

Commune de Baillet-en-France

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1



Notice explicative

Table des matières

MODIFICATION N°1	1
1 . La Procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme	4
2 . Nature des modifications	6
3 . Evolutions du PLU dans le cadre de la modification n°1	12
3.1 Ajustements/adaptations du règlement écrit	12
3.1.1 Article 4. SECTEURS UGB ET UGC – Volumétrie et implantation des constructions : Implantation par rapport aux limites séparatives / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Emprise au sol des constructions 12	
3.1.2 Article 5. Zones U et au – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Toitures	17
3.1.3 Article 6. Zones U, AU, A et N (sauf Ap et Ne) – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	21
3.1.4 Article 9. Zones U, AU, A et N – Desserte des terrains par les réseaux	23
3.1.5 Article 2. Secteur Nb3 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
3.1.6 Article 5. Zones U et AU – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Performances énergétiques et environnementales	27
3.1.7 Article 2. Secteur Ne – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
3.1.8 Article 2. Secteur Nb3 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	31
3.1.9 Vocation générale et Article 2. Zone UM - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
3.1.10 Vocation générale - Zone 1AUh	35
3.2 Ajustements/adaptations des prescriptions particulières et du règlement graphique	37
3.2.1 La création d’un Emplacement Réservé à l’entrée du bois de Baillet	37
3.2.2 Le reclassement de la parcelle Section ZD n°320 en zone UI	40
3.2.3 Le reclassement DEs parcelle ZC n°345 et A N°184 en zone UP	42
3.2.4 Modification de l’OAP N°1 : rue de la Gare	44
3.2.5 Modification de l’OAP N°2 : Secteur parc	45
4 . Compatibilité avec les plans et programmes de rang supérieur	47
4.1 Préambule	47
Notice explicative	2

4.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	48
4.3 Le SRCE d'Île-de-France	51
4.4 Le SAGE du croult-enghien-vieille mer	58
4.5 Le PGRI du bassin Seine-Normandie	61
4.6 Le PADD du PLU de la commune de baillet-en-france	64
5 . Les principales Incidences du projet sur l'Environnement	67
5.1 Le cadre physique	67
5.2 Le cadre biologique	68
5.3 Le cadre Humain	69

1 . LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Baillet-en-France dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 février 2020. Après plusieurs années d'application des dispositions réglementaires du PLU, il est apparu la nécessité d'ajuster certaines règles qui se sont révélées dans l'instruction des demandes d'urbanisme, soit bloquantes, soit inadaptées.

Aussi, comme le permet le Code de l'Urbanisme, la Ville a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU. Il s'agit de la première évolution du PLU depuis l'approbation : on parlera de la modification n°1.

Pour rappel, la procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification du PLU est conduite par le Maire de la Commune de Baillet-en-France ; elle donne lieu à un dossier constitué :

- d'une notice explicative (présent document)
- des pièces du PLU modifiées, en l'état le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage).

Une fois validé par la Ville, le dossier sera ensuite transmis pour notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette dernière, d'une durée d'un mois, sera ensuite organisée : il s'agit pour le Grand Public de faire part de ses observations et de ses remarques sur les ajustements du PLU prévus dans le cadre de la procédure de modification n°1. Cette enquête est organisée par la Ville après que cette dernière ait sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées (favorables ou non) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, le Conseil Municipal approuvera, par délibération, la modification n°1 du PLU, après analyse des remarques et observations émises par les Personnes Publiques Associées et pendant la période de l'enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées **ne permettent pas** :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 2° Soit de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

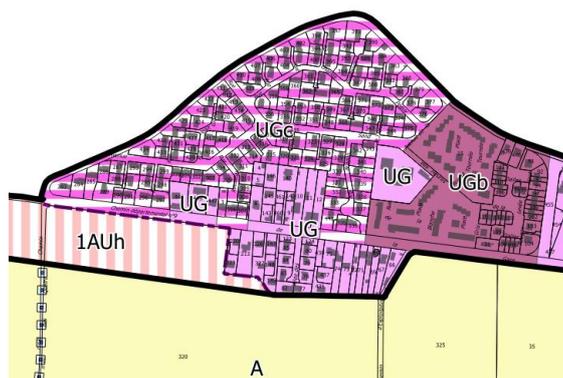
Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) dudit Code.

2. NATURE DES MODIFICATIONS

La commune de Baillet-en-France poursuit plusieurs objectifs à travers cette modification de son PLU. La présente modification du PLU porte sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique, toutes inspirées des demandes d'urbanisme déposées depuis l'opposabilité du PLU. Elles sont détaillées ci-après :

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit des secteurs UGb (secteur dense d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé) et UGc (secteur pavillonnaire dense), afin d'exempter les piscines des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain, ainsi que des règles d'emprise au sol ;

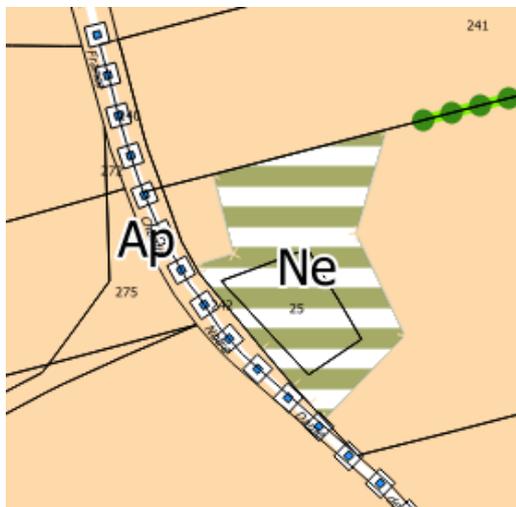


Les secteurs UGb et UGc, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de l'ensemble des zones, afin de demander la mise en place systématique d'un système de recyclage de l'eau pour toutes nouvelles constructions de piscine ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de l'ensemble des zones, afin d'autoriser la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue, à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture, mais d'interdire la pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant. Le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de l'ensemble des zones, afin d'encadrer l'édification des toitures :
 - A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale,

- Les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente minimum de 30°,
 - La couverture des toits terrasses pourra prendre la forme d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0.80 m et une végétalisation possible,
 - Le projet doit être harmonieux avec le contexte environnant et ne pas remettre en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de l'ensemble des zones, concernant la gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface. Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité à minima au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH pour SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans. Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage. Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :
- à ciel ouvert et faiblement décaissées
 - esthétiques et paysagères
 - support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)
- Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère. Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable à sable plantés par exemple. Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en oeuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement ;
- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit de l'ensemble des zones (sauf le secteur Ne), afin de réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre pour toutes divisions foncières ;

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit du secteur Ne, afin de créer un STECAL autorisant les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles aient une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle, que leur emprise au sol n'excède pas 120 m² et qu'elles se limitent à une unité (l'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine ou encore l'annexe) ;



