
Commune de Baulne

Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : PADD



PLU approuvé par DCM en date du 14 juin 2016

PLU révisé prescrit par DCM en date du 17 février 2020/6 juillet 2021

PLU révisé arrêté par DCM en date du 30 septembre 2021

PLU révisé approuvé par DCM en date du 21 juin 2022

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION | 2 |
| Orientation n°1 | 3 |
| <i>Axe 1-1 : Participer à l'effort de logement des populations</i> | 4 |
| <i>Axe 1-2 : Améliorer la mixité et la densité</i> | 5 |
| <i>Axe 1-3 : Encadrer l'urbanisation</i> | 7 |
| <i>Axe 1-4 : Permettre un développement modéré de l'économie</i> | 8 |
| <i>Axe 1-5 : Prévoir le développement des équipements collectifs</i> | 9 |
| <i>Cartographie</i> | 10 |
| Orientation n°2 | 11 |
| <i>Axe 2-1 : Prendre en considération les risques et les nuisances</i> | 12 |
| <i>Axe 2-2 : Diversifier et sécuriser les modes de déplacements</i> | 13 |
| <i>Axe 2-3 : Réglementer l'activité de loisirs de pêche</i> | 14 |
| <i>Axe 2-4 : Préserver les paysages</i> | 15 |
| <i>Cartographie</i> | 16 |
| Orientation n°3 | 17 |
| <i>Axe 3-1 : Protéger la trame verte et bleue</i> | 18 |
| <i>Axe 3-2 : Protéger les espaces naturels remarquables</i> | 19 |
| <i>Cartographie</i> | 20 |

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune de Baulne. C'est à partir de ces objectifs qu'ont été établis le plan de zonage et le règlement du PLU qui portent sur l'occupation et l'utilisation des sols et les principes de construction.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Orientation n°1

Renouveler l'espace urbain

La commune de Baulne est située à une cinquantaine de kilomètres de Paris et à une vingtaine de kilomètres d'Évry, préfecture du département de l'Essonne. Elle est localisée entre les deux axes majeurs du sud de la région Ile-de-France que sont la RN20 et l'A6.

Baulne se situe donc dans un espace de transition du département de l'Essonne, à la croisée des chemins entre le nord à dominante urbaine et industrielle et le sud à dominante rurale et naturelle, la commune est d'ailleurs l'une des portes d'entrée principales du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. A ce titre, la commune se doit de participer à l'effort de logement des populations de la région parisienne tout en préservant ses caractéristiques de commune rurale. Cela se traduit nécessairement par le renouvellement de l'espace urbain.

Plusieurs axes ont ainsi été définis :

*Axe **1-1** : Participer à l'effort de logement des populations*

*Axe **1-2** : Améliorer la mixité et la densité*

*Axe **1-3** : Encadrer l'urbanisation*

*Axe **1-4** : Permettre un développement modéré l'économie*

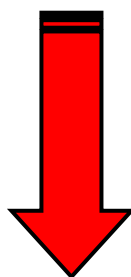
*Axe **1-5** : Prévoir le développement des équipements collectifs*

Axe 1-1 : Participer à l'effort de logement des populations

Constats du diagnostic :

Les derniers recensements de population ainsi que les prévisions de croissance du Parc Naturel Régional du Gâtinais français laissent supposer une évolution de la population lente, mais constante sur les prochaines années. Ainsi, le PNR prévoit une évolution de la population de l'ordre de 0,9 % par an sur l'ensemble de son périmètre à l'horizon 2023. Cette évolution est comparable avec celle du SDRIF qui fixe un taux d'évolution minimum de 0,7 % par an jusqu'en 2030 (+198 hab.) sans ouverture de nouvelles zones d'urbanisation. Il fixe un objectif supplémentaire de 19,55 habitants par hectare ouvert à l'urbanisation.

Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence le fort desserrement des ménages que subit la commune depuis 1990. Celui-ci se situe aux alentours de - 1,3 % par an entre 1990 et 2009.



