cependant, afin de ne pas retreindre exagérément les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise maximale de 150 m² sur des terrains déjà bâtis, dans le cas où le pourcentage fixé ci-dessus ne le permettrait pas.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 70 %, afin de permettre leur développement, tout en garantissant une densification maîtrisée.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres. Cela correspond notamment aux gabarits des hangars agricoles.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage, soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation. La détermination de cette hauteur s'appuie sur l'analyse de l'existant.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 5 m. Ce sont des constructions qui peuvent être implantées en fond de terrain et il est donc important qu'ils conservent un gabarit plus modeste pour assurer leur intégration paysagère.

Il est précisé que pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant. En effet, certains bâtiments existants peuvent présenter une hauteur supérieure (anciens corps de ferme par exemple) et pourraient faire l'objet d'un changement de destination (reconversion en logements). La commune souhaite autoriser ces reconversions qui permettraient de valoriser le bâti ancien et traditionnel.

Aspect extérieur des constructions

La Commune affiche explicitement dans son PADD son souci de préserver les ambiances du cœur de village. Le règlement vise donc à affirmer l'identité de la commune par le maintien des caractéristiques de l'architecture locale.

Il est recommandé de s'inspirer des recommandations contenues dans la plaquette des recommandations architecturales du Pays de Thelle annexée au règlement.

Les exigences d'aspects pour les constructions anciennes existantes sont strictes. Les modifications ou extensions de constructions anciennes existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, bois, etc.).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation de vérandas ou dans le cas où les modifications sont faites dans un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments. La Commune affiche par ces exceptions sa volonté de tenir compte des avancées technologiques dans le bâtiment. Cependant, les constructions doivent conserver un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

En façade, les exigences portent principalement sur la tonalité des enduits qui devront rappeler la pierre calcaire.

En outre, les percements en façade sur rue devront être plus hauts que larges, afin de respecter l'architecture locale.

Concernant les toitures des habitations, le règlement vise toujours à maintenir des éléments de l'architecture locale. Ainsi, les ouvertures seront soit des lucarnes (à 2, 3 pentes ou pendantes), soit des tabatières, soit des châssis de toit basculant, soit des œils-de-bœuf. De plus, les toitures doivent être à 2 versants inclinés au minimum à 40° sur l'horizontale. Le règlement précise que ces dispositions ne concernent pas les constructions édifiées sur plusieurs niveaux. Cette précaution vise à permettre aux constructions de type R+1+C de comporter jusqu'à 4 versants (maisons bourgeoises), dont la pente est de 30° minimum, afin d'éviter une toiture massive. Enfin, les matériaux de toitures autorisés sont listés. Ainsi, à l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation pourront être constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuile mécanique en terre cuite et sans cotes verticales apparentes, d'ardoises ou de bois.

Les sous-sols sont interdits pour tenir compte du risque de remontée de nappe en zone UA.

Toujours dans un souci d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le paysage urbain du cœur ancien, les annexes doivent être construites en harmonie avec la construction principale, à l'exception des abris de jardin. Pour des raisons esthétiques, les citernes et installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une haie composée d'essences acclimatées.

Concernant les clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en avant. En effet, leur rôle est primordial dans l'image que renvoie la zone UA. La Commune a donc souhaité que l'aspect des clôtures soit précisément réglementé. C'est également à travers la réglementation des clôtures, que la Commune vise à maintenir l'image urbaine du cœur ancien et à préserver les modes de constructions locaux.

Ainsi, les clôtures sur rue sont obligatoirement minérales, composées soit d'un mur plein soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille à barreaudage droit, soit d'une palissade. Afin de ne pas rendre trop onéreuse la réalisation des clôtures minérales, le règlement permet l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts. Ils devront, comme en façade, être recouvert d'enduits lisses, talochés ou avec une finition de type « gratté fin ».

Les protections particulières instituées sur des éléments bâtis et sur des éléments végétaux, traduisent la volonté de la Commune de prendre en compte les éléments identitaires du paysage et du patrimoine bâti communal. Ces éléments figurent sur le plan n°5d. Les numéros précisés plus bas se reportent à ce plan.

La municipalité a souhaité protéger les façades des maisons qui possèdent un cachet architectural particulier. Parmi elles, on peut notamment relever :

- la ferme templière datant du XIV^e siècle ainsi que son donjon donnant sur la place Gabriel Péri (n°11),
- l'ancien presbytère (n°10),

- une maison bourgeoise bâtie sur les fondations et les caves de l'ancien château de Balagny, lesquelles datent de 1580 (n°12),
- l'ancienne poste (n°14),
- une maison dont la façade est ornée par une sculpture de Monsieur Gustave REDON (n°6),
- l'ancienne maison du peintre André MASSON, dont la clôture est ornée d'une plaque commémorative (n°5),
- une maison datant du XVI^e siècle et comportant une tour carrée (n°2).

Seules les façades les plus visibles ont été protégées, afin de laisser la possibilité aux propriétaires de réaliser des extensions ou de nouvelles ouvertures sur les façades arrière. Sur les façades protégées, l'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels est interdit. Les volets battants, s'ils existent, doivent être maintenus. De plus, toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction).

La cité Péronne (n°16), cité ouvrière typique en brique, fait également l'objet d'une protection. Dans ce cas précis, une prescription particulière concernant la teinte des volets est ajoutée dans le règlement. L'objectif est de retrouver une homogénéité sur les façades.

Le parc arboré qui est protégé correspond à une haute futaie située en cœur d'agglomération. L'objectif est de conserver les arbres existants pour leur caractère paysager.

En termes de bâti agricole, les façades d'une ferme ancienne comportant un escalier extérieur sous auvent ont été protégées (n°9). Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment historiquement dédié à des activités agricoles, et qu'il pourrait faire l'objet d'un changement de destination ou d'aménagements (lesquels peuvent nécessiter des extensions ou de nouvelles ouvertures), il est simplement exigé de ne pas recouvrir les matériaux traditionnels.

Les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 (IV-2°) du Code de l'Urbanisme, en tant que voies de circulations à conserver.

Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation. La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage d'activités à l'exception des bâtiments agricoles, ainsi que pour les établissements recevant du public, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le règlement précise que les immeubles d'habitation et de bureaux doivent respecter les obligations minimales qui émanent du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de stationnement pour les vélos.

Enfin, un dimensionnement minimal des places de stationnement est exigé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes par l'ensemble des véhicules.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas règlementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le règlement précise que toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe. Cette disposition permet de s'assurer que, dans le cas de l'aménagement d'un lotissement, les dispositifs de branchement soient installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

2.2.2.2 La zone UD

Caractère de la zone

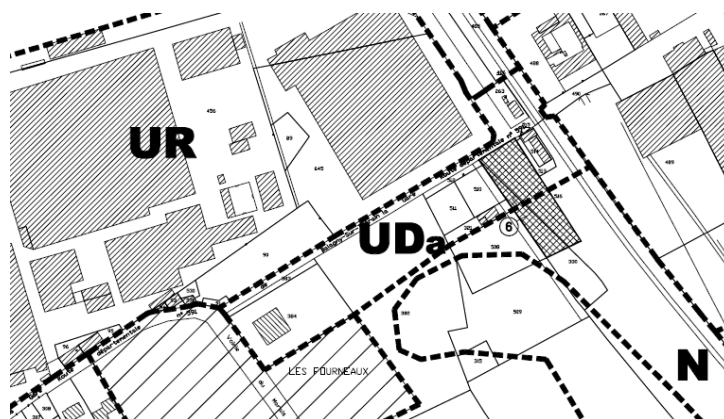
La zone UD constitue une zone urbaine de moindre densité, correspondant aux extensions de Balagny-sur-Thérain sous la forme d'habitat pavillonnaire. Elle couvre des secteurs dans lesquels la densité est inférieure à celle observée dans les noyaux anciens du village (zone UA).

La zone UD est divisée en deux secteurs :

- Un secteur UDa caractérisé par une densité relativement élevée. Les constructions sont de type maisons en bande, en retrait des voies. Il s'agit de l'extrémité sud de la rue Joliot Curie et de la rue du Général Leclerc.

- Un secteur UDb caractérisé par une densité relativement faible. Les constructions sont généralement implantées au centre de la parcelle. Il concerne une grande partie de l'agglomération, notamment la rue de la Pommeraie, le chemin de la Colline, le lotissement de la Couture et l'impasse Georges Zérappa.

Une partie sud de la rue de la Gare est également classée en zone UD. Elle regroupe les services techniques municipaux et deux habitations, ainsi qu'un terrain situé au milieu, desservi par les réseaux et non urbanisé. Les réseaux sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions et la volonté municipale est de permettre l'urbanisation pour assurer la sécurité des piétons se rendant à la gare (la proximité de la friche délaissée et l'absence de résidences habitées créent à cet endroit un sentiment d'insécurité pour les piétons, notamment la nuit tombée). Le classement en UDa, permettra une densité assez élevée sur ce secteur proche de la halte ferroviaire.



Périmètre de la zone

Le périmètre de la zone UD repose principalement sur les limites cadastrales.

Certaines limites méritent des précisions complémentaires :

Au niveau de la Tierraine, le périmètre de la zone UDb est volontairement étendu à l'ouest, afin d'encourager une urbanisation dite « en double-rideau ». Sur le secteur, ce type d'implantation est déjà courant. Cette disposition permet d'éviter l'inscription d'une zone à urbaniser dont les limites seraient forcément conditionnées par les possibilités d'accès (nécessité d'étendre la zone, au nord, jusqu'à la parcelle n°933 pour permettre l'accès à la rue du Général Leclerc) et la rentabilité de la viabilisation de la zone (épaisseur suffisante pour que la voie desserve des constructions de part et d'autre). Plus au nord, le relief s'accroît, et la limite de la zone UDb est ramenée aux limites parcellaires actuelles.