Le STECAL Ne, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, notamment le règlement graphique, afin de transférer la parcelle Section ZD n°320 de la zone UG dans le PLU approuvé (zone urbaine qui englobe les différents développements urbains) en zone UI (zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales) ;



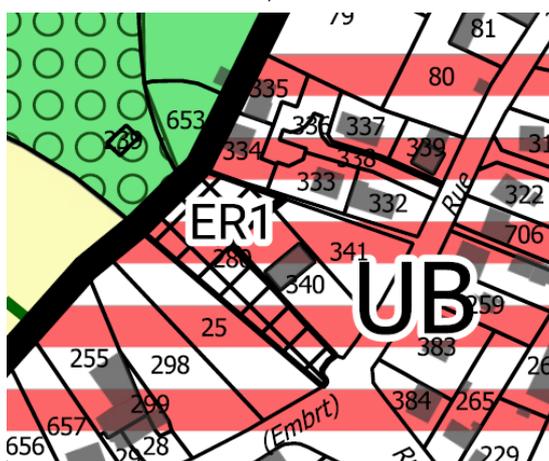
La parcelle Section ZD n°320, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit du STECAL Nb3, afin de limiter l'autorisation de construction à une seule et unique extension ou construction nouvelle, qui ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol ;



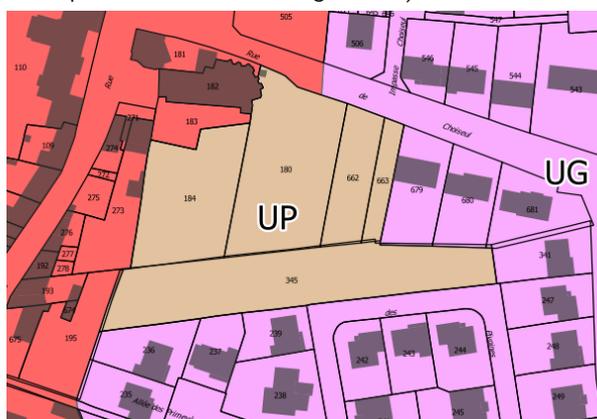
Le STECAL Nb3, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphiques et écrits, afin de créer un Emplacement Réservé (ER1) ayant pour vocation la préservation de l'entrée du parc, à travers l'aménagement d'un parking vert, avec au minimum 3 places pour les PMR, l'installation de toilettes sèches, ainsi que de panneaux pédagogiques d'information forestière ;



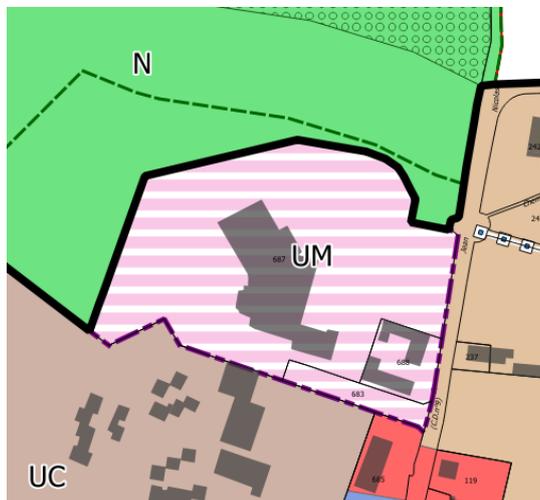
L'emplacement réservé ER1, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement graphique, afin de reclasser les parcelles Section ZC n°345 et Section A n°184, appartenant à la ville, de la zone UA (zone urbaine compacte, correspondant au noyau ancien du bourg) en zone UP (zone d'équipements publics et d'intérêt général) ;



La parcelle Section ZC n°345, extrait du règlement graphique en cours de modification

- Faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement écrit du secteur UM, afin d'autoriser, parmi les occupations et utilisations du sol, les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel et à l'hébergement des proches, ainsi que les résidences intergénérationnelles avec au minimum 60% d'occupation réservée aux personnes âgées.



Le secteur UM, extrait du règlement graphique en cours de modification

Sur la base des objectifs détaillés précédemment, la présente modification du PLU concerne donc :

- L'ajustement de certaines dispositions réglementaires écrites sur l'ensemble des zones, et plus précisément la mise en place d'un système de recyclage de l'eau pour les constructions de piscine, l'autorisation des châssis de toit basculant en façade sur rue, l'encadrement de l'édification des toitures, la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions, la préservation d'une surface éco-aménageable d'au moins 70% pour toutes divisions foncières ;
- L'exemption de certaines règles d'implantation et d'emprise au sol pour les piscines dans les secteurs UGb et UGc ;
- La précision des règles écrites attachées au secteur Nb3, sans modification du règlement graphique ;
- La création d'un emplacement réservé (ER1), sans modification des règlements graphique et écrit ;
- Le transfert de la parcelle Section ZD n°320 de la zone UG vers la zone UI ;
- Le transfert des parcelles Section ZC n°345 et Section A n°184 de la zone UA vers la zone UP ;
- L'ajout d'une autorisation de construction dans le cadre d'un STECAL Ne d'une unité d'habitations dans le règlement écrit, sous condition d'une vocation précise (culturale) et d'une emprise au sol limitée (120 m²) ;
- L'élargissement des occupations et utilisations du sol autorisées aux résidences pour personnes âgées, le personnel et l'hébergement des proches, ainsi qu'aux résidences intergénérationnelles.

Il semble important de préciser que les évolutions des règlements écrit et graphique sont assimilables à des ajustements mineurs, des précisions qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone urbaine initialement planifiée par le PLU opposable.

Le règlement écrit est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en **police verte** et les éléments supprimés sont en **~~police rouge barrée~~**.

3. EVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1

3.1 AJUSTEMENTS/ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1 ARTICLE 4. SECTEURS UGB ET UGC – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Implantation par rapport aux limites séparatives / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Emprise au sol des constructions

Avant modification	Après modification
<p><i>4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales aboutissant aux voies. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres, - si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres. <p>Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).</p> <p>La distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.</p> <p>La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.</p> <p>La longueur de vue se mesure à partie du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.</p> <p>Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.</p> <p>Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...) - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient. <p>Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.</p> <p>Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.</p>	<p><i>4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales aboutissant aux voies. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres, - si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture,...).

La distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux articles précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- **à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement)**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Les constructions peuvent être édifiées en fond de parcelle si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2,60 mètres.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies: la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être édifiées de la manière suivante :

- dans le cas de baies éclairant la construction : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 4 mètres,
- si pas de baies : la largeur des marges d'isolement doit être au-moins égale à 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus et sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement)

4.4. L'emprise au sol des constructions

Dans la zone UG, sauf les secteurs UGb et UGc:

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 50% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Dans les secteurs UGb et UGc:

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol actuelle. Sont toutefois autorisés pour chaque maison :

- la fermeture des loggias, y compris couverture et fermeture de l'escalier extérieur dans la limite de 10 m² d'emprise au sol,
- un abri de jardin dans la limite de 5m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Dans la zone UG, sauf les secteurs UGb et UGc :

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 50% de la superficie constructible de l'unité foncière.