Au vu de ces constats, plusieurs objectifs ont ainsi été fixés :

- **Limiter l'évolution de population à environ 0,8 % par an (contre 1,24 % depuis 1982) pour limiter le phénomène de périurbanisation déjà très élevé de la région.**
- **Réduire le desserrement des ménages de 30 % en diversifiant l'offre de logements (axe 1-2), soit une taille des ménages estimée à 2 à l'horizon 2030 (desserrement de -0,9 % par an).**

Le besoin en logement ressort ainsi à :

**Objectif de production de logement
(2010-2030)**

**Environ 213
logements**

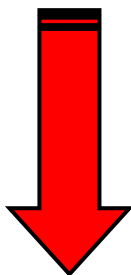
Compatibilité avec les documents de planification existants :

Ces objectifs sont compatibles avec les objectifs du PNR et du SDRIF.

Axe 1-2 : Améliorer la mixité et la densité

Constats du diagnostic :

La tâche urbanisée de la commune occupe une superficie d'environ 77,4 hectares pour 545 résidences principales, soit une densité moyenne sur l'ensemble de la commune d'environ 7 logs/ha. Sur certaines opérations récentes, cette densité dépasse les 17 logs/ha.



Au vu de ces constats, plusieurs objectifs de modération de la consommation d'espace ont été retenus :

- ➔ **Augmenter la densité de la tâche urbanisée de la commune de + 20 %.**
- ➔ **Fixer une densité minimale de 17 logs/ha dans les nouvelles opérations d'aménagement.**

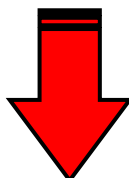
Compatibilité avec les documents de planification existants :

Ces objectifs sont compatibles avec les objectifs du SDRIF et du PNR qui assigne respectivement à la commune de Baulne d'augmenter la densité de la tâche urbanisée de + 15 % et de fixer une densité minimale de 13 log/ha pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Constats du diagnostic :

Le pourcentage de logements aidés présents sur la commune reste faible. De plus, avec un scénario de croissance de 0,8 % par an, le nombre d'habitants de la commune dépasserait le seuil des 1 500 habitants à l'horizon 2030 (1 543 habitants précisément).

La commune de Baulne rentrerait donc potentiellement dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU et serait soumise au seuil des 20 % de logements sociaux (celle-ci étant située dans un EPCI de plus de 50 000 habitants avec une commune centre, Mennecy, de plus de 15 000 habitants).

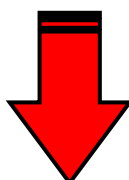


Afin d'anticiper la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, un objectif de production de logements aidés est fixé :

- ➡ **Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements comporteront obligatoirement un minimum de 15 % de logements aidés.**

Constats du diagnostic :

La typologie des logements de la commune est fortement orientée vers la maison individuelle avec un parc de logements qui en est composé à près de 80 % et ayant pour principale conséquence de pénaliser le renouvellement de la population.



Pour améliorer le renouvellement de la population, une répartition par typologie est déterminée pour l'ensemble de la production de logement :

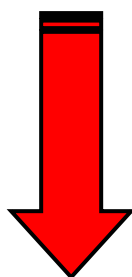
| Typologie | Individuel | Ind. groupé | Collectif |
|------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| % à produire | 40 % maximum | | 60 % minimum |
| Nb de logements | 50 logs maximum | | 75 logs min |

Axe 1-3 : Encadrer l'urbanisation

Constats du diagnostic :

Le développement des secteurs urbanisés de la commune s'est principalement réalisé le long des principaux axes routiers, traversant le territoire du Nord au Sud. Ainsi, la commune de Baulne est caractérisée par une urbanisation de type « village-rue ». Un espace agricole est à signaler entre le bourg de la commune et le hameau de Boigny, cet espace de respiration permet de limiter l'effet de conurbation.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation s'est principalement effectué par le biais d'opération au coup par coup au gré des opportunités foncières. Ainsi, quelques espaces restent encore inoccupés au sein des deux noyaux d'urbanisation. Il est raisonnablement estimé un potentiel d'une vingtaine de logements sur ces espaces.



