

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BALAGNY-SUR-THERAIN

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :

15 JUIL. 2015

3

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 Décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 Juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010 et de la loi l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Le PLU qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

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. »

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balagny-sur-Thérain, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre un rapport de présentation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et 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 générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Chacun des grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

I - 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.



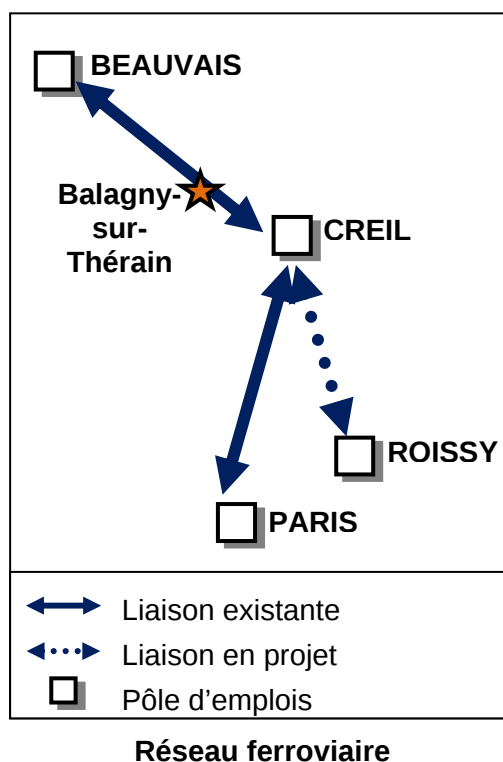
La vallée du Thérain (Balagny, Mouy, Montataire), historiquement tournée vers l'industrie, est de plus en plus sinistrée au niveau de l'emploi. Par conséquent, le chômage est élevé et les déplacements domicile-travail sont inévitablement de plus en plus nombreux, les habitants étant amenés à travailler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

II – 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.

III - 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

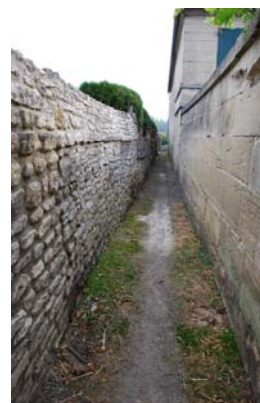
Tirer parti des avantages de la halte ferroviaire en améliorant son accessibilité.



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.

IV – 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.

V - 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.

VI - 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 :