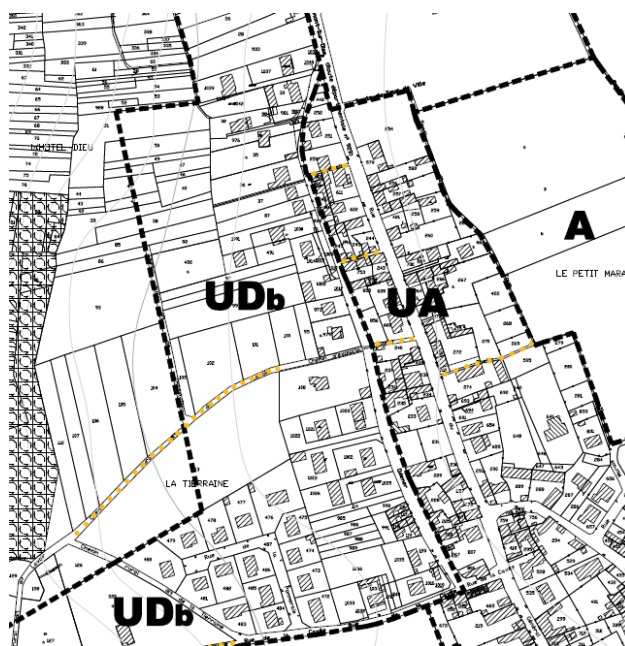


Figure 99 : Extrait du plan n°5c

Au niveau du chemin de la cavée et de la rue de la Libération, le périmètre de la zone UD est volontairement restrictif. En effet, la commune, dans son PADD, a choisi de préserver les pâtures du coteau. Par conséquent, les limites de la zone urbaine s'appuient sur les espaces déjà bâtis.

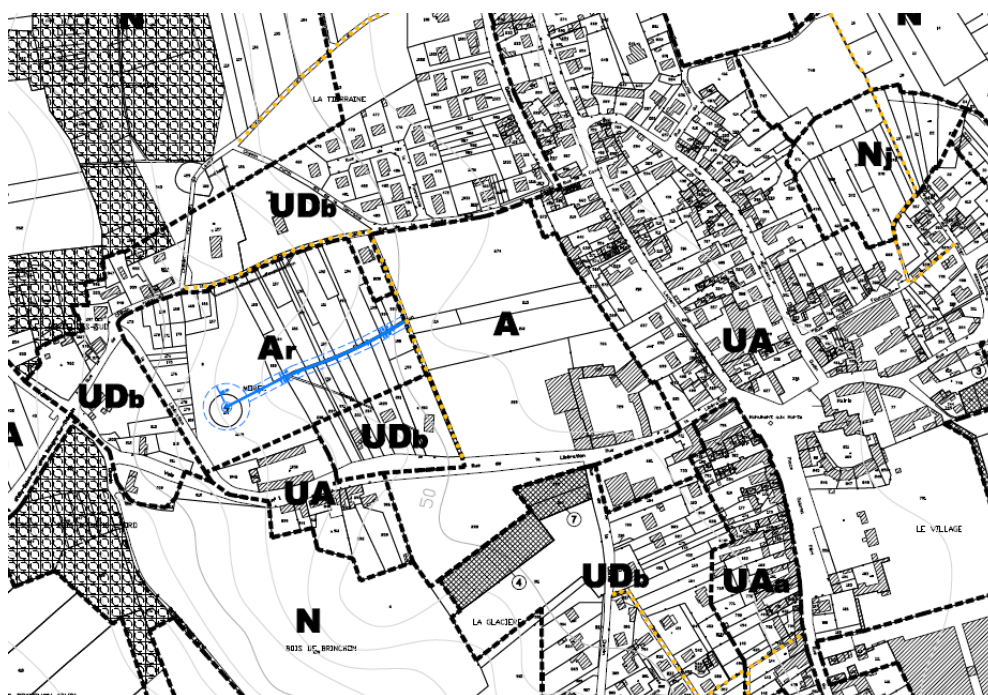


Figure 100 : Extrait du plan n°5c

Vocation de la zone

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UD, le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est pourquoi les constructions ou installations à usage industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, commercial ou agricole sont interdites, de même que les installations classées.

En termes d'activités, seules sont autorisées les parties de construction à usage de bureaux (professions libérales...), d'artisanat et de services. La volonté municipale est de ne pas contraindre le développement de petites activités non nuisantes.

En termes de risques, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence d'eau dans le sol et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. En effet, une grande majorité du territoire est concernée par le risque de remontées de nappe.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il ait un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'objet de cette disposition est de permettre la densification du tissu pavillonnaire par l'implantation de constructions en double-rideau.

En outre, le règlement interdit tout nouvel accès automobile sur les sentiers piétonniers identifiés au règlement graphique. Il s'agit de sentes non desservies par les réseaux.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou, à défaut de branchement possible, comporter un assainissement autonome. Cette précision concerne les constructions de la rue de la Libération et du chemin de la Cavée. En effet, le réseau d'assainissement n'a pas encore été déployé sur cette section. Les règles instaurées permettent donc la mise en place d'un assainissement autonome, tant que le réseau est inexistant. Toutefois, le zonage d'assainissement prévoyant la mise en place du collectif, cette mesure reste transitoire.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Caractéristiques des terrains

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible d'imposer une superficie minimale de terrain. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UDa, le règlement impose un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil dominant observé dans les espaces classés en zone UDa. Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne peut être édifiée au-delà de 25 m de profondeur. Cette règle vise à éviter l'implantation de constructions en double-rideau, car le secteur UDa est déjà assez dense.

Dans le secteur UDb, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil pavillonnaire observé sur le secteur. Cette distance ménage suffisamment d'espace pour stationner devant la construction et limiter ainsi les risques de stationnement sur la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UD, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Celles non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ces règles visent à permettre un bâti groupé (maisons en bande par exemple), permettant de proposer de petits logements, notamment en secteur UDa. Dans le secteur UDb, ces règles permettront de réaliser des extensions en limite séparative.

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m. Cette distance est fixée en particulier pour des raisons de sécurité (passage d'un véhicule de secours).

Emprise au sol

Dans le secteur UDa, le règlement écrit détermine une emprise au sol maximale de 40 % pour l'ensemble des constructions. Cette disposition a pour but de permettre l'accueil d'opérations un peu plus dense que la trame bâtie pavillonnaire classique.

Dans le secteur UDb, l'emprise au sol maximale est fixée à 30 %, dans le respect de la trame bâtie actuelle, et pour permettre les extensions des constructions existantes et l'implantation d'annexes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres au faîtage, soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation. La détermination de cette hauteur s'appuie sur l'analyse de l'existant.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement est plutôt souple, étant donné que le caractère pavillonnaire de la zone ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Les principales exigences concernent la couleur des matériaux destinés à être recouverts, la pente (30°) et les matériaux de couverture des toitures pour conserver une certaine harmonie et ne pas dégrader le paysage.

Concernant les clôtures sur rue en zone UD, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Les façades de la cité Odemer (n°3), cité ouvrière typique en brique, font l'objet d'une protection en tant qu'éléments du paysage. L'emploi d'enduit ou de peinture sur les matériaux traditionnels (pierre, brique,...) est interdit. Toute modification de la façade devra respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). De plus, une prescription particulière concernant la teinte des volets est ajoutée dans le règlement. L'objectif est de retrouver une homogénéité sur les façades.

Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation. La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, ainsi que pour les établissements recevant du public, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de bureaux, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Le règlement précise que les immeubles d'habitation et de bureaux doivent respecter les obligations minimales qui émanent du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de stationnement pour les vélos.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas règlementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le règlement précise que toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe. Cette disposition permet de s'assurer que, dans le cas de l'aménagement d'un lotissement, les dispositifs de branchement soient installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

2.2.2.3 La zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux deux sites d'activités économiques à l'est de la voie ferrée (l'ancien moulin et le site de Saint-Epin). L'indice i permet de rappeler que cette zone est concernée par le PPRi de la vallée du Thérain.

Périmètre de la zone

Le périmètre de la zone UE repose principalement sur les limites cadastrales, et se limite aux dernières constructions.

Vocation de la zone

La vocation de la zone est économique. Elle est dédiée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôt ou de bureaux.

Les logements nécessaires à la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des bâtiments autorisés afin d'éviter les dérives (habitation indépendante revendue à un tiers).

En termes de risques, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence d'eau dans le sol et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. Le règlement rappelle aussi que le secteur est concerné par le PPRi et que la servitude s'applique.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Cette rédaction tient compte du fait que l'accès au site de Saint-Epin est privé. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, ou, à défaut de branchement possible, comporter un assainissement autonome.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Caractéristiques des terrains

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible d'imposer une superficie minimale de terrain. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement impose un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés et procéder à l'aménagement paysager des abords de rue.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'emprise de la voie ferrée au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m, pour des motifs sécuritaires.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un retrait minimal de 5 m est requis, retrait pouvant s'avérer utile en cas d'intervention des services de secours. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette distance, leurs extensions sont autorisées dans la mesure où elles n'ont pas pour conséquence de diminuer le recul initial.

Une marge de recul de 5 m est également imposée par rapport aux berges des cours d'eau.

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 5 m, pour faciliter l'accès des secours.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 50 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques, et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 12 mètres au faîtage. La détermination de cette hauteur s'appuie sur l'analyse de l'existant.

Aspect extérieur des constructions

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'implantation d'entreprises. Il est toutefois rappelé que les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

La commune a toutefois souhaité préserver certains éléments patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme.

L'asile Sainte-Marguerite (n°17) fait l'objet d'une protection pour son architecture et pour le patrimoine historique qu'il représente. Il s'agit d'un bâtiment lié au site industriel de Saint-Epin, qui servait autrefois d'infirmerie et d'école pour les enfants du personnel de l'usine. C'est un bâtiment constitué de briques et de pierres de taille. Le parc arboré situé à côté est également protégé. Il s'agit des marronniers centenaires de l'ancienne école des filles. Il en va de même pour le mûrier de la filature Saint-Epin qui constitue un point de repère historique au sein du site industriel.

La cheminée de la filature fait l'objet d'une protection car elle est emblématique dans le paysage. Pour rappel, le repérage au titre de l'article L.123-1-5 (III-2°) impose au pétitionnaire qui souhaiterait la modifier de déposer en mairie une déclaration préalable. La cheminée est également soumise au permis de démolir. Cette disposition permet à la municipalité de s'assurer que cet élément patrimonial soit conservé au maximum. Néanmoins, dans le cas où il serait nécessaire de détruire ou modifier cet élément pour des motifs sécuritaires ou des besoins liés au développement des activités en place, la mairie pourrait délivrer une autorisation.