Plusieurs objectifs permettant d'encadrer le développement de l'urbanisation ont ainsi été fixés :

- ➔ **Donner la priorité au principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres.**
- ➔ **Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation en conservant la rupture d'urbanisation entre le bourg et le hameau de Boigny.**
- ➔ **Développer une logique de projet urbain maîtrisé par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.**
- ➔ **Limiter l'extension de l'urbanisation au potentiel maximal d'extension permis par la Charte du PNRGF, soit 2,5 % de l'espace urbanisé calculé sur la base du MOS2008, soit 1,9 ha.**

Compatibilité avec les documents de planification existants :

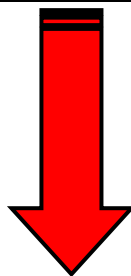
Ces **quatre** objectifs sont compatibles avec la Charte du PNR qui impose une optimisation des espaces déjà urbanisés et une limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes routiers.

Axe 1-4 : Permettre un développement modéré de l'économie

Constats du diagnostic :

Quelques activités économiques sont répertoriées au sein du tissu bâti de la commune. Un petit pôle économique est même à signaler. Celui-ci s'est développé spontanément à proximité de la grande surface.

La commune est également régulièrement sujette à des demandes d'installations d'artisans, mais ne dispose d'aucune zone pour les accueillir dans son document actuel.



Au vu de ces constats, plusieurs prescriptions règlementaires seront ajoutées au PLU :

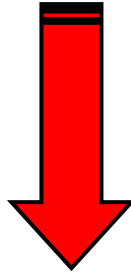
- ➔ Le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat autorisera les occupations et utilisations du sol liées à des activités non nuisantes.**
- ➔ Le petit pôle économique disposera d'un zonage et d'un règlement spécifique afin de maintenir sa vocation.**
- ➔ Une zone d'activités artisanales pourra être créée le long de la RD 191 en fonction des demandes d'installation que la commune pourrait recevoir. L'aménagement de cette zone devra être réalisé en concertation avec la Communauté de Communes, le PNR et les services gestionnaires de la voirie.**

Compatibilité avec les documents de planification existants :

Le PNR demande à ce que les zones d'activités soient intégrées en priorité dans le tissu urbain existant. Par ailleurs, les nouvelles zones doivent être réalisées dans un cadre intercommunal. Les prescriptions communales apparaissent donc compatibles avec les objectifs du PNR.

Axe 1-5 : Prévoir le développement des équipements collectifs





Avec l'ambition de construire 213 logements supplémentaires à l'horizon 2030, certains équipements risquent de ne plus être en capacité suffisante d'assurer un bon fonctionnement. Baulne se doit également d'anticiper l'avenir avec notamment le déploiement de la fibre optique.



Plusieurs objectifs ont ainsi été retenus :

- ***Prévoir des réserves foncières pour l'agrandissement des équipements existants ou pour de nouveaux équipements en mobilisant le droit de préemption urbain, les emplacements réservés et la création d'un zonage spécifique.***
- ***Requalifier l'ancienne gare en lien avec la CCVE.***
- ***Anticiper le déploiement de la fibre optique au travers du règlement.***



-  Donner la priorité au principe de renouvellement urbain
-  Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation
-  Petit pôle économique à maintenir
-  Requalifier l'ancienne gare

Orientation n°2

Préserver le cadre de vie

La structure urbaine de la commune est fortement conditionnée par la topographie des lieux. Plusieurs ensembles paysagers caractérisent ainsi le territoire et accueillent diverses activités : la vallée de l'Essonne et son réseau de milieux humides utilisé pour l'activité de pêche, le village composé de plusieurs noyaux d'urbanisation implantés de manière linéaire, les coteaux boisés et le vallon agricole. De fait, l'identité de la commune est étroitement liée à son cadre de vie qu'il convient de sauvegarder.