Dans les secteurs UGb et UGc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol actuelle. Sont toutefois autorisés pour chaque maison :

- la fermeture des loggias, y compris couverture et fermeture de l'escalier extérieur dans la limite de 10 m² d'emprise au sol,
- un abri de jardin dans la limite de 5m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les deux ans suivant le sinistre,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...)
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- **à la construction d'une piscine (dans les secteurs UGb et UGc uniquement).**

Justification de l'évolution des règles

Le secteur UGb correspond à un secteur dense d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé, tandis que le secteur UGc correspond à un secteur pavillonnaire dense, tous deux localisés sur le hameau des Clottins.

Il s'agit de deux secteurs composant la zone UG, qui englobe les différents développements urbains successifs (à dominante pavillonnaire) de la ville de Baillet-en-France. Ces secteurs sont caractérisés par une forte densité urbaine, c'est pourquoi le règlement écrit du PLU opposable approuvé en 2020 a strictement limité l'emprise au sol autorisée des constructions à l'emprise au sol actuelle, permettant néanmoins la fermeture des loggias, y compris la couverture et la fermeture de l'escalier extérieur, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, ainsi qu'un abri de jardin dans la limite de 5 m² d'emprise au sol.

Toutefois, ces règles d'emprise au sol combinées aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain rendent trop contraignante la construction de piscines sur ces secteurs.

Les règles actuelles du PLU apparaissent trop strictes et bloquent de nombreux projets d'implantation de piscines.

L'allègement des règles d'implantation et d'emprise au sol pour la construction de piscines n'aura pas pour effet d'augmenter la densité des secteurs UGb et UGc et ne remet pas en cause les dispositions applicables à ces secteurs.

3.1.2 ARTICLE 5. ZONES U ET AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : Toitures

Avant modification	Après modification
<p>5.3. Toitures</p> <p>Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité de volume, - unité de conception. <p>A l'exception des toits terrasse autorisés, des vérandas et des annexes, les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.</p> <p>L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.</p> <p>L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.</p> <p>L'implantation de velux en façade sur rue est interdite dans la rue Jean Nicolas.</p> <p>Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre, - d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative; deux pentes dans le cas contraire. <p>Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect de la couleur de la tuile vieillie sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.</p> <p>Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être posés au nu du plan de couverture et doivent être implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.</p>	<p>5.3. Toitures</p> <p>Les combles et toitures doivent répondre à deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité de volume, - unité de conception. <p>A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes, comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ; - d'une végétalisation possible. <p>Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.</p> <p>Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle.</p> <p>L'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.</p>

	<p>L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne »), ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture. Elles ne peuvent dépasser 10% de la surface totale de la toiture.</p> <p>L'implantation de velux en façade sur rue est interdite dans la rue Jean Nicolas.</p> <p>La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.</p> <p>Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.</p> <p>Les souches de cheminées doivent rester près du faîtage.</p> <p>Dans le cas de bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres, la couverture peut prendre la forme soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 mètre,- d'une toiture à une pente, s'ils sont adossés au bâtiment d'habitation principale ou à un mur de clôture sur limite séparative ; deux pentes dans le cas contraire. <p>Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect de la couleur de la tuile vieillie sans côte apparente. Pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur tout autre matériau en harmonie avec son environnement. L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Les ardoises à base d'amiante sont interdites dans tous les cas.</p>
--	---

	<p>Dans le cas de toiture terrasse, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être posés au nu du plan de couverture et doivent être implantés de façon à être peu visibles de la voie publique.</p>
--	--

Justification de l'évolution de la règle

L'autorisation de la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue répond à un constat : l'existence de plusieurs châssis de toit basculant sur un grand nombre de constructions de Baillet-en-France. Ce modèle architectural s'intègre donc désormais dans le paysage urbain de la commune.

La municipalité souhaite donc intégrer cet élément dans le règlement écrit de son PLU et l'encadrer, afin de préserver une certaine qualité architecturale et de favoriser une bonne insertion urbaine des projets dans l'environnement existant, notamment vis-à-vis de l'espace public.

A cette fin, plusieurs conditions sont imposées à la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue :

- une pose au nu du plan de couverture (éviter les éléments saillants sur la couverture) ;
- l'interdiction de dépasser 10% de la surface du pan de toiture (limiter la taille) ;
- l'interdiction de la pose de plusieurs niveaux de châssis de toit basculant dans la toiture.

De plus, le règlement écrit précise que le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.

La commune souhaite également encadrer l'édification des toitures selon plusieurs dispositions qui permettent de s'adapter aux évolutions architecturales.

En effet, la commune reçoit un nombre croissant de demandes pour la réalisation de toits à quatre pentes, notamment sur les parcelles de petite taille, car cela offre un volume habitable plus grand aux pétitionnaires et permet un meilleur ensoleillement des surfaces habitables sous combles et l'accumulation de chaleur naturelle, réduisant ainsi la consommation énergétique.

Cela va dans le sens de l'objectif de réduction de la consommation énergétique de la France de 10% d'ici à 2024 pour faire face aux défis des crises énergétique et climatique. La commune reçoit également un nombre croissant de demandes concernant l'aménagement de toits-terrasses végétalisés. Ces derniers permettent d'offrir un espace vert privatif supplémentaire aux habitants, mais sont aussi gages d'une meilleure isolation du bâtiment et participent à la réduction des îlots de chaleur urbains.

En outre, ces évolutions répondent à l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural du village de Baillet-en-France ».

Deux objectifs sont notamment mis à profit :

- participer aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en améliorant la performance énergétique et environnementale des bâtiments, tout en respectant le caractère rural du village ;
- promouvoir la qualité dans les constructions.

3.1.3 ARTICLE 6. ZONES U, AU, A ET N (sauf Ap et Ne) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Avant modification	Après modification
<p style="text-align: center;">ARTICLE UA 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou remplacés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).</p> <p>La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>L'utilisation des essences locales est obligatoire. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.</p> <p>Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues ou remplacées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être paysagées.</p>	<p>Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune, doivent être préservés ou remplacés.</p> <p>Les créations d'espace planté, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).</p> <p>La surface éco-aménageable (non imperméabilisée) doit représenter au moins 40 % de la surface totale de la parcelle.</p> <p>Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70 % de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre.</p> <p>L'utilisation des essences locales est obligatoire. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.</p> <p>Les plantations existantes doivent être au maximum maintenues ou remplacées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être paysagées.</p>

Justification de l'évolution de la règle

La loi ALUR du 24 mars 2014 permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

De plus, cette modification du règlement écrit s'inscrit dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050 établi par la loi Climat et Résilience en 2021, visant tout d'abord à réduire le rythme d'artificialisation des sols de moitié entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, pour, à terme, compenser chaque espace urbanisé et artificialisé par autant de nouveaux espaces naturels d'ici à 2050.