Le bâtiment des turbines (n°19) est protégé. Il date des années 1930 et correspond à l'époque de modernisation de l'usine Saint-Epin. Les façades du bâtiment le plus ancien de la filature (1881) ont aussi été protégées (n°18). Considérant qu'il s'agit de bâtiments d'activités et que les besoins liés au développement des entreprises peuvent nécessiter des

extensions ou de nouvelles ouvertures, il est simplement exigé de ne pas recouvrir les matériaux traditionnels. Il s'agit là de préserver le patrimoine industriel de la commune.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage de bureaux, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 20 m² de surface de plancher. Pour les autres constructions à usage d'activités, un ratio d'1 place de stationnement est fixé par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le règlement précise que les immeubles de bureaux doivent respecter les obligations minimales qui émanent du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de stationnement pour les vélos.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Cet article n'est pas réglementé, considérant que le franchissement de la voie ferrée pourrait compromettre la mise en place la fibre optique.

2.2.2.4 La zone UP

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP correspond à deux sites d'équipements publics aménagés au sud (stade de football Robert Pocquet, courts de tennis, terrains de pétanque, mur de tennis et petits jeux) et au nord de l'agglomération (stades de football Ernest Fruit et terrain de basketball).

Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière des deux pôles d'équipements. C'est pourquoi sont notamment interdites les constructions à usage d'activités ou d'habitation (à l'exception des logements qui sont en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,...).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples et que l'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées.

2.2.2.5 La zone UR

Caractère de la zone

La zone UR correspond à une friche industrielle que la commune souhaite requalifier. Comme indiqué dans le PADD, la municipalité ambitionne de redynamiser la commune par l'accueil de multiples activités sur ce site. Ce nouveau pôle pourrait ainsi accueillir des activités artisanales, de services, de santé, etc.

Périmètre de la zone

Le périmètre de la zone UR repose sur les limites de l'ancienne société française de papiers peints. Il s'agit d'un terrain dont la commune est devenue propriétaire. Ce dernier est bordé par la rue de la Gare, le chemin Latéral et possède également un accès sur la rue du Général de Gaulle.

Vocation de la zone

La vocation de la zone est mixte. Elle est dédiée à l'accueil d'artisanat, de commerces, de services, de bureaux, d'industries, voire d'entrepôts. Elle pourra également accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'accueil d'habitat sera également possible, néanmoins, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence de pollution dans le sol par endroit et sur les risques

sanitaires qui peuvent en résulter. Il les invite à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face. Compte tenu des coûts importants que pourrait impliquer une dépollution du site pour y implanter de l'habitat, il est fortement probable que ce type de projet ne puisse aboutir.

Le règlement permet la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants car la commune considère que certains bâtiments pourraient être conservés car ils représentent le passé industriel de Balagny-sur-Thérain et sont parfois de bonne qualité architecturale.

En termes de risques, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence d'eau dans le sol et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face.

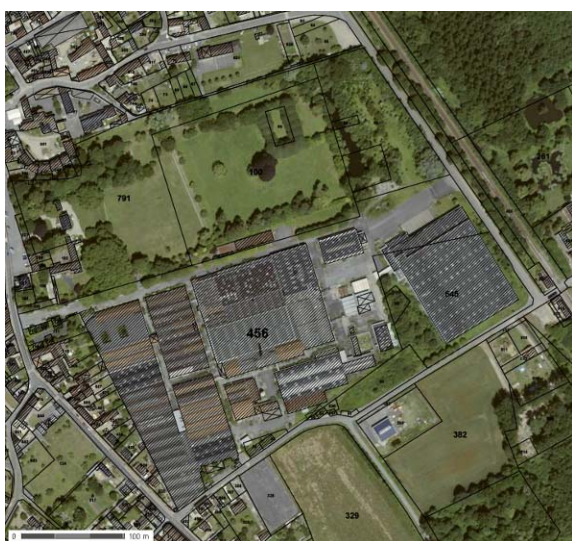
Les principes d'aménagement de la friche sont les suivants :

- en termes d'accès, il est important de maintenir la liaison automobile existante sur la rue du Général de Gaulle, car elle permettra de faciliter les déplacements entre le cœur de bourg et le projet. Bien sûr, de nouveaux accès devront également être aménagés sur la rue du 14 juillet et le chemin Latéral. Ces derniers n'ont pas été représentés pour ne pas figer leur position. Une liaison douce devra également être aménagée en direction des écoles.

- en termes de vocation, plusieurs secteurs se dégagent. Les secteurs les plus à l'est seront dédiés à l'accueil de PME/PMI et d'artisanat. Ils sont en effet plus à l'écart des secteurs habités et le risque de nuisance est donc moindre. Le secteur en gris étant le plus pollué, il est envisagé d'y aménager un espace de stationnement. Le secteur rouge sera le secteur central du projet. Une mixité des fonctions y est attendue, pour faire le lien entre le centre-bourg et le projet. On pourra y accueillir des équipements destinés au public (gymnase, locaux associatifs, espace culturel, maison de l'enfance et de la jeunesse,...), des activités socio-sanitaires (maison de santé, résidence pour les handicapés vieillissants,...), des commerces et de l'habitat (béguinage,...).

- en termes de paysage, une grande partie du parc paysager existant sera maintenu.

Le schéma suivant illustre ces principes mais n'est pas intégré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, considérant que le projet peut évoluer selon les propositions du futur aménageur. Par conséquent, il ne figure que dans le rapport de présentation pour évoquer les intentions de la commune.



LEGENDE

-  Principe d'accès automobile à maintenir
-  Principe de liaison douce à maintenir
-  Parc paysager à dominante végétale
-  Espace de stationnement
-  Artisanat, PME, PMI
-  Équipements publics, activités socio-sanitaires, commerces, habitat

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Caractéristiques des terrains

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible d'imposer une superficie minimale de terrain. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions à usage d'habitation et de commerces, le règlement permet une implantation soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 m. L'objectif étant de pouvoir recréer des ambiances de rue, dans le cas de maisons de ville en bande.

En ce qui concerne les autres constructions à usage d'activités, elles devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou avec une marge minimale de 3 m.

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m, pour faciliter l'accès des secours.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UR est fixée à 60 % de la surface totale du terrain. Cette emprise correspond à celle qui existe actuellement sur le site.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage, soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 5 m. Ce sont des constructions qui peuvent être implantées en fond de terrain et il est donc important qu'ils conservent un gabarit plus modeste pour assurer leur intégration paysagère.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, pour permettre l'accueil des activités.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement est plutôt souple, étant donné que l'objectif n'est pas de conserver le site industriel en l'état, mais de permettre un renouvellement. Par conséquent, les bâtiments existants pourront être démolis ou modifiés pour répondre aux besoins des nouvelles activités. La commune étant propriétaire, elle pourra décider en temps voulu de conserver certains bâtiments ou certaines façades afin de préserver l'identité industrielle de la commune. Rappelons tout de même que le site se trouve dans le périmètre de protection du monument historique, et que des prescriptions architecturales pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France. Les principales exigences concernent la couleur des matériaux destinés à être recouverts, la pente (30°) et les matériaux de couverture des toitures pour conserver une certaine harmonie et ne pas dégrader le paysage.

Compte tenu de la pollution du site et des risques de remontées de nappe, les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

Concernant les clôtures sur rue, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Les ratios sont identiques à ceux des autres zones.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être

composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas règlementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le règlement précise que toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe. Cette disposition permet de s'assurer que, dans le cas de l'aménagement d'un lotissement, les dispositifs de branchement soient installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

2.2.3 Tableau de superficie de la zone urbaine

ZONES		SUPERFICIE
UA		21,19 ha
	<i>Dont UAa</i>	<i>1,67 ha</i>
UD		39,38 ha
	<i>Dont UDa</i>	<i>4,57 ha</i>
	<i>Dont UDb</i>	<i>34,81 ha</i>
UE		7,54 ha
UP		4,90 ha
UR		8,74 ha
TOTAL		81,76 ha

La superficie des parties agglomérées représente 12 % de l'ensemble du territoire.

2.2.4 Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones naturelles, peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 123-6, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

- « 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 la zone, les orientations d'aménagement 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 le projet d'aménagement de développement durable et le règlement » → zone 1 AU.

- « 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 » → zone 2 AU.

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (procédure d'environ six mois), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée considérant les enjeux relevés.

S'agissant des orientations en termes de production de logements, le PADD annonce la production de 120 logements. Le déclin démographique que la commune a connu par le passé malgré la présence de services, de commerces et d'une gare ferroviaire justifie ce développement ambitieux.

La traduction réglementaire de la planification urbaine

La zone AU, qui correspond ainsi aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la municipalité a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation, ne compte qu'un secteur **1AUh** (zone à urbaniser pour l'extension future de l'habitat). Elle se situe en lisière de l'agglomération, en face de la friche industrielle ESSEF, à proximité de la halte ferroviaire.

Dans le cas où cette zone, ainsi que la friche en reconversion, ne permettait pas à la commune de répondre aux objectifs de production de logements qu'elle s'est fixée, elle pourrait procéder à une révision allégée pour inscrire une nouvelle zone à urbaniser en lisière nord-est de l'agglomération, à proximité du stade Ernest Fruit, en cohérence avec les orientations du PADD.

2.2.4.1 La zone 1AUh

Caractère et périmètre de la zone

La zone 1AUh se situe en face de la friche industrielle ESSEF. Ce secteur est propice à un développement puisqu'il se trouve à proximité de la halte ferroviaire, non loin du centre-bourg et de ses commerces. Le périmètre de la zone permet de préserver les boisements qui se trouvent sur la parcelle n°313. Au niveau de la parcelle n°382, la limite est tracée dans le prolongement de la parcelle des services techniques. Cette limite se justifie par la servitude du PPRI qui hypothèque un développement de l'urbanisation en profondeur. L'arrière de la parcelle étant agricole, une bande de 6 mètres de large, le long du bois, sera préservée de l'urbanisation pour permettre l'accès au terrain agricole.