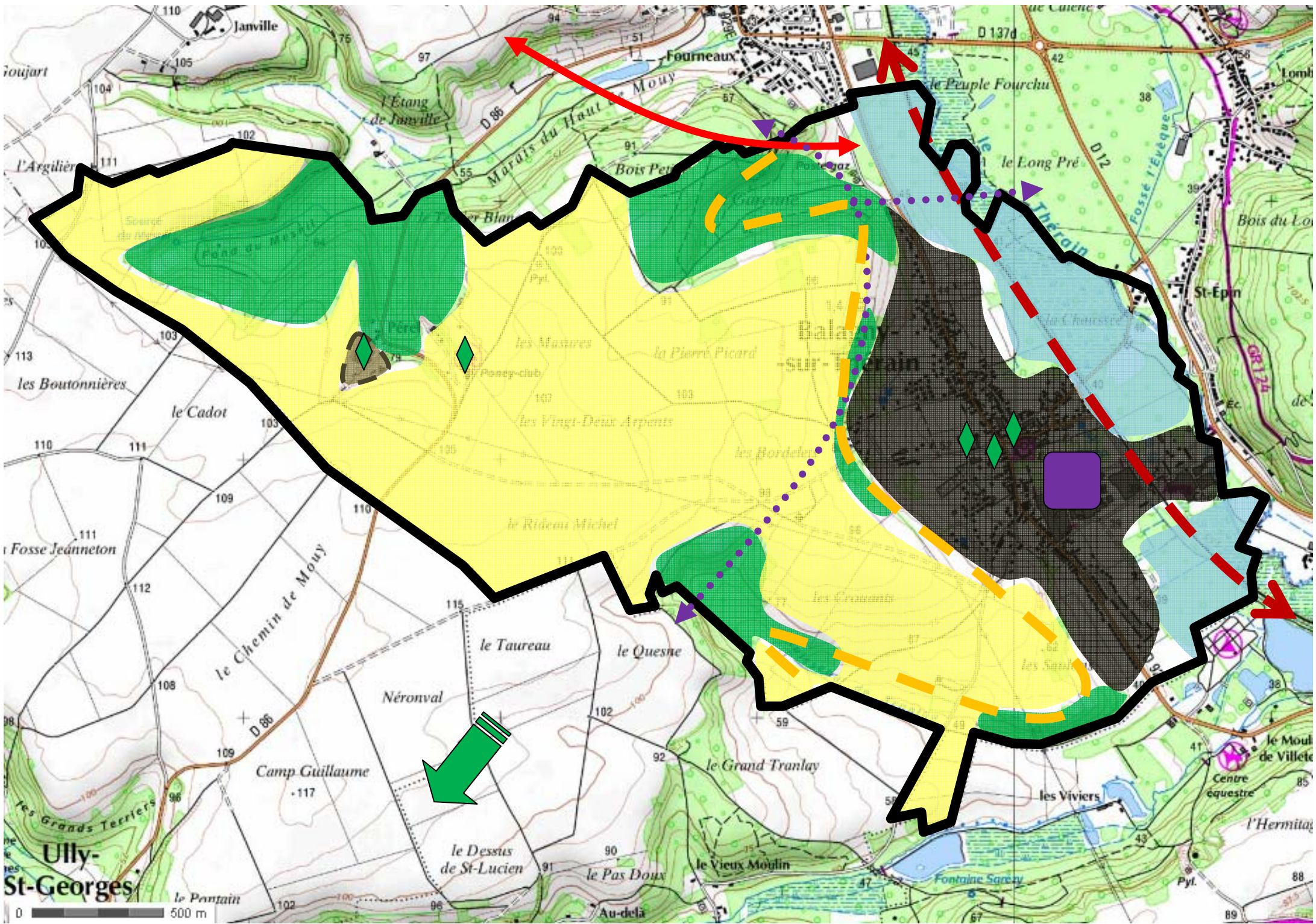
- ✚ ***Préserver les terres agricoles du plateau.***
- ✚ ***Assurer la sauvegarde des continuités écologiques par le maintien des espaces agricoles et des boisements.***
- ✚ ***Respecter les contraintes naturelles ou artificielles (coteau, voie ferrée, limite administrative de Cires-les-Mello, continuités 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.

COMMUNE DE BALAGNY-SUR-THERAIN
ELABORATION DU PLU
SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD
Territoire communal



Contexte territorial

-  Tenir compte du SCOT
-  Programmer le développement d'un nouveau pôle d'emplois pour pallier la régression de l'industrie dans la vallée du Thérain.
-  Mettre en avant le potentiel de la halte ferroviaire pour accéder aux pôles d'emplois extérieurs à la commune
-  Tenir compte de la déviation de Mouy

Géographie, paysage, patrimoine naturel, risques

-  Préserver les terres agricoles
-  Préserver la vallée humide, tenir compte du PPRi
-  Protéger les principaux boisements
-  Préserver les continuités écologiques