Cela répond également plus largement à la volonté de conserver des espaces verts et de pleine terre, dans une logique de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques en ville, ainsi que de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

En outre, la conservation d'Espaces Libres de Pleine Terre participe aussi de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de la maîtrise du ruissellement, car elle favorise l'infiltration des eaux dans le sol.

Dans le secteur Ne, correspondant à un site cultuel au sein d'espaces agricoles et paysagers remarquables, la commune prévoit la possibilité de construire une unité à usage d'habitat à condition qu'elle soit à vocation cultuelle ou qu'elle permette les hébergements religieux. S'agissant d'un STECAL, au périmètre déjà encadré et limité spatialement, il n'a pas semblé nécessaire d'y appliquer un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre.

Il s'agit donc d'une exception dans les règles d'Espaces Libres de Pleine Terre, assurant un développement de l'activité cultuelle sur ce site identifié.

Le secteur Ap n'étant pas constructible, à l'exception de certains aménagements, par conséquent, il n'a pas semblé nécessaire d'y appliquer un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre.

3.1.4 ARTICLE 9. ZONES U, AU, A ET N – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Avant modification	Après modification
<p data-bbox="220 436 699 481">9.3. Réseau d'eaux pluviales</p> <p data-bbox="199 510 766 757">Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols (cuve enterrée avec débit de fuite, cuve aérienne...)</p>	<p data-bbox="805 465 1236 510">9.3 Réseau d'eaux pluviales</p> <p data-bbox="790 566 1433 925">La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétalisation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints, etc. Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.</p> <p data-bbox="790 958 1433 1720">Lorsque des contraintes géologiques et pédologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, pollution des sols avérée, nappe affleurante, etc.) rendent l'objectif de gestion à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales impossible, celui-ci pourra alors être limité à minima au zéro rejet des pluies courantes (pluies de 8 mm sur 24 heures). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement avec un débit limité à 0,7 L/s/ha. Par ailleurs, dans l'objectif de limiter le risque de débordement des cours d'eau et des réseaux et par conséquent de vulnérabilité des personnes et des biens aux inondations, le degré de protection fixé par le SIAH Croult et Petit Rosne pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.</p> <p data-bbox="790 1753 1433 1953">Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.</p>

	<p>Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à privilégier devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à ciel ouvert et faiblement décaissées, • esthétiques et paysagères, • support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels). <p>Les techniques peuvent consister en des noues, modelés de terrain, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée d'un substrat de 15 cm minimum, parking perméable ou semi-perméable, parking inondable ou zone temporaire inondable intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère.</p> <p>Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.</p> <p>En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.</p> <p>Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.</p>
--	--

Justification de l'évolution de la règle

Le Code Général des Collectivités territoriales (Article L2224-10) demande aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

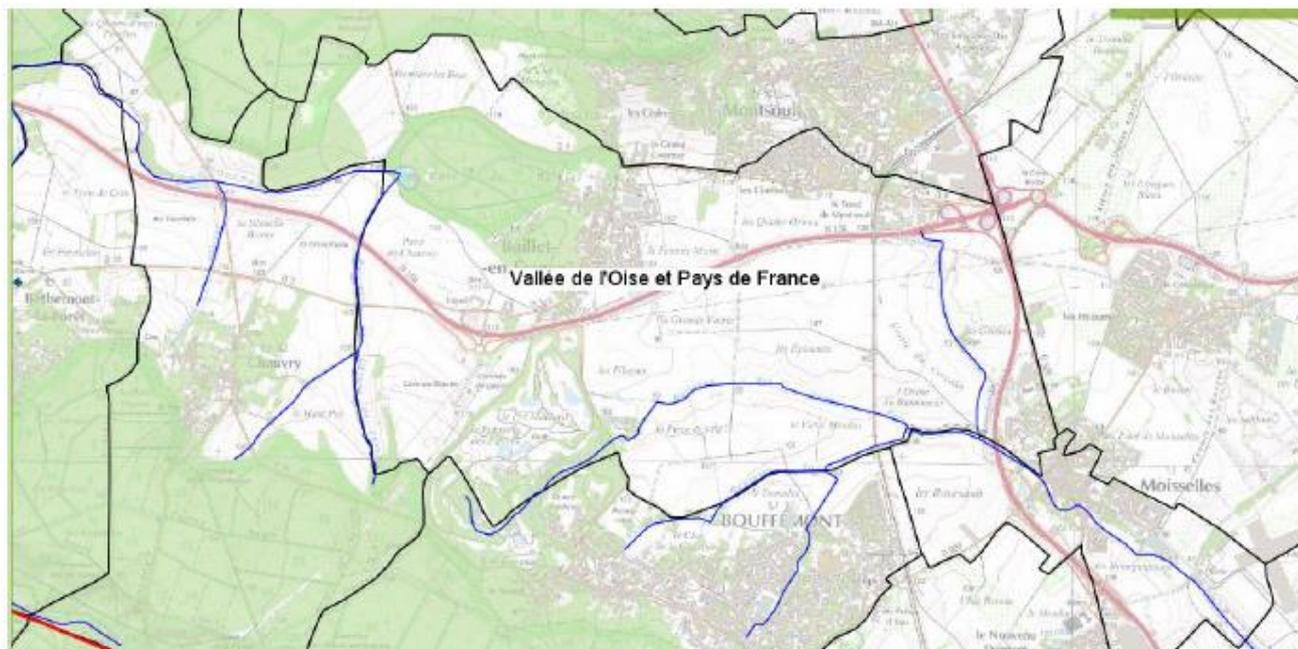
La commune a donc opté pour une obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle qui permet la mise en place d'un système de traitement des eaux avant leur rejet en milieu naturel. Cette décision va aussi dans le sens de l'Arrêté du 21 juillet 2015 qui introduit le principe de gestion des eaux pluviales « le plus en amont possible, pour limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte ».

De plus, l'intégration obligatoire d'un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions s'inscrit dans les orientations de l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Préserver le patrimoine naturel et valoriser la richesse environnementale de Baillet-en-France ».

Elle répond notamment à l'orientation visant à préserver la ressource en eau. En effet, dans un contexte de changement climatique et de montée des objectifs environnementaux incitant à la préservation, à l'économie et à la valorisation des ressources en eau dans la législation, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est bénéfique.

La mise en place d'un système de récupération des eaux engage une responsabilisation des habitants quant à ces objectifs et peut permettre un recyclage de l'eau répondant aux besoins, tout en économisant l'eau potable captée par les Epinettes n°1 et n°2, et en palliant les épisodes de sécheresses de plus en plus fréquents.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales à la parcelle participe à la maîtrise des ruissellements à l'échelle communale, le territoire de Baillet-en-France étant soumis à un risque d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies et orages violents, bien que les axes de ruissellement principaux se situent dans les secteurs non urbanisés de la commune.