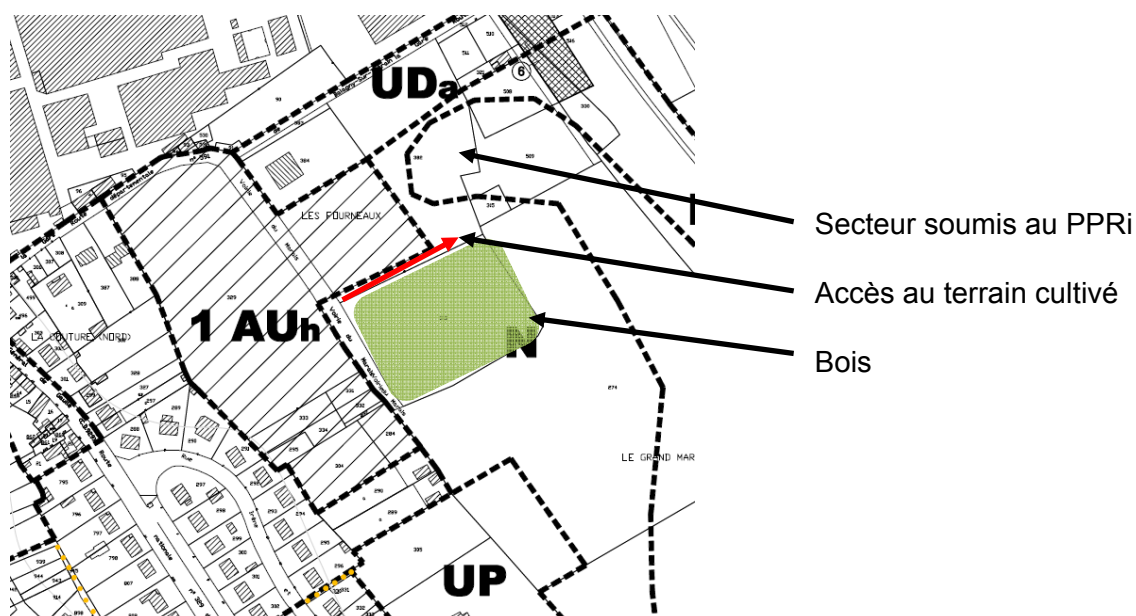


Figure 101 : Extrait du plan n°5c

La zone 1AUh a une superficie de 2,75 ha. Avec une densité de 16 à 18 logements à l'hectare, la capacité d'accueil en logements de la zone 1AUh est estimée entre 44 et 50 logements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser les conditions d'aménagement de la zone.

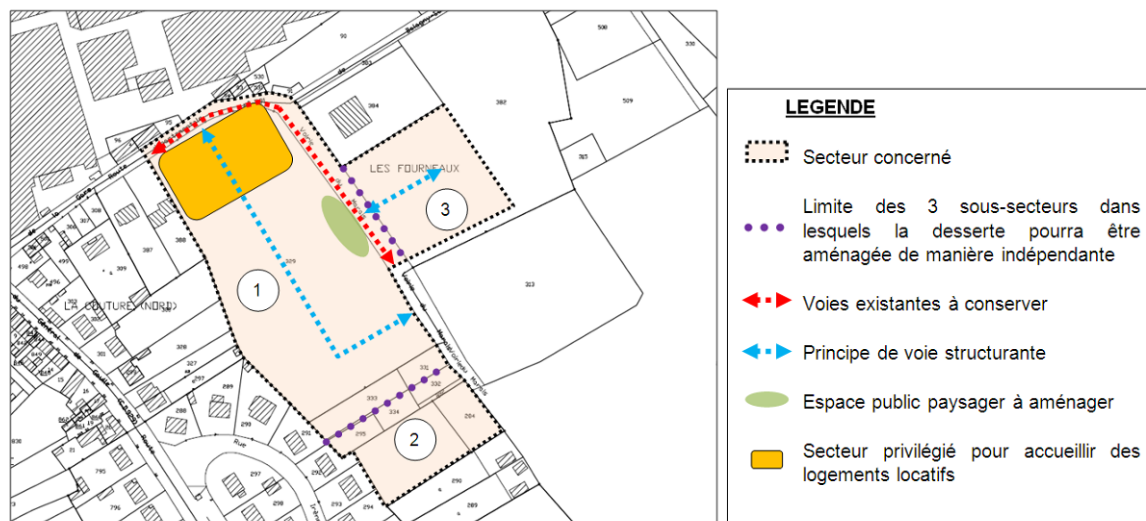


Figure 102 : Extrait des OAP (pièce n°4 du PLU)

La zone 1AUh se décompose en trois sous-secteurs qui peuvent être aménagés de manière indépendante :

- le sous-secteur n°1 fait déjà l'objet d'un projet, que la commune aimerait voir mener à terme. La municipalité souhaite que la desserte s'organise le long d'une voie structurante traversante, comme le montre le plan. Des voies de desserte secondaire pourront également être aménagées. Aucune exigence n'est précisée de ce point de vue là. Au nord du terrain, le schéma indique le secteur privilégié pour accueillir des logements locatifs. La commune souhaite que soient implantés au moins 7 logements locatifs. Un espace public paysager d'au moins 650 m² sera aménagé le long de la voie du Marais.
- le sous-secteur n°2 est en continuité du secteur n°1. Considérant que les terrains appartiennent à des propriétaires différents, la commune a souhaité rester souple en termes de desserte. Ainsi, cela laisse la possibilité d'urbaniser tout le terrain par le biais d'une voie en impasse, ou de prolonger l'urbanisation telle qu'elle existe plus au sud, en prenant accès sur la voie du Marais.
- le sous-secteur n°3 se trouve dans le prolongement des services techniques. Pour tirer parti de la profondeur du terrain, la commune a souhaité imposer une desserte au centre du terrain pour desservir le maximum de logements. La voie pourra être aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour, ou bien elle pourra être prolongée à l'arrière des services techniques pour réaliser un bouclage avec la rue de la Gare.

Vocation

En termes de vocation, c'est le caractère habitat qui est mis en avant. Ainsi, sont admises les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur.

En termes d'activités, seules sont autorisées les parties de construction à usage de bureaux (professions libérales...), d'artisanat et de services à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. La volonté municipale est de ne pas contraindre le développement de petites activités non nuisantes.

Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité. Pour assurer une bonne desserte, les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser les conditions de desserte du secteur.

Desserte par les réseaux publics

Toute construction (ayant des besoins en eau) doit être raccordée au réseau d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement. Ces obligations poursuivent un but de salubrité publique et de protection de la ressource en eau.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Pour des motifs esthétiques, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement autorise l'implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m pour faciliter le stationnement des véhicules à l'avant de la construction. Une profondeur constructible de 25 m est instaurée pour limiter les implantations en double-rideau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. Celles non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Ces règles visent à permettre un bâti groupé (maisons en bande par exemple).

Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m, pour faciliter l'accès des secours.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %, considérant que cela permet l'accueil d'opérations relativement denses (maisons en bande), tout en respectant la trame bâtie existante en périphérie de la zone.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres au faîtage, soit R+1+C pour les constructions à usage d'habitation.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement s'appuie sur celui de la zone UD, pour garantir une bonne insertion de la zone d'extension dans la trame bâtie existante.

Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation. La réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 60 m² de surface de plancher. Enfin, il est précisé que tout lotissement ou opération groupée à usage d'habitation doit comporter des aires de stationnement communes à raison d'une place pour deux logements autorisés, afin de faciliter le stationnement des visiteurs.

Le règlement précise que les immeubles d'habitation et de bureaux doivent respecter les obligations minimales qui émanent du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de stationnement pour les vélos.

Espaces libres

Les obligations de planter visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas règlementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le règlement précise que toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe. Cette disposition permet de s'assurer que, dans le cas de l'aménagement d'un lotissement, les dispositifs de branchement soient installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

2.2.5 Tableau des superficies des zones à urbaniser

ZONES	SUPERFICIE
1AUh	2,75 ha
TOTAL	2,75 ha

La zone à urbaniser représente une superficie totale de 2 ha 75, soit 0,40 % de la superficie du territoire communal. Elle est urbanisable dès l'approbation du PLU et a pour vocation l'accueil d'habitat.

2.2.6 La zone agricole

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Les zones A sont des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Les terres cultivées figurent parmi les éléments structurants du paysage.

La zone agricole (A) s'étend sur 315 ha 84 soit environ 46 % du territoire communal.

Le classement en zone agricole concerne le grand parcellaire cultivé situé sur le plateau. On retrouve également des espaces classés en zone agricole aux abords du village : en entrée nord et sud du village où se trouvent deux parcelles cultivées, ainsi que

sur le coteau où se trouvent deux corps de ferme entourés de pâtures. L'un d'eux est encore en activité, l'autre ne l'est plus mais pourrait éventuellement faire l'objet d'une reprise. Ce classement en zone agricole répond à la volonté municipale de privilégier le maintien des pâtures aux abords du village (PADD).

Un secteur spécifique AR (risque) est inscrit sur la partie haute du coteau. En effet, le secteur est concerné par des risques hydrauliques (présence d'une source et de ruissellements). Dans ce secteur, seuls les abris pour animaux sont autorisés et des marges de recul sont imposées autour de la source et du fossé.

En zone agricole, hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A comme le permet l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

La diversification du monde agricole a été prise en compte : les activités ou encore les lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte rural, chambres d'hôtes...) sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

Le PLU prévoit la possibilité d'implanter des constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant (distance maximale de 100 m). Le PLU permet également l'aménagement de logements dans le volume des constructions à usage agricole autorisées afin de tenir compte de la nécessité des exploitants de surveiller leur matériel souvent très onéreux. Le nombre de logements est limité à 2 par exploitation, pour répondre aux besoins des GAEC par exemple. Ces limitations (nombre de logements, distance limitée, insertion du logement dans le bâtiment agricole) visent à prévenir un mitage de l'espace naturel et des dérives non justifiées.

Accès et voirie

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont généralement réglementées, la constructibilité en zone A est très limitée et obéit à des règles d'usage. Les accès aux bâtiments agricoles sont parfois l'objet d'ententes entre les agriculteurs eux-mêmes.

De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile.

Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers sous réserve des autorisations nécessaires lorsqu'il s'agit d'habitations ou d'établissements accueillant du public.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau collectif d'assainissement. A défaut, la mise en œuvre d'un assainissement autonome est possible dans la mesure où il est conforme à la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une gestion à la parcelle. Les eaux peuvent être infiltrées et/ou stockées dans des cuves pour être réutilisées (arrosage). Un rejet vers le milieu naturel est néanmoins permis, notamment dans le cas où l'infiltration n'est pas possible à cause de la nappe phréatique.

Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole est faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises afin d'éviter l'apparition de volumes bâtis imposants trop près des voies principales et aussi assurer des espaces suffisants à l'entrée de la zone pour faciliter l'accès au terrain. Ainsi, une marge de recul de 10 m minimum est fixée par rapport aux routes départementales. Cette marge est de 5 m pour les autres voies et emprises publiques.

En ce qui concerne les limites séparatives, les règles sont souples et visent une adaptabilité des projets. Dans le secteur A_R, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du fossé ni à moins de 20 m de la source.

Le règlement ne remet pas en cause la gestion du bâti existant.

Hauteur

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet techniquement l'évolution d'engins à l'intérieur de certains bâtiments agricoles, soit 15 mètres au faîtage. La hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation afin de limiter leur impact dans le paysage. Les extensions du bâti qui présenteraient une hauteur supérieure sont autorisées dans la limite de hauteur du bâtiment agrandi. Pour des raisons techniques ou fonctionnelles, la hauteur des constructions peut être plus élevée.

Aspect des constructions

L'intégration des constructions dans le paysage - y compris celles nécessaires à l'agriculture - a constitué l'une des préoccupations des élus, ce même si les possibilités de construire en zone agricole sont restreintes.

En cas d'utilisation d'un profilé divers, les constructions projetées en zone A doivent, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés, présenter une teinte foncée afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.

Les principales caractéristiques réglementaires en matière architecturale des habitations reprennent les mêmes exigences que celles édictées pour les habitations en zone UD, notamment en ce qui concerne les toitures et les couleurs. Il s'agit d'une volonté communale d'harmoniser les règles en la matière sur l'ensemble du territoire (souci d'équité

des habitants devant la règle). L'usage de matériaux écologiques est autorisé, notamment panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.

Les sous-sols sont interdits pour des motifs esthétiques et pour éviter tout risque d'inondation lié à la faible profondeur de la nappe phréatique.

En termes protection du paysage, un pigeonnier a été protégé au titre de l'article L.123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme (Cf. n°8 sur le plan 5d). Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment historiquement dédié à des activités agricoles, et qu'il pourrait faire l'objet d'un changement de destination ou d'aménagements (lesquels peuvent nécessiter des extensions ou de nouvelles ouvertures), il est simplement exigé de ne pas recouvrir les matériaux traditionnels.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Espaces libres

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement.

Le règlement rappelle que certains bois sont classés en EBC au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des divers bosquets qui agrémentent le paysage du plateau agricole.

Coefficient d'Occupation du Sol

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

Performances énergétiques et environnementales

Considérant que la Réglementation Thermique 2012 s'applique à l'ensemble des constructions neuves depuis janvier 2013, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15 du règlement du PLU.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Considérant qu'il n'existe pas de besoins majeurs dans la zone agricole, il n'a pas été édicté de dispositions spécifiques à l'article 16 du règlement du PLU.

2.2.7 La zone naturelle et forestière

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Sont classés en zone N, les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Le classement en zone N affiche un principe fort de protection des espaces qui doivent conserver leur caractère naturel. A Balagny-sur-Thérain, le classement en zone N concerne :

- l'ensemble du coteau et des boisements qui occupent le rebord du plateau,
- les vallons de Pérel et de Cires,
- la vallée du Thérain.

Ce classement permet notamment d'intégrer en zone naturelle les espaces reconnus pour leur potentiel écologique présents sur le territoire, à savoir les corridors écologiques potentiels, et les zones à dominante humides.

Par définition, les occupations et utilisations du sol admises en zone N sont limitées. La zone N peut admettre la réalisation de constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs occupés ou non répondant chacun à une vocation spécifique :

- un **secteur Nh (hameau)** concerne le hameau de Pérel. Ce classement est justifié par l'insuffisance des réseaux, puisque ce hameau n'est pas desservi par l'assainissement collectif et l'unique voie de desserte est très étroite et en mauvais état. Seules les activités agricoles et une gestion de l'existant sont admises.
- un **secteur Ni (inondation)** englobe la vallée inondable couverte par le PPRI du Thérain. Le règlement n'y autorise aucune construction. Néanmoins, compte tenu de l'existence de sentiers, d'aires de pique-nique et d'activités de pêche, certaines installations sont autorisées : installations ludiques liées à la présence de l'eau (sports nautiques, pêche, chasse, découverte de l'environnement,...), équipements d'intérêt général de sport de plein-air, aires de pique-nique, sentiers pédestres, mobilier urbain.
- un **secteur Nj (jardins)** concerne les espaces jardinés situés en périphérie du village. Les abris de jardins y sont autorisés.
- un **secteur Np (parc intra-urbain)** qui correspond à un parc paysager en cœur de village. Le règlement n'y autorise que les aires de pique-nique, les sentiers

pédestres, l'aménagement d'espaces verts et le mobilier urbain. L'objectif étant de conserver un poumon vert au cœur de l'agglomération.

En ce qui concerne la possibilité d'accueillir des constructions en zone N, le règlement fixe des règles strictes :

- dans le secteur Nh, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont limitées à 50 m² de surface de plancher, sans création d'un logement supplémentaire.
- dans le secteur Nh, les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés aux constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20 m² de surface de plancher. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont également autorisées dans la mesure où une exploitation agricole est encore en activité dans ce hameau.
- dans le secteur Nj, la surface au sol des abris de jardins est limitée à 12 m².
- la surface au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m².

Règles applicables dans la zone N

Le règlement rappelle que les accès et la voirie doivent permettre la desserte par les services de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux exigences de la circulation. Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire pour les constructions ayant des besoins en eau, sauf conditions particulières. Dans ce dernier cas, l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particuliers est tolérée dans le respect des autorisations légales.

En outre, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est un impératif visant la pérennité de la ressource en eau.

Au vu des perspectives de développement restreintes et déjà encadrées à l'article 2, les dispositions édictées sont souples et tiennent compte de l'existant. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont également été édictées dans un souci de souplesse et de fonctionnalité. Elles tiennent également compte des nuisances qui pourraient être occasionnées par la réalisation de constructions à l'approche des voies de circulation majeure.

L'emprise n'a pas été réglementée au regard des occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

La hauteur maximale des constructions est adaptée à la vocation de la zone et aux aménagements et équipements attendus. La détermination d'une règle de hauteur maximale vise à limiter l'impact paysager des constructions. L'extension des bâtiments qui présenteraient une hauteur supérieure est admise.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Des protections particulières ont été mises en place sur les haies au titre de l'article L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'urbanisme, car elles font partie du paysage à préserver et se trouvent le

long des corridors forestiers. Pour des raisons fonctionnelles, la création d'une trouée est autorisée dans les conditions définies au règlement écrit.

La protection des bosquets et des boisements des versants est garantie par un classement de ces derniers en Espaces Boisés Classés. Ce classement strict vise à garantir la stabilité des sols. Dans la vallée humide, les bois ne font pas l'objet d'un classement, considérant que certaines politiques de remise en état des milieux humides impliquent une réouverture des milieux. A noter cependant que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés rattachés à un ensemble boisé de 04 ha et plus, la législation demeure, à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L. 341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et L. 214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L. 341-5 du dit code précisant les cas de refus.

2.2.8 Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONES		SUPERFICIE
A		315,84 ha
	<i>Dont Ar</i>	<i>3,05 ha</i>
N		279,65 ha
	<i>Dont Nh</i>	<i>2,29 ha</i>
	<i>Ni</i>	<i>52,68 ha</i>
	<i>Nj</i>	<i>3,33 ha</i>
	<i>Np</i>	<i>2,49 ha</i>
TOTAL		595,49 ha

Les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent un total de 595 ha 49 soit 87,6 % de la superficie totale du territoire communal.

La zone agricole (A) est représentée 315 ha 84 soit 46,4 % de la superficie totale du territoire communal.

La zone naturelle et forestière représente 279 ha 65 soit 41,1 % de la superficie totale du territoire.

2.2.9 Tableau récapitulatif des superficies

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	81,76 ha	12,02 %
<i>Dont UA</i>	<i>21,19 ha</i>	<i>3,12 %</i>
<i>UD</i>	<i>39,38 ha</i>	<i>5,78 %</i>
<i>UE</i>	<i>7,54 ha</i>	<i>1,11 %</i>
<i>UP</i>	<i>4,90 ha</i>	<i>0,72 %</i>
<i>UR</i>	<i>8,74 ha</i>	<i>1,29 %</i>
AU	2,75 ha	0,40 %
<i>Dont 1AUh</i>	<i>2,75 ha</i>	<i>0,40 %</i>
A	315,84 ha	46,45 %
N	279,65 ha	41,13 %
EBC	129,44 ha	19,03 %
TOTAL	680,00 ha	100 %

Dans le PLU, les zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) représentent un total de 87,6 % de la superficie totale du territoire communal.

La totalité des zones urbaines représente 12,02 % de la superficie du territoire communal.

Enfin, les zones à urbaniser (AU) représentent 0,40 % de la superficie totale du territoire communal.

2.2.10 Évolution des règles et des superficies des zones

ZONES	SITUATION AU POS	SITUATION AU PLU	VARIATION
U	81,60 ha	81,76 ha	+ 0,16 ha
<i>Dont UA</i>	<i>21,00 ha</i>	<i>21,19 ha</i>	<i>+ 0,19 ha</i>
<i>UD</i>	<i>29,00 ha</i>	<i>39,38 ha</i>	<i>+10,38ha</i>
<i>UE</i>	<i>18,30 ha</i>	<i>7,54 ha</i>	<i>- 10,76 ha</i>
<i>UG/UP</i>	<i>7,40 ha</i>	<i>4,90 ha</i>	<i>- 2,50 ha</i>
<i>UR</i>	<i>0</i>	<i>8,74 ha</i>	<i>+ 8,74 ha</i>
<i>UY</i>	<i>6,90 ha</i>	<i>0</i>	<i>- 6,90 ha</i>
NA/AU	20,00 ha	2,75 ha	- 17,25 ha
<i>Dont 1NAh/1AUh</i>	<i>9,80 ha</i>	<i>2,75 ha</i>	<i>- 7,05 ha</i>
<i>1NAe</i>	<i>1,80 ha</i>	<i>0</i>	<i>- 1,80 ha</i>
<i>2NAh/2AUh</i>	<i>8,40 ha</i>	<i>0</i>	<i>- 8,40 ha</i>
NC/A	300,00 ha	315,84 ha	+ 15,84 ha
ND/N	278,40 ha	279,65 ha	+ 1,25 ha
TOTAL	680,00 ha	680,00 ha	0
EBC	149,50 ha	129,44 ha	- 20,06 ha

Les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans la première partie de ce rapport.