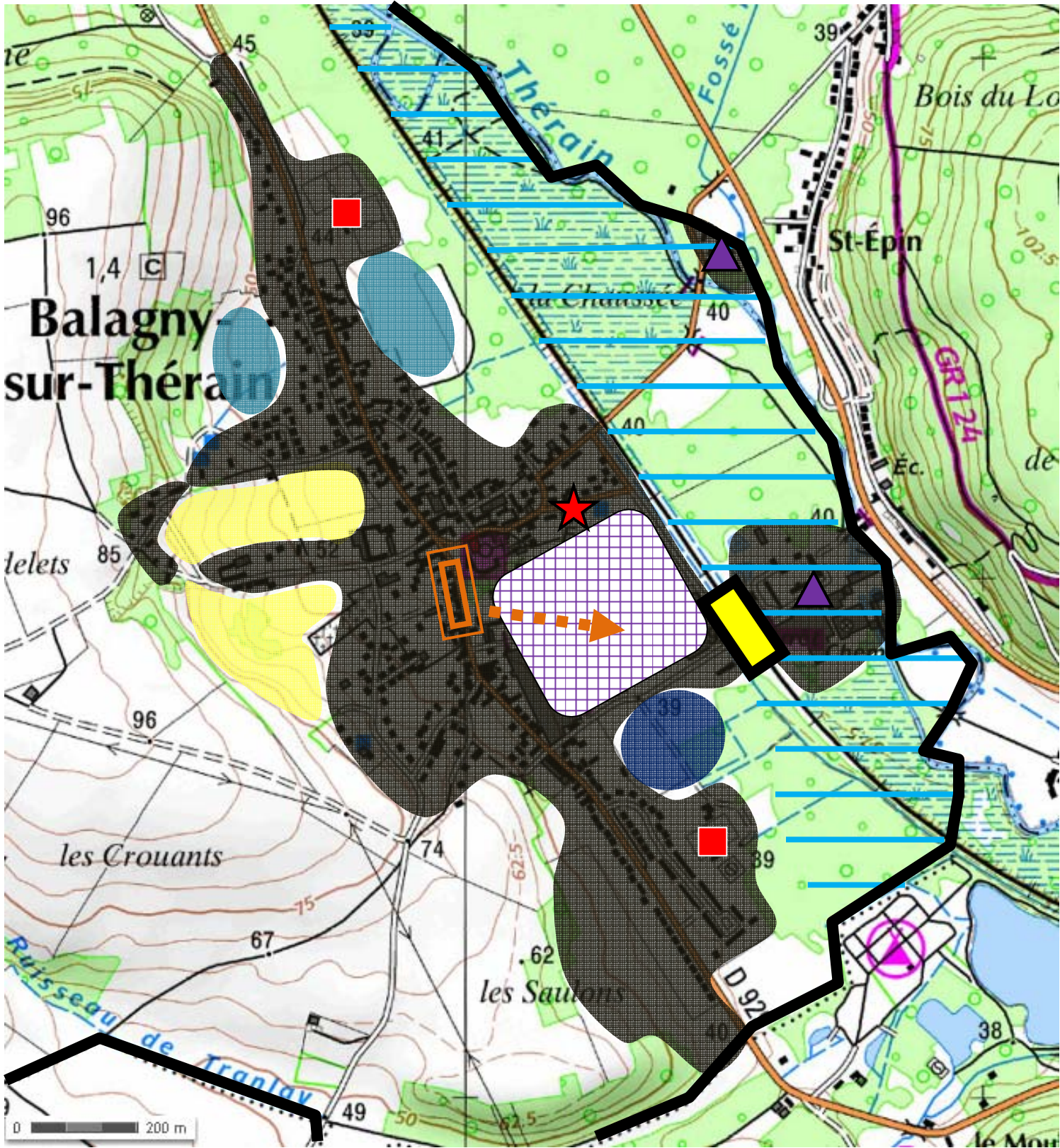
Développement économique

-  Pérenniser l'activité agricole

Développement urbain

-  Tenir compte de la barrière naturelle que constitue le coteau
-  Tenir compte de la barrière que constitue la voie ferrée
-  Proscrire tout développement du hameau

COMMUNE DE BALAGNY-SUR-THERAIN
ELABORATION DU PLU
SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD
Agglomération



Géographie, paysage, patrimoine naturel, risques

- Privilégier le maintien des pâtures aux abords du village
- Limiter l'urbanisation de la vallée humide, tenir compte du PPRI

Développement économique et commercial

- Permettre le maintien et le développement des activités existantes
- Programmer une opération de renouvellement urbain sur une friche industrielle pour accueillir en priorité de nouvelles activités (services, artisanat,...)
- Favoriser l'accueil de commerces et de services dans le centre-bourg

Espace bâti et développement urbain

- Mettre en avant le fort potentiel de la gare
- Conforter les ambiances urbaines existantes (centre ancien et extensions pavillonnaires), maintenir les sentes piétonnes, assurer une meilleure desserte en télécommunications numériques, améliorer la défense incendie
- Permettre l'aménagement et le développement du pôle d'équipements scolaires et périscolaire
- Maintenir les espaces de loisirs existants.
- Envisager la requalification de la Place Gabriel Péri
- Envisager la production de logements au sein de la friche, tout en tenant compte de la pollution du site, proposer des logements adaptés aux personnes âgées
- Étendre la centralité existante vers la gare
- Prévoir le développement d'un secteur d'habitat à proximité immédiate du site de reconversion et de la gare
- Envisager un développement résidentiel au nord de l'agglomération.