Source : cartélie, Préfecture du Val-d'oise

3.1.5 ARTICLE 2. SECTEUR NB3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
<p>De plus, sont autorisés dans le secteur Nb3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 150 m². - Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante. 	<p>De plus, sont autorisés dans le secteur Nb3 :</p> <p>— Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 150 m².</p> <p>— Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante.</p> <p>De plus, dans le <u>secteur Nb3</u>, une seule et unique extension ou construction nouvelle est autorisée et ne pourra excéder 150 m² d'emprise au sol.</p>

Justification de l'évolution de la règle

Dans le PLU opposable, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nb ont été définis afin de circonscrire des îlots bâtis isolés au sein de la zone agricole ou naturelle. Le but était de permettre au bâti existant et régulièrement édifié de vivre dans un cadre réglementaire figé et de n'admettre que les extensions limitées de l'existant et les annexes, dans le but de limiter l'étalement urbain et le phénomène de mitage.

Cependant, sur le secteur Nb3, l'ensemble des constructions existantes ne figurent pas sur le cadastre officiel.

La municipalité souhaite donc régulariser les constructions et extensions nouvelles sur ce secteur, en limitant l'autorisation de construction à une unique extension ou construction nouvelle, n'excédant pas 150 m² d'emprise au sol. Cette disposition permet un encadrement des secteurs présentant du bâti isolé, tout en respectant le principe de limitation de la constructibilité en zones naturelles.

3.1.6 ARTICLE 5. ZONES U ET AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : Performances énergétiques et environnementales

Avant modification	Après modification
<p data-bbox="256 533 592 553"><i>5.8. Performances énergétiques et environnementales</i></p> <p data-bbox="209 562 839 622">Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :</p> <ul data-bbox="236 622 647 663" style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie; <p data-bbox="823 696 839 714">32</p> <hr data-bbox="204 779 850 788"/> <ul data-bbox="236 887 839 987" style="list-style-type: none"> - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...); - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p data-bbox="209 1010 839 1048">Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.</p>	<p data-bbox="879 555 1414 622"><i>5.7. Performances énergétiques et environnementales</i></p> <p data-bbox="879 663 1430 902">Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :</p> <ul data-bbox="927 936 1430 1715" style="list-style-type: none"> - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ; - l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...); - l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p data-bbox="879 1749 1430 1919">Ces dispositifs d'économie d'énergie sont autorisés, dans la mesure où il est prévu d'éviter le rejet en décibels sur les parcelles voisines et qu'ils soient sans gêne pour le voisin.</p>

	<p>Pour toute nouvelle construction de piscine, un système de recyclage de l'eau doit être mis en place.</p>
--	--

Justification de l'évolution de la règle

L'ajout de cette disposition réglementaire permet de répondre à l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Préserver le patrimoine naturel et valoriser la richesse environnementale de Baillet-en-France ».

Cette disposition s'inscrit notamment dans l'orientation indiquant la nécessité de préserver la ressource en eau.

Dans le cadre de la raréfaction de la ressource en eau et des épisodes de sécheresses de fréquence croissante, en conséquence du changement climatique, il apparaît nécessaire de préserver et de valoriser les ressources en eau du territoire dans un objectif de renforcement de la trame bleue, mais également dans une optique de recyclage de l'eau.

Or, les piscines représentent une capacité de stockage d'eau importante, qui ne peut être exploitée pour d'autres usages sans être recyclée, en raison des produits chimiques utilisés.

De plus, une telle disposition permet à la commune d'avoir une maîtrise plus importante sur l'évacuation des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif et la qualité de ses eaux, tout en évitant le rejet d'eau trop polluée dans le réseau d'égouts ou les sols.

3.1.7 ARTICLE 2. SECTEUR Ne – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
<p><u>De plus, sont autorisés dans le secteur Ne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les édifices de caractère exceptionnel (monument, statue...), seront limités à surface de plancher de 500 m². - Les équipements et installations nécessaires à la sécurité de l'édifice - Les constructions liées à l'accueil des visiteurs (uniquement salle de réunion et bâtiment de stockage), dans la limite de 300 m² d'emprise au sol réalisés en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent document. - Les aires de stationnement seront perméables et ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. - Les extensions des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface existante, à compter de la date d'approbation du présent document. 	<p><u>De plus, sont autorisés dans le secteur Ne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les édifices de caractère exceptionnel (monument, statue...), seront limités à surface de plancher de 500 m². - Les équipements et installations nécessaires à la sécurité de l'édifice - Les constructions liées à l'accueil des visiteurs (uniquement salle de réunion et bâtiment de stockage), dans la limite de 300 m² d'emprise au sol, réalisés en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du présent document. - Les aires de stationnement seront perméables et ouvertes au public à condition de ne pas apporter de déséquilibres aux milieux naturels et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. - Les extensions des bâtiments existants, dans la limite de 15% de la surface existante, à compter de la date d'approbation du présent document. - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle, que leur emprise au sol n'excède pas 120 m² et qu'elles se limitent à une unité.

Justification de l'évolution de la règle

Le secteur Ne correspond à un site culturel présent au sein d'espaces classées agricoles et dont la qualité paysagère doit être préservée.

Il accueille une église catholique et la statue monumentale « Notre Dame de France », représentant la Vierge, qui couronnait le pavillon du Vatican lors de l'exposition universelle de 1937.

Ce site fait donc partie des édifices remarquables identifiés sur la commune et des deux sites culturels communaux, en plus de l'église Saint-Martin située en centre-ville.

D'après l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, la délimitation d'un Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) permet, à titre exceptionnel, d'autoriser des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, en précisant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces conditions sont précisées dans le règlement écrit : la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 5 mètre au faîtage dans le secteur Ne, se limitent à une unique unité d'habitations d'une emprise au sol maximale de 120 m² (le secteur Ne s'étend sur une surface de 11 400 m²) et dont la vocation doit être culturelle.

En outre, autoriser une construction à usage d'habitation pour développer l'activité culturelle de ce site représente un moyen de le mettre en valeur et d'assurer son activité et son entretien.

Du plus, en respect de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme et L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera consultée pour les STECAL Ne et Nb3.

3.1.8 ARTICLE 2. SECTEUR Nb3 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
<p>De plus, sont autorisés dans le secteur Nb3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 150 m². - Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante. 	<p>De plus, sont autorisés dans le secteur Nb3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition que leur surface au sol après extension n'excède pas 150 m². - Les annexes usuelles aux constructions à usage d'habitation à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m par rapport à l'habitation existante. <p>De plus, dans le <u>secteur Nb3</u>, une seule et unique extension ou construction nouvelle est autorisée et ne pourra excéder 150 m² d'emprise au sol.</p>

Justification de l'évolution de la règle

Le secteur Nb correspond à de l'habitat peu dense, isolé en zone agricole ou naturelle.