Cette orientation se décline en différents axes :

Axe 2-1 : Prendre en considération les risques et les nuisances

Axe 2-2 : Diversifier et sécuriser les modes de déplacements

Axe 2-3 : Réglementer l'activité de loisirs de pêche

Axe 2-4 : Préserver les paysages

Axe 2-1 : Prendre en considération les risques et les nuisances

➡ Gérer le risque d'inondation.

Baulne est bordée dans sa partie Ouest par l'Essonne et est donc directement concernée par le risque d'inondation de cette dernière. A ce titre, un plan de prévention des risques d'inondation a été élaboré et fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols en fonction des aléas qui les concernent. Le PPRi de l'Essonne sera intégré dans le règlement du PLU de la commune.

Par ailleurs, la protection contre ce risque renvoie également aux actions conduites par l'homme avec l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. Ainsi, des prescriptions spécifiques à la gestion des eaux pluviales seront ajoutées dans le règlement.

➡ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain.

Le risque de retrait et gonflement des argiles est faible à fort en fonction des secteurs de la commune, une partie du bourg de la commune est située en aléa moyen. Pour réduire l'impact de ce risque, des mesures de prévention sont consultables sur le site internet www.argiles.fr.

➡ Gérer les nuisances sonores.

La commune est traversée par la ligne D du RER, classée comme infrastructures sonores de catégorie 3. Celle-ci génère un secteur affecté par le bruit d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la ligne. De plus, la RD 191 et la RD 831 sont également classées comme infrastructures sonores de catégorie 3 et 4 et génèrent également des secteurs affectés par le bruit.

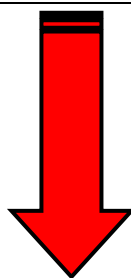
Ainsi les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Axe 2-2 : Diversifier et sécuriser les modes de déplacements

Constats du diagnostic :

Une des problématiques les plus récurrentes de la commune concerne le stationnement. En effet, de nombreux véhicules se retrouvent stationnés sur le domaine public. De plus, le stationnement pour accéder aux différents services publics, comme la mairie, n'est pas aisé. Certains points noirs sont également à signaler comme le « carrefour d'Aldi ».

La commune ne dispose également que de peu d'itinéraires de circulation douce, dont certains mériteraient d'être davantage sécurisés. Les accès au bord de l'Essonne apparaissent peu nombreux.



Plusieurs objectifs ont ainsi été retenus :

- ***Enrayer les problèmes de stationnement en imposant un minimum de places de stationnement par logement et en améliorant l'offre de stationnement public.***
- ***Sécuriser les déplacements sur certains secteurs de la commune en lien avec le service gestionnaire de la voirie.***
- ***Développer les itinéraires de circulation douce.***

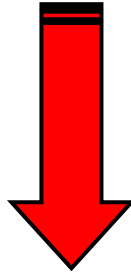
Compatibilité avec les documents de planification existants :

Le PNR veut assurer les continuités et les liaisons avec les quartiers existants ainsi que la qualité et l'accessibilité des espaces publics.

Axe 2-3 : Réglementer l'activité de loisirs de pêche

Constats du diagnostic :

Plusieurs étangs situés sur le bord de l'Essonne sont présents sur le territoire de la commune. Ces étangs, propriété communale, accueillent une activité de loisirs de pêche. Ainsi, la commune loue de nombreux emplacements autour des différents plans d'eau. Actuellement, seule la convention signée entre la commune et le locataire règlemente l'usage du sol. Il est important de signaler que ces secteurs sont concernés par le risque d'inondation de l'Essonne.