Rappel

La commune de Balagny-sur-Thérain avait approuvé son Plan d'Occupation des Sols par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2002. Ce dernier a été modifié à deux reprises.

2.2.10.1 Évolution de la superficie des zones**Remarques sur les zones urbaines (U)**

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU, par rapport à celles inscrites au POS précédent.

Cinq zones urbaines ont été déterminées au PLU pour tenir compte des caractéristiques du tissu urbain (vocation de la zone, densité du bâti,...), ce qui était déjà le

cas au POS. Néanmoins, la zone UY du POS qui concernait l'emprise ferroviaire a été supprimé, et une nouvelle zone UR (renouvellement) a été définie au PLU.

Aussi, la zone U déterminée au POS se divise, dans le PLU, en :

- une zone UA afin d'affirmer le caractère ancien des noyaux originels de l'agglomération. Cette zone correspond à la zone UA du POS.
- une zone UD intégrant les zones pavillonnaires plus récemment urbanisées. Certaines terrains étaient également classés en zone UD au POS, d'autres étaient classés en zone 1NAhc (La Couture).
- une zone UE affirmant la vocation économique de l'ancien moulin et de St-Epin. Ces terrains étaient également classés en UE au POS.
- une zone UP correspondant aux pôles d'équipements publics. Ces terrains étaient classés en zone UG, dont le périmètre était plus large.
- une zone UR correspondant à la friche industrielle en cœur de bourg (ESSEF), laquelle était classée en zone UE au POS puisque l'activité existait encore.

Remarques sur les zones à urbaniser (NA/AU)

La superficie totale des zones AU inscrites au PLU diminue de 17 ha par rapport au POS. Le PLU a été l'occasion d'ajuster la superficie des zones AU aux besoins réels de développement dans un souci de gestion économe des espaces naturels et agricoles. Cette diminution doit être principalement imputée à l'intégration en zone U de la zone 1NAhc (La Couture), mais aussi à la suppression des zones 2NAh.

En termes d'évolution, une zone NA inscrite au POS ont été reconduite dans le PLU, le périmètre ayant été ajusté pour diverses raisons :

- la zone 1NAh à vocation d'habitat (située en face de la friche ESSEF) qui devient une zone 1AUh. Le périmètre du secteur a évolué, intégrant une partie de l'ancienne zone 1NAe.

Les autres zones NA n'ont pas été reconduites au PLU :

- la zone 1NAe située rue du Marais, dont la vocation était d'accueillir de nouvelles activités. Considérant que le renouvellement de la friche est largement destiné à l'accueil d'activités, il n'a pas été jugé utile de prévoir une zone d'extension économique. Néanmoins, une partie de la zone étant bâtie (services techniques), cette dernière a été intégrée en zone U. Une autre partie a été intégrée à la zone 1AUh. Enfin, une troisième partie boisée est reclassée en zone naturelle ;

- la zone 2NAh à vocation d'habitat située au lieu-dit la Tierraine qui est reclassée en partie en zone UD et en partie en zone N. Cette zone était trop étendue compte tenu de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain fixé par la commune. De plus, la topographie était contraignante pour réaliser une desserte et la fonctionnalité des corridors écologiques voisins auraient pu être dégradée par une urbanisation sur une telle profondeur. Par conséquent, la municipalité a choisi d'étendre légèrement la zone U pour permettre l'accueil

de constructions en double-rideau, tout en préservant une marge de recul par rapport aux corridors.

- la zone 2NAh du Petit Marais qui a été reclassée en zone agricole et dont l'urbanisation pourra être envisagée si la zone 1AUh et la friche en reconversion ne suffisent pas à accueillir les logements prévus dans le PADD.

Remarques sur les zones agricoles et naturelles

Concernant la zone agricole (zone NC au POS / zone A au PLU), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une augmentation de quasiment 16 ha. Cette augmentation s'explique par le classement en zone agricole de la zone 2NAh du Petit Marais et de terrains cultivés situés en entrée et en sortie d'agglomération (l'un d'eux était classé en zone UG, l'autre en zone naturelle). De plus, un classement en zone agricole a été privilégié au niveau des fermes implantées sur le coteau, pour favoriser leur maintien.

La superficie de la zone naturelle (zone ND au POS / zone N au PLU) est stable. Il est néanmoins important de souligner que les zones de carrières situées dans la vallée ont été supprimées.

Par ailleurs, tous les espaces boisés classés (EBC) du POS n'ont pas été reconduits dans le PLU. On note une réduction de 20 ha. En effet, les boisements de fond de vallée humide n'ont pas été classés, considérant que les zones humides peuvent faire l'objet d'un défrichement dans le cadre de restauration de milieux ouverts. Rappelons néanmoins que la législation encadre les défrichements des bois de plus de 4 ha.

2.2.10.2 Évolution des règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones définies au PLU (voir chapitre correspondant), il convient de préciser que l'évolution des règles entre le POS et le PLU vise à faciliter l'administration du document dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme et à répondre aux volontés communales en ce qui concerne :

- la protection des paysages naturels et urbains par le maintien des épannelages existants, les exigences en termes de matériaux (tonalités des enduits, des toitures) et la protection d'éléments paysagers (bâtis et végétaux).

- la prise en compte du potentiel de densification et de renouvellement (règles d'implantation, d'emprise au sol, autorisation du double-rideau en zone pavillonnaire, reconversion de la friche).

- l'amélioration des réseaux par l'incitation à gérer les eaux pluviales à la parcelle et la définition de principes de dessertes dans les zones à urbaniser.

- la gestion des risques par la définition prise en compte du PPRi, par l'instauration de marges de recul par rapport à des fossés d'écoulement, et par la mise en garde des pétitionnaires quant à la présence d'eau dans le sol ou de pollution sur la friche.

- le respect des nouvelles législations par l'exigence du déploiement du réseau très haut débit, la non règlementation des surfaces de terrain et du COS pour permettre une densification des zones urbaines.

Par ailleurs, certaines règles nouvellement définies au PLU présentent des ajustements par rapport au précédent document, mais sans induire d'évolution majeure des droits à construire.

2.2.10.3 Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.13 du présent rapport.

De manière générale, au fil du temps, le village de Balagny-sur-Thérain s'est étendu à l'extérieur de ces limites originelles, que ce soit sous la forme de lotissements (la Pommeraie, Joliot Curie, les Larris, la Couture), ou d'étalement linéaire au coup par coup (rues du Général Leclerc, Desnosse Mathieu, de la Colline).

A l'échelle du territoire communal, au cours des 10 dernières années, la consommation effective d'espaces agricoles due à l'urbanisation correspond à l'extension du village au sud, et se chiffre donc à environ 7 ha. La consommation d'espaces naturels et forestiers est quasi nulle.

Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que la commune cherche avant tout à favoriser le renouvellement d'une friche industrielle située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de tirer parti des espaces déjà bâtis. Néanmoins, les risques liés à la pollution ne permettent pas d'établir le projet de développement démographique à partir de la seule reconversion de ce site. Par conséquent, la municipalité prévoit de développer l'habitat en extension urbaine, en privilégiant les espaces situés à proximité immédiate des transports en commun et des commerces. La capacité d'accueil en logements s'appuie sur un scénario ambitieux compte tenu de l'existence de commerces, de services et d'une halte ferroviaire : le développement se chiffrerait à 151 nouveaux logements en quinze ans pour tenir compte du desserrement des ménages et afin d'accueillir environ 306 habitants supplémentaires.

En termes d'activités, la commune prévoit un développement qui n'est pas consommateur d'espaces, puisqu'il s'agit de reconvertir la friche existante.

Plus globalement, le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en engageant la commune à ne pas consommer plus de 8,2 ha d'espaces agricoles ou naturels, dans le cadre de son développement.

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

Les zones à urbaniser inscrites au PLU ont été déterminées au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD (objectifs rappelés ci-avant).

La limitation de la consommation de l'espace se traduit notamment par une suppression des deux zones 2NAh de la Tierraine et du Petit Marais qui avait été inscrites dans le précédent Plan d'Occupation des Sols.

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la surface urbanisée

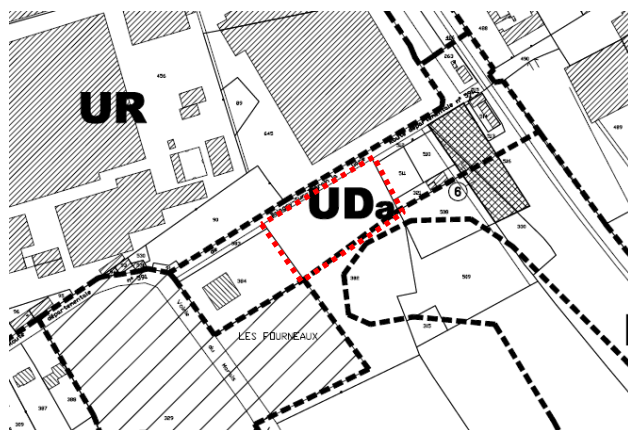
	Surface urbanisée actuelle (zone U + zones NA déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation)	Surface urbanisée prévue au POS (zones U + zones NA)	Surface urbanisée prévue dans le présent PLU (zones U + AU + Nh)
Superficie	74,5 ha	87,3 ha	81,9 ha
Part du territoire communal	10,95 %	12,84%	12,04 %

NB. : Les zones UY et UG/UP n'ont pas été comptabilisées en zone U, considérant qu'il ne s'agit pas d'espaces bâtis.

Ainsi, le PLU prévoit une augmentation de la surface urbanisée totale (augmentation de 7 ha 40), qui reste néanmoins inférieure à celle prévue par le POS (- 5,4 ha). Cela s'explique en grande partie par le fait que les zones 2NAh ont été supprimées.