L'évolution du règlement écrit dans le STECAL Nb3 vise à permettre des extensions encadrées du bâti existant dans la mesure où l'ensemble des constructions existantes depuis plusieurs années sur ce secteur ne figure pas sur le cadastre officiel.

Il s'agit donc de régulariser et d'encadrer davantage le bâti existant et les constructions sur ce secteur isolé peu dense.

3.1.9 VOCATION GENERALE ET ARTICLE 2. ZONE UM - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Avant modification	Après modification
<p><i>Vocation générale</i></p> <p>Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur.</p> <p><i>Article 2</i></p> <p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Autres occupations et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel ainsi que l'hébergement des proches ; - les petits commerces (dont restaurants et supérettes) ; - les équipements d'intérêt collectif et de services publics (dont maison médicale) ; - la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain ; - la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ; - les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits ; - la réalisation de clôtures 	<p>Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur. En cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement écrit, les dispositions de l'OAP se substituent à celle du règlement.</p> <p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p><u>Autres occupations et utilisations du sol</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel ainsi que l'hébergement des proches, les résidences intergénérationnelles avec au minimum 60% d'occupation réservée aux personnes âgées ; - les petits commerces (dont restaurants et supérettes) ; - les équipements d'intérêt collectif et de services publics (dont maison médicale) ; - la démolition de bâtiments existants et de clôtures qui n'est pas susceptible de compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ou du site urbain ; - la reconstruction d'un bâtiment sinistré, sans changement de destination, dans la limite de la surface hors-œuvre nette surface de plancher détruite. La demande de permis de construire devra être déposée dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ; - les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers des espaces non construits ;

	<ul style="list-style-type: none"> - la réalisation de clôtures.
<p>Article 4 :</p> <p>4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au-moins 4 mètres de limite d'emprise des voies privées.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, ab 	<p>4.2. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, emprises publiques et voies privées</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au-moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <p>aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes,...).</p>
<p>Article 4 :</p> <p>4.3. L'emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol sera limitée à 70% de l'unité foncière.</p>	<p>4.4. L'emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol sera limitée à 70% de l'unité foncière.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.</p>
<p>Article 5 :</p> <p>5.2. Toitures</p> <p>Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.</p>	<p>5.2. Toitures</p> <p>Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.</p> <p>A l'exception des toits terrasses autorisés, des vérandas, des annexes et des toits en zinc, les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45° sur l'horizontale, ou bien quatre pentes comprises entre 25° et 35° sur l'horizontale. La pente minimum est ramenée à 30° pour les bâtiments autres que les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Pour les toits terrasses, la couverture pourra prendre la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une terrasse, avec muret de couronnement ne dépassant pas 0,80 m ; - d'une végétalisation possible.

	<p>Le projet pourra être refusé s'il n'est pas harmonieux avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.</p> <p>La pose de châssis de toit basculant en façade sur rue est autorisée à condition qu'il soit posé au nu du plan de couverture et qu'il ne dépasse pas 10% de la surface du pan de toiture. La pose de plusieurs niveaux dans la toiture de châssis de toit basculant est interdite.</p> <p>Toutefois, le projet pourra être refusé s'il n'est pas en harmonie avec le contexte environnant et/ou s'il remet en cause l'identité architecturale du bâti objet de la demande.</p> <p>Les dispositions portant sur les pentes de toitures ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.</p>
<p>Article 6 :</p> <hr/> <p style="text-align: center;">ARTICLE UM 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <hr/> <p>Les éléments de végétation faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).</p> <p>Les essences à utiliser sont les essences locales.</p>	<p>Les éléments de végétation faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.</p> <p>Pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière sera réservée pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.</p> <p>Les créations d'espaces plantés, la réalisation de plantation d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance de feuillus).</p> <p>Les essences à utiliser sont les essences locales.</p>
<p>Article 7 :</p> <hr/> <p style="text-align: center;">ARTICLE UM 7 STATIONNEMENT</p> <hr/> <p>7.1 Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p> <p>L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.</p> <p>Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.</p>	<p style="text-align: center;">7.1 Principes</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées existantes.</p> <p>L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.</p>

	<p>Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2.</p>
--	--

Justification de l'évolution de la règle

Au même titre que la zone UD, la zone UM a pour vocation de « refaire la ville sur la ville » et, plus précisément, de donner une nouvelle destination à l'ex-centre de vacances devenu une friche urbaine.

Le PLU opposable approuvé en 2020 inscrit déjà la vocation de la zone à accueillir une résidence pour personnes âgées (de type EHPAD) à proximité du centre-bourg. Elle est d'ailleurs attachée à une OAP précisant la vocation future du site. L'une des modifications vise à préciser l'articulation entre les dispositions de l'OAP et du règlement écrit.

Les évolutions du règlement écrit concernant cette zone sont minimes et ont pour but de clarifier la vocation du site pour l'accueil de personnes âgées, et plus précisément de permettre l'implantation d'une résidence intergénérationnelle, favorisant ainsi la mixité générationnelle dans l'habitat.

La vocation de la zone UM et l'ajout explicite de la possibilité de réaliser une résidence intergénérationnelle répond à plusieurs objectifs de l'axe 2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Densifier le cœur du village et les hameaux et renforcer la centralité, en s'appuyant principalement sur la mobilisation du foncier libre dans les dents creuses et en renouvellement urbain (friche, densification des îlots) ;
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population (mixité des logements), en prenant en compte l'accroissement modéré de la population, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement de la population.

3.1.10 VOCATION GENERALE - ZONE 1AUH

Avant modification	Après modification
<p>La zone 1AUh est une zone à urbaniser à moyen terme prévue pour de l'habitat pavillonnaire rue de la Gare. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur.</p>	<p>La zone 1AUh est une zone à urbaniser à moyen terme prévue pour de l'habitat pavillonnaire rue de la Gare. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui devra être respectée par l'aménageur. En cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement écrit, les dispositions de l'OAP se substituent à celle du règlement.</p>