La commune a fait le choix :

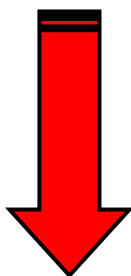
- ➡ **D'intégrer certaines dispositions des conventions dans le règlement du PLU afin de mieux encadrer l'occupation et l'utilisation du sol.**
- ➡ **De réglementer les usages de l'eau.**
- ➡ **D'intégrer les dispositions réglementaires du PPRi dans le PLU pour une meilleure protection des biens et des personnes.**

Axe 2-4 : Préserver les paysages

Constats du diagnostic :

Les enjeux paysagers de Baulne restent modestes, la dynamique d'évolution paysagère étant plutôt lente sur la commune. Cependant, quelques éléments méritent une attention particulière :

- le plateau agricole et les espaces ouverts ;
- les lisières forestières ;
- les boisements de coteaux ;
- les boisements isolés ;
- l'Essonne et ses éléments associés (marais, végétation...).



Au vu de ces enjeux, plusieurs objectifs ont ainsi été retenus :

- ➔ ***Protéger les vides centraux de la plaine par une meilleure implantation des bâtiments agricoles dans le paysage.***
- ➔ ***Protéger les lisières forestières par une bande inconstructible.***
- ➔ ***Protéger les boisements de coteaux et les boisements isolés par un classement en Espaces Boisés Classés.***
- ➔ ***Protéger le bord de l'Essonne par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.***

Compatibilité avec les documents de planification existants :

Les quatre objectifs retenus par la commune découlent des recommandations des chartes paysagères du PNR.



Orientation n°3

Protéger l'environnement

La préservation de la trame verte et bleue est un des engagements forts du Grenelle de l'Environnement. C'est une démarche territoriale qui vise à maintenir et à restaurer un réseau d'échanges sur l'ensemble du territoire national, pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, se déplacer, se nourrir, se reproduire et se reposer.

La vallée de l'Essonne au niveau de Baulne est reconnue d'intérêt national et régional pour plusieurs trames : trame rivière, trame arborée, trame herbacée (landes et pelouses), trame de déplacement des ongulés. Les boisements de coteaux de la commune font partie de la trame verte reconnue d'intérêt régional.

Ces milieux typiques du Gâtinais français sont liés à la présence unique en Ile-de-France du grès, du sable, du calcaire et de l'eau. Ils font la richesse de la biodiversité remarquable et ordinaire des communes du parc.

Cette orientation se compose de plusieurs axes :

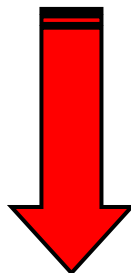
Axe 3-1 : Protéger la trame verte et bleue

Axe 3-2 : Protéger les espaces naturels remarquables

Axe 3-1 : Protéger la trame verte et bleue

Constats du diagnostic :

La vallée de l'Essonne au niveau de Baulne est reconnue d'intérêt national et régional pour plusieurs trames : trame rivière, trame arborée, trame herbacée (landes et pelouses), trame de déplacement des ongulés. Les boisements de coteaux de la commune font partie de la trame verte reconnue d'intérêt régional. Plusieurs corridors écologiques traversent également le territoire communal.



Au vu de ces enjeux, plusieurs objectifs ont ainsi été retenus :

- ➔ **Protéger le bord de l'Essonne par une identification au titre de l'article L151-23.**
- ➔ **Protéger les boisements de coteaux et les boisements isolés par un classement en Espaces Boisés Classés.**
- ➔ **Préserver les corridors écologiques identifiés sur la commune.**

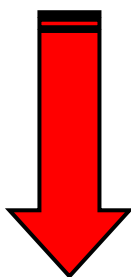
Axe 3-2 : Protéger les espaces naturels remarquables

Constats du diagnostic :

Plusieurs espaces naturels remarquables sont recensés sur la commune :

- la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2 « vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » ;
- la ZNIEFF de type 1 « plâtrières et carrières de la justice » ;
- la ZNIEFF de type 1 « le puy sauvage » ;
- la ZNIEFF de type 1 « carrière de la butte pelée » ;
- les zones humides du bord de l'Essonne.

Une ZNIEFF de type 1 est également à signaler en limite de commune sur Mondeville.



- ➔ **La commune a fait le choix d'intégrer dans un classement adapté ces espaces naturels (zone N). De plus, certaines mesures de protection édictées dans les axes précédents viennent renforcer cette prescription.**