Nature des principaux espaces non urbanisés et classés en zone U

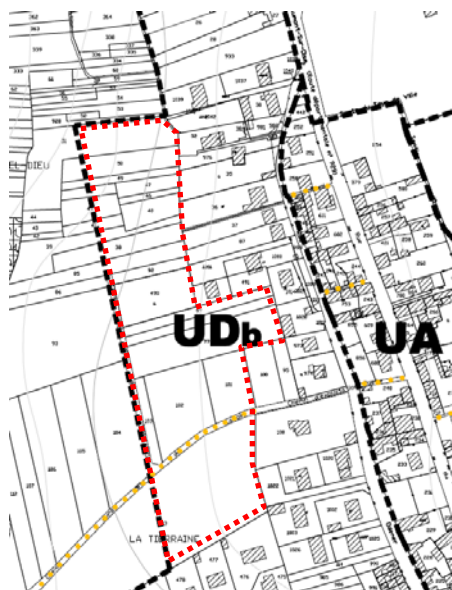
↳ Dent creuse située rue de la Gare :



Terres agricoles	✓
Terres non agricoles (jardins,...)	
Superficie du terrain	≈ 3 300 m ²
Part / à la zone U	0,40 %
Part / au territoire communal	0,04 %

Ce terrain se situe entre les services techniques municipaux et deux habitations. Il est desservi par les réseaux mais a aujourd'hui une vocation agricole. Les réseaux sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions et la volonté municipale est de permettre l'urbanisation pour assurer la sécurité des piétons se rendant à la gare (la proximité de la friche délaissée et l'absence de résidences habitées créent à cet endroit un sentiment d'insécurité pour les piétons, notamment la nuit tombée). Le classement en UDa, permettra une densité assez élevée sur ce secteur proche de la halte ferroviaire.

↗ Terrain situé à l'arrière de la rue Odemer :



Terres agricoles	7 300 m ²
Terres non agricoles (jardins)	1 000 m ²
Superficie du terrain	≈ 17 300 m ²
Part / à la zone U	2,11 %
Part / au territoire communal	0,25 %

Le périmètre de la zone UDb est volontairement étendu à l'ouest de la rue Odemer, pour inclure des terrains agricoles ou jardinés situés à l'arrière des maisons. Ce choix répond à la volonté du PADD d'envisager un développement au nord de l'agglomération. Au POS, une zone 2NAh de 4,2 ha avait été inscrite ici. Compte tenu de la topographie, de la proximité des corridors écologiques et de la nécessité de réduire la consommation d'espaces, il a été préféré d'encourager une urbanisation dite « en double-rideau », considérant que sur le secteur, ce type d'implantation est déjà courant. Cette disposition permet d'éviter l'inscription d'une zone AU dont les limites seraient forcément conditionnées par les possibilités d'accès (nécessité d'étendre la zone, au nord, jusqu'à la parcelle n°933 pour permettre l'accès à la rue du Général Leclerc) et la rentabilité de la viabilisation de la zone (épaisseur suffisante pour que la voie desserve des constructions de part et d'autre).

Nature des terrains classés en zones AU, et part respective

Nature des terrains	Surface	Part par rapport aux zones AU	Part par rapport au territoire communal
Zone 1AUh	2,75 ha	100 %	0,40 %
<i>Dont : Terres agricoles</i>	<i>2,01 ha</i>	<i>73 %</i>	<i>0,30 %</i>
<i>Terres non agricoles (jardins)</i>	<i>0,42 ha</i>	<i>15 %</i>	<i>0,06 %</i>
<i>Espaces publics (voirie)</i>	<i>0,32 ha</i>	<i>12 %</i>	<i>0,04 %</i>

La zone AU couvre 2,01 ha de terres agricoles. Cela représente 73 % de la superficie totale de la zone AU, et 0,3 % de la superficie totale du territoire communal.

Le reste de la zone AU correspond à des espaces non agricoles : des espaces de jardins et des voies publiques.

Tableau récapitulatif de la consommation d'espaces

Classement des terrains non urbanisés	Superficie
UDa	0,33 ha
UDb	1,73 ha
1AUh	2,43 ha
TOTAL	4,49 ha

La consommation d'espaces engendrée par le PLU est de 4,49 ha. Cette superficie respecte bien l'objectif affiché par le PADD, puisqu'elle est inférieure à 8,2 ha.

La différence notable qui existe entre l'objectif chiffré du PADD et la consommation induite effectivement par le PLU s'explique par la difficulté d'estimer aujourd'hui le potentiel de la friche industrielle (risque de pollution). L'objectif recherché est d'essayer, dans un premier temps d'atteindre la production de logements affichée en utilisant en priorité la friche, pour ne pas induire de consommation supplémentaire. Néanmoins, dans le cas où ce site serait insuffisant, la commune pourrait recourir à une révision allégée pour inscrire une nouvelle zone à urbaniser sur le site du Petit Marais, repéré dans le PADD comme site potentiel d'extension future.

Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques pour mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés ci-après afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la commune de pouvoir évaluer son document de planification après quelques années d'application (objectifs non atteints, objectifs atteints ou objectifs dépassés) et le cas échéant, intervenir pour respecter les objectifs annoncés.

Pour information, l'année N (mentionnée en haut des tableaux) correspond à l'année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION HABITAT	.....
Nombre total de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION ACTIVITES	.....
Nombre de dents creuses consommées	
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	.....
Nombre de dents creuses consommées	
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION HABITAT <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par le renouvellement urbain	+
Type de logements réalisés (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐ Démolition/reconstruction ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
Suivi de la consommation de la zone 1 AUh	
VOCATION HABITAT	
Surface totale de la zone 1 AUh	
Superficie de la zone consommée (en hectare) (en % par rapport à la surface totale)	..... .....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE AGRICOLE (A)	
Suivi de la consommation de la zone agricole	
VOCATION HABITAT	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
VOCATION AGRICOLE	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Type de bâtiment agricole (détailler en nombre)	
ELEVAGE	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	
Nombre total de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	
Suivi de la consommation de la zone naturelle et forestière	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen / ha)	.....
Type de volumes bâtis (détailler en nombre)	
ABRI POUR ANIMAUX	.....
CONSTRUCTION D'INTERET GENERAL	.....
ABRI DE JARDIN	
ANNEXES OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE	

2.2.11 Emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

L'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Des emplacements réservés peuvent également être inscrits sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L. 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme).

Emplacement réservé n°1 : au bénéfice du Conseil Départemental de l'Oise. Il a pour objet l'aménagement de la déviation de Mouy, laquelle a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Emplacement réservé n°2 : au bénéfice de la commune. Il a pour objet le transfert des équipements périscolaires à proximité de l'école.

Emplacement réservé n°3 : au bénéfice de la commune. Il a pour objet l'extension des équipements scolaires.

Emplacement réservé n°4 : au bénéfice de la commune. Cette réserve a pour objet l'extension du cimetière.

Emplacement réservé n°5 : au bénéfice de la commune. Il a pour objet l'aménagement d'une voie douce pour créer un lien entre les équipements scolaires et le projet de renouvellement de la friche.

Emplacement réservé n°6 : au bénéfice de la commune. Il a pour objet l'aménagement d'un espace de stationnement pour améliorer l'accessibilité de la gare.

Emplacement réservé n°7 : au bénéfice de la commune. Il a pour objet l'aménagement d'un espace de stationnement pour améliorer l'accessibilité au cimetière.

2.2.12 Plans d'alignement

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur sur la commune de Balagny-sur-Thérain, ni sur voies communales, ni sur voies départementales.

2.2.13 Servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Balagny-sur-Thérain ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie). Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.16.1 du présent rapport.

L'ensemble de ces éléments, ont été reportés dans un document annexe intitulé "Servitudes d'Utilité Publique" ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les servitudes d'utilité publiques.

2.2.14 Nuisances acoustiques

Aucune des infrastructures traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

Le dossier de PLU ne comporte donc pas d'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres ».

3 - MISE EN OEUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3.2 Les implications

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe d'Aménagement (TA) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TA n'est pas applicable) et dans lesquelles un Projet Urbain Partenarial (PUP) aura été décidé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

À cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

À ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

3.3.2 La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

À cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4 Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi, il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des grandes entités paysagères et à les reconnaître par un classement approprié (zones A et N). Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques d'un territoire à cheval sur la vallée du Thérain et le plateau agricole.

Par un classement adapté (zone A), le PLU reconnaît le visage agricole du plateau, mais aussi de quelques espaces situés dans la vallée et sur le coteau. La vocation de la zone A est de protéger la vocation agronomique, économique et biologique des terres agricoles en préservant la vocation agricole des sols nécessaires à cette activité.

Le classement en zone naturelle (N) du fond de vallée, du coteau ainsi que des vallons et des principaux massifs boisés de la commune vise à limiter fortement les droits à construire dans des secteurs réputés pour leur qualité naturelle voire écologique.

Autrement, ce sont aussi des éléments naturels paysagers plus ponctuels qui sont relevés à l'image des haies plantées et des remises boisées disséminées au sein des espaces agricoles.

Tous les boisements du plateau et des coteaux ont été classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme en vue d'en assurer la stabilité des sols. Les bois de fond de vallée ne font pas l'objet de classement pour permettre éventuellement la réouverture des milieux humides. Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'espaces boisés rattachés à un ensemble de 4 ha et plus, la législation demeure, à savoir que le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L. 341 et suivants du Code Forestier pour les particuliers et L. 214-13 et suivants du même code pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L. 341-5 du dit code précisant les cas de refus.

Par ailleurs, le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser assure un développement de l'urbanisation uniquement à l'intérieur des entités agglomérées actuelles ou en marge immédiate dans le respect des formes urbaines, ce qui est un garant de la modération de la

consommation de l'espace et de la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

Enfin, la qualité des paysages peut être dégradée en présence d'un tissu bâti trop prégnant. Les dispositions du PLU visent à maîtriser ces impacts par la gestion des volumétries et de l'aspect extérieur dans les zones destinées à être bâties.

En outre, pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A, la teinte foncée des bâtiments préconisée dans le règlement du PLU assurera l'atténuation des volumétries et des impacts dans un espace paysager ouvert.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, les auteurs du PLU ont souhaité que le PLU mette en œuvre des outils réglementaires pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performante des continuités écologiques, une biodiversité préservée et enrichie et un équilibre des milieux naturels sensibles.