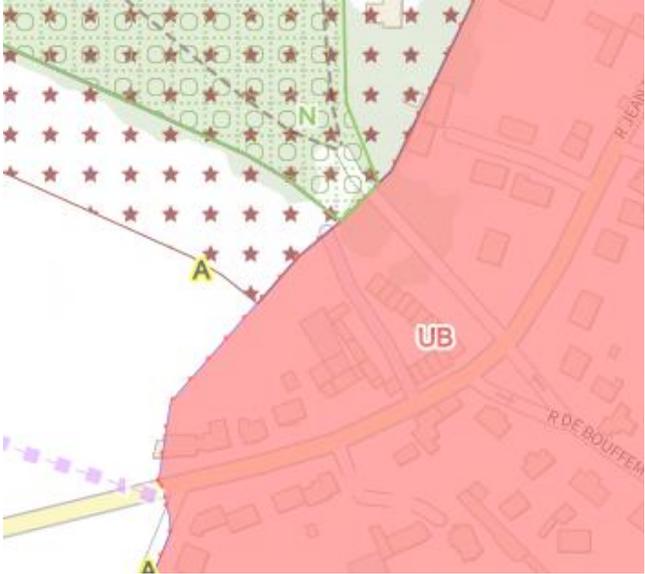
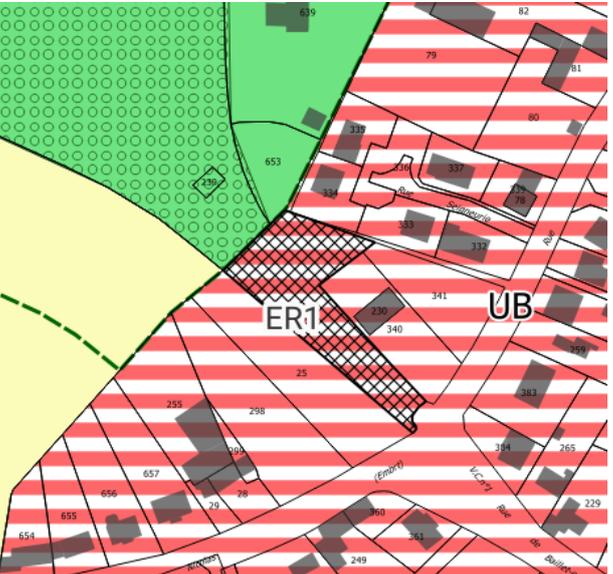
--	--

Justification de l'évolution de la règle

Comme pour la zone UM, la modification projetée vise à préciser l'articulation entre les dispositions de l'OAP et du règlement écrit.

3.2 AJUSTEMENTS/ADAPTATIONS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.2.1 LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE A L'ENTREE DU BOIS DE BAILLET

Avant modification	Après modification
	
<p>Extrait du règlement graphique du PLU opposable de Baillet-en-France. Source : Géoportail de l'urbanisme</p>	<p>Extrait du règlement graphique du PLU de Baillet-en-France en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)</p>



Vue aérienne de l'emplacement réservé ER1 tel que délimité dans la procédure de modification n°1 du PLU

Justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme, et notamment les règlements graphique et écrit, afin de créer un Emplacement Réservé (ER1) ayant pour vocation la préservation de l'entrée du parc, à travers l'aménagement d'un parking vert, avec au minimum 3 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR), l'installation de toilettes sèches, ainsi que de panneaux pédagogiques d'information forestière.

Cet emplacement réservé correspond à la parcelle Section A n°280. Il permettrait à la ville de réaliser un projet d'aménagement de l'entrée du bois de Baillet depuis les espaces urbanisés, en réalisant un parking engazonné. L'objectif est de proposer des places de stationnement tout en limitant l'artificialisation des sols, avec des places permettant l'accueil de PMR. La municipalité envisage également de réaliser des toilettes publiques sèches, limitant ainsi l'usage du réseau d'eau potable public et évitant une connexion aux canalisations, tout en offrant un service sanitaire aux habitants et promeneurs.

Enfin, la mise en place de panneaux pédagogiques d'information forestière s'inscrit dans l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Préserver le patrimoine naturel et valoriser la richesse environnementale de Baillet-en-France ».

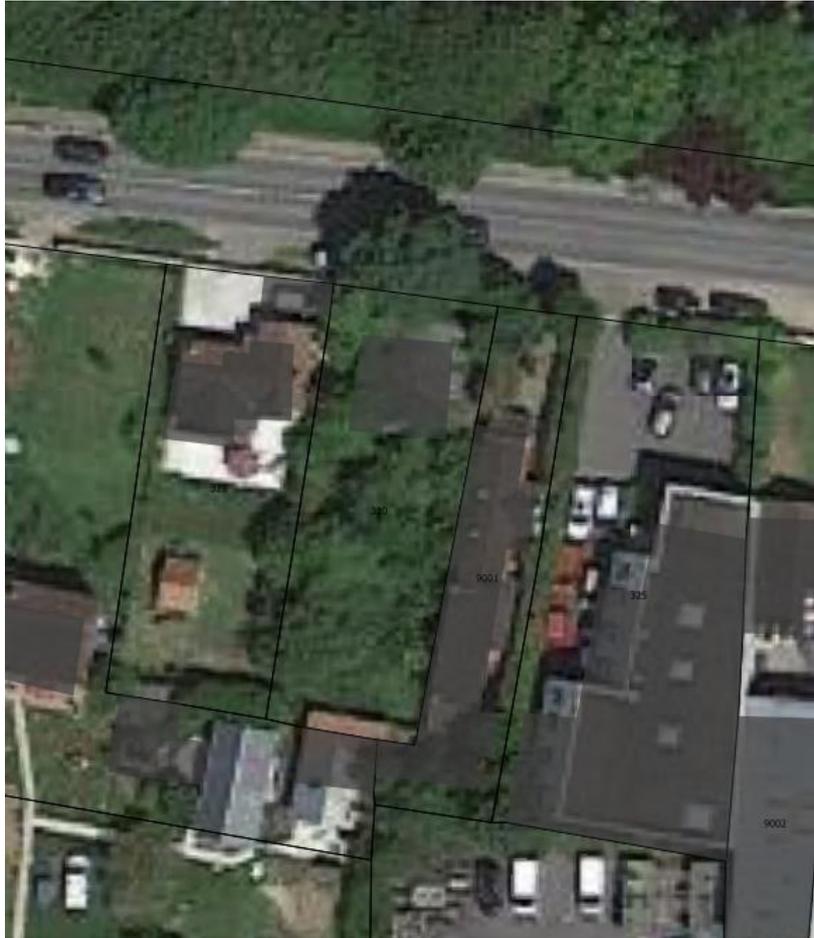
Elle répond notamment à l'orientation visant à valoriser les qualités paysagères du territoire, garantes de l'identité communale. En effet, le bois de Baillet est un espace boisé classé et fait partie du site inscrit de l'ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords, ainsi que du site classé de la vallée de Chauvry.

En outre, cet espace fait partie des lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares définies dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France. Il s'agit de zones de contact qui manifestent un certain degré d'isolement des espaces boisés et rendent difficile le passage de la faune.

Un aménagement vert du parking, actuellement très minéral, et une installation pédagogique, constitueraient donc une interface plus douce entre les zones urbanisées et les espaces boisés, et participeraient d'une valorisation de la richesse du bois.