Par la définition d'un secteur N au sein de la vallée humide, le PLU s'attache à assurer la conservation des zones à dominante humide qui accompagnent le tracé des cours d'eau, répondant ainsi aux engagements du Grenelle de l'Environnement pour la mise en cohérence des continuités écologiques aquatiques (notion de trame bleue).

Par la définition d'une zone N sur les espaces naturels ou agricoles des vallons et des coteaux, et par la définition de protections individuelles des éléments végétaux (boisements et haies) au titre des articles L. 130-1 et L. 123-1-5 (III-2°) du Code de l'Urbanisme, les auteurs du PLU ont souhaité préserver les interfaces et le réseau d'échanges entre plusieurs milieux support d'une biodiversité à part entière.

Les boisements constituent un élément fondamental des caractéristiques environnementales du territoire communal. Les boisements, petits et grands font l'objet de protections directes ou indirectes (classement en zone N de protection et/ou classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents et compacts, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

D'une manière générale, la volonté de préserver les milieux naturels et les paysages s'exprime au travers de la restriction du périmètre aggloméré et de la programmation d'un développement urbain dans des espaces non concernés par des reconnaissances environnementales ou déjà influencés par l'urbanisation.

En conclusion, on peut affirmer que le PLU de Balagny-sur-Thérain met en œuvre les outils réglementaires visant à assurer un équilibre naturel à l'échelle du territoire communal.

3.4.3 Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le tissu bâti de Balagny-sur-Thérain présente des images urbaines à identité forte que le PLU vient reconnaître et pérenniser par un classement spécifique des secteurs concernés en zone UA. Les dispositions réglementaires tiennent compte des caractéristiques du bâti ancien (hauteur, volumétrie, implantation, aspect extérieur) viennent maintenir ou affirmer les continuités minérales et assurent la pérennité du patrimoine architectural local (protection de bâtiments à valeur patrimoniale).

De manière générale, les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain ancien existant (maintien des fronts bâtis continus et de leur caractère minéral), mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures et de la prise en compte des innovations et techniques nouvelles de constructions, que les élus ne souhaitent pas remettre en cause.

Le projet communal vise à éviter un développement linéaire aux extrémités des entités bâties agglomérées et donc un étirement de la forme urbaine le long des voies existantes, dans le respect de l'un des objectifs majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU).

De plus, le développement du village à court, moyen et long termes n'est envisagé qu'à l'intérieur des silhouettes agglomérées actuelles, par un encouragement à la consommation des dents creuses ou îlots intra-urbains et par l'inscription d'une zone à urbaniser (AU) en marge immédiate du tissu bâti actuel.

3.4.4 Économie, vie locale et logement

Commune d'environ 1 600 habitants, la dynamique communale de Balagny-sur-Thérain est fortement influencée par la proximité du bassin creillois et de la région parisienne, au sein desquels plus de la moitié de la population active travaille. Si aujourd'hui le territoire de Balagny-sur-Thérain compte environ 200 emplois, cela reste très faible en comparaison du nombre d'emplois qu'offrait la commune par le passé (plus de 500 en 1999). La fermeture de la société de papiers peints a entraîné la perte de nombreux emplois, impliquant un déclin démographique. La commune entend aujourd'hui tirer parti de la friche industrielle existante pour accueillir de nouvelles activités. L'objectif est de redynamiser la

commune et d'offrir aux habitants la possibilité de travailler sur leur lieu de résidence, et ainsi réduire les déplacements domicile-travail.

Balagny est dotée de quelques commerces et services. Le PLU veille à permettre leur maintien et l'implantation de nouvelles activités de ce type au cœur du village ainsi qu'au sein de la friche en reconversion pour favoriser une dynamique au sein du bourg.

En ce qui concerne l'agriculture, support important de l'économie locale, le PLU favorise son maintien et son développement par le zonage adopté (zone A) et par les règles d'urbanisme fixées, et ce même pour les constructions agricoles situées dans le village.

En termes d'équipements, la commune s'est donnée les moyens de répondre aux besoins de la population future (extension de l'école et du cimetière).

La commune de Balagny-sur-Thérain s'engage également en faveur du développement durable grâce à un règlement permettant l'emploi de matériaux économes en énergie, la pose de panneaux solaires ou encore l'isolation par l'extérieur.

S'agissant des perspectives de développement démographique, le potentiel d'accueil à court terme dans les dents creuses peut être évalué à environ dix-neuf logements. S'ajoute à ce potentiel ceux des terrains urbanisables en extension de l'agglomération (classés en zone urbaine ou à urbaniser), représentant une superficie de 4 ha 49. Enfin, la friche industrielle constitue aussi un potentiel, qui devrait permettre à la commune d'atteindre son objectif de développement sur les quinze années à venir (+1,1% de croissance démographique annuelle, soit 1906 habitants à l'horizon 2030). Si tel n'était pas le cas (développement remis en cause par la pollution du site), la commune pourrait envisager l'inscription d'une nouvelle zone à urbaniser par le biais d'une révision allégée sur le site du Petit Marais.

3.4.5 Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

Le document de planification ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU contribuent au respect des grands équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Balagny-sur-Thérain.

3.4.5.1 Les zones constructibles

Le Plan Local d'Urbanisme contribuera à tirer parti des disponibilités foncières comme l'histoire les a transmises. Le projet communal recherche une optimisation des îlots fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine sans compromettre la poursuite des activités agricoles et en veillant à la gestion des risques naturels.

L'exposition de la population aux risques éventuels a été prise en compte dans le PLU : les espaces concernés par le PPRi ont été mentionnés et le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la présence d'eau dans le sol sur une grande partie du territoire (la vallée). De plus, aux abords d'une source, une marge de recul a été imposée.

La ressource en eau du SIVOM est suffisante à l'heure actuelle, mais la conjecture de sécheresse récurrente a conduit à l'étude d'un nouveau forage en projet sur le réseau, à Saint-Claude. Ce nouveau forage permettra de répondre aux besoins actuels et futurs. S'agissant du traitement des eaux pluviales, le projet de PLU prévoit que leur gestion s'effectue prioritairement à la parcelle.

S'agissant des eaux usées, l'existence d'un réseau collecteur collectif est un élément annulant tout risque de pollution. La station d'épuration date de 2010 et a une capacité de 15 720 équivalents habitants. A l'heure actuelle, elle est utilisée à hauteur de 10 800 équivalents habitants. Par conséquent, elle pourra répondre aux besoins liés au développement résidentiel de Balagny.

En conclusion, aucun risque de pollution n'est à redouter qu'il s'agisse de la contamination de la nappe aquifère ou des cours d'eau.

3.4.5.2 La zone agricole

La zone agricole recouvre 46 % de la surface du territoire communal. Les exploitations agricoles peuvent, au regard des règles d'urbanisme, se développer par l'implantation de nouvelles constructions, y compris les exploitations localisées dans le périmètre aggloméré et de ce fait classées en zone urbaine.

3.4.5.3 Les zones de protection

La vocation de ces zones, représentées au PLU par un zonage N (plus de 41 % de la superficie communale), est d'assurer une protection maximale en n'autorisant que très peu de modifications de l'occupation naturelle du sol. Les impacts sur l'environnement sont faibles puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols quasi-nulles et exclusivement liées à la mise en œuvre de projets présentant un caractère d'intérêt général.

Le thème de l'environnement est un thème important du PLU, d'autant que certaines sections du territoire apparaissent sensibles du fait de la présence de protections (zone à dominante humide, corridors écologiques potentiels...).

Consciente des enjeux liés au thème de l'environnement, la municipalité a souhaité que le PLU mette en œuvre des outils réglementaires forts pour garantir, dans les années à venir, une fonctionnalité performante des continuités écologiques et un équilibre des milieux naturels sensibles (zone N stricte et protection des haies et boisements le long des corridors forestiers).

Par la définition d'une zone N stricte, le PLU de Balagny-sur-Thérain s'attache à assurer la conservation des zones hydromorphes qui accompagnent le tracé du Thérain et celle des continuums forestiers, répondant ainsi aux engagements du Grenelle de

l'Environnement pour la mise en cohérence des continuités écologiques terrestres et aquatiques (notion de trames verte et bleue).

3.4.6 Évaluation des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000

Les sites Natura 2000 situés à proximité du territoire communal ont été présentés dans le diagnostic (1.2.7.3).

Les dispositions du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations de gestion des habitats et des espèces définies dans les DOCOB. En effet, la grande majorité de ces objectifs sont à appliquer directement au sein des périmètres des sites Natura 2000, lesquels ne sont pas présents sur le territoire de Balagny-sur-Thérain. De plus, nombreuses sont les dispositions qui ne peuvent être reprises directement dans un PLU (mode de gestion des espaces agricoles et forestiers, types de cultures, essences plantées,...).

De manière générale au vu de la distance qui sépare le territoire des cinq sites Natura 2000 évoqués, ces derniers seront épargnés de toute nouvelle nuisance qui pourrait résulter des dispositions du PLU de Balagny-sur-Thérain (fréquentation accrue entraînant de la circulation, du piétinement, ...), de pollution des sols ou de l'air (stockage de produits, rejets d'effluents,...) bruits (liés aux véhicules à moteur...), de l'augmentation de la circulation.

Le développement de l'urbanisation envisagé sur la commune ne concerne pas les terrains répertoriés en site Natura 2000 ; de ce point de vue l'impact du PLU est nul.

S'agissant des milieux naturels qui pourraient servir de support à des échanges écologiques (migration de la faune...), le PLU de Balagny-sur-Thérain a veillé à classer en zone naturelle les espaces stratégiques (corridors écologiques potentiels, vallée humide).

En conclusion, les risques de dérangement sur les sites Natura 2000 des espèces d'intérêt communautaire qui seraient induits par les dispositions du PLU de Balagny-sur-Thérain ou encore la destruction des habitats associés sont nuls.

Cette étude préliminaire conclut donc à l'absence d'incidences notables du projet de PLU de la Commune sur les habitats naturels et espèces inscrits en site Natura 2000.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu à l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral en date du 21 mai 2014 indique que la procédure d'élaboration du PLU de Balagny-sur-Thérain n'est pas soumise à évaluation environnementale.