3.2.2 LE RECLASSEMENT DE LA PARCELLE SECTION ZD N°320 EN ZONE UI

Avant modification	Après modification
	
<p>Extrait du règlement graphique du PLU opposable de Baillet-en-France. Source : Géoportail de l'urbanisme</p>	<p>Extrait du règlement graphique du PLU de Baillet-en-France en cours de modification n°1 Source : VERDI (QGIS)</p>



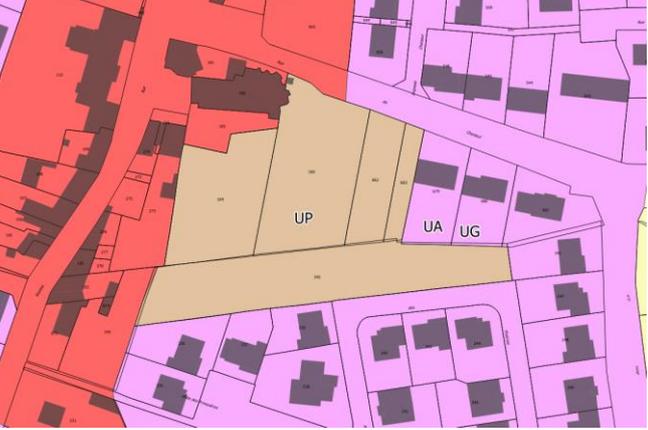
Vue aérienne de la parcelle Section ZD n°320

Justification de l'évolution de la règle

La zone UG correspond à une zone urbaine qui englobe les différents développements urbains, à dominante pavillonnaire, tandis que la zone UI désigne une zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales.

La parcelle Section ZD n°320 accueille actuellement une habitation vacante, en friche, et son reclassement en zone UI permettrait le développement d'un projet d'activité industrielle, scientifique, technique, artisanale ou commerciale, dans la continuité de la zone UI définie sur les parcelles voisines dans le PLU opposable approuvé en 2020.

3.2.3 LE RECLASSEMENT DES PARCELLE ZC N°345 ET A N°184 EN ZONE UP

Avant modification	Après modification
 <p data-bbox="215 907 853 974">Extrait du règlement graphique du PLU opposable de Baillet-en-France.</p> <p data-bbox="311 981 758 1012">Source : Géoportail de l'urbanisme</p>	 <p data-bbox="901 862 1540 929">Extrait du règlement graphique du PLU de Baillet-en-France en cours de modification n°1</p> <p data-bbox="1077 936 1364 967">Source : VERDI (QGIS)</p>



Vue aérienne de la parcelle Section ZC n°345

Justification de l'évolution de la règle

La zone UA est une zone urbaine compacte, correspondant au noyau ancien du bourg, tandis que la zone UP correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt général, située au nord du bourg, en continuité de la zone UA.

Le reclassement de ces deux parcelles en zone UP se justifie en premier lieu par la proximité immédiate d'autres parcelles en zone UP (le cimetière), et en second lieu par le fait que la Ville soit propriétaire de cette parcelle, qui forment actuellement des terrains enherbés, sans construction ni aménagement particulier.

Cela permet à la Ville d'envisager un projet d'aménagement d'équipements publics et d'intérêt général, en continuité du cimetière.

3.2.4 MODIFICATION DE L'OAP N°1 : RUE DE LA GARE

Avant modification	Après modification
<p>« Une étude de circulation sera prévue ultérieurement afin de sécuriser les accès (prévus en sens unique, sauf pour les engins agricoles et les vélos) à la zone. La voirie sera décalée vers l'Est et vers le Sud. »</p>	<p>« Une étude de circulation sera prévue afin de sécuriser les accès (prévus en sens unique, sauf pour les engins agricoles et les vélos) à la zone. L'implantation de la voirie, la définition des signalisations, les implantations des parkings seront définies pour intégrer les besoins des usagers et des riverains et répondront à cette étude de circulation préalable »</p>
	<p>La préservation du ru traversant le secteur à l'ouest de l'OAP sera assurée. (AJOUT)</p>

Justification de l'évolution de la règle

Le contenu de l'étude de circulation a été affiné et précisé en fonction de l'évolution du projet.

Une prescription de préservation du ru a été ajoutée.

3.2.5 MODIFICATION DE L'OAP N°2 : SECTEUR PARC

Avant modification	Après modification
<p style="text-align: center;">C. OAP n°2 : Résidence senior</p>	<p style="text-align: center;">C. OAP n°2 : Secteur parc</p>
<p>PLU de Baillet en France : Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°02 : Résidence senior (1,5 hectares)</p>	<p>PLU de Baillet en France : Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°02 : Logements sénior (1,5 hectares)</p>
<p>OAP N°2 du PLU opposable de Baillet-en-France. Source : VERDI</p>	<p>OAP n°2 du PLU de Baillet-en-France en cours de modification Source : VERDI</p>
<p>Ce secteur à enjeu est situé le long de la rue Jean Nicolas.</p> <p>D'une superficie de 1,5 hectares, il prend place au sein du site classé de la vallée de Chauvry et aura pour objet l'aménagement d'une résidence pour seniors qui accueillera 70 logements + 20 logements destinés en priorité au personnel et/ou aux proches des résidents.</p> <p>La cohérence urbaine, architecturale et paysagère a été recherchée à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> la reconquête paysagère et naturelle des lieux par la mise en place des clôtures végétalisées sur l'ensemble de l'OAP ; la conservation des boisements existants. le souci de convivialité, un espace vert existant sera maintenu. L'intégration du projet dans son environnement par une végétalisation renforcée côté parc ; Les clôtures en limites de voie publique seront renforcées par la pose de haies végétales pour limiter l'impact visuel des stationnements. la limitation de l'artificialisation du sol grâce à la création des voies sur les chemins existants, et d'un parking en sous-terrain avec une rampe intégrée ; l'intégration architecturale et urbaine par le respect des volumes et des hauteurs des constructions avoisinantes : R+2 au maximum ; la continuité entre les constructions afin de favoriser les déplacements doux internes. <p>Un partenariat avec la commune est envisagé pour une maison médicale, une piscine, un restaurant et une supérette bio ouverts aux habitants, avec stationnement à l'intérieur de la parcelle. Ces éléments permettront de renforcer les équipements et les services de la commune. Aligné sur la Rue Jean Nicolas, le bâtiment constituera un front urbain avec l'existant.</p>	<p>Ce secteur à enjeu est situé le long de la rue Jean Nicolas.</p> <p>D'une superficie de 1,5 hectares, il prend place au sein du site classé de la vallée de Chauvry et aura pour objet l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 70 à 90 logements sur la partie ouest de l'OAP + 20 logements destinés en priorité au personnel et/ou aux proches des résidents.</p> <p>La cohérence urbaine, architecturale et paysagère a été recherchée à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> la reconquête paysagère et naturelle des lieux par la mise en place des clôtures végétalisées sur l'ensemble de l'OAP ; la conservation des boisements existants. le souci de convivialité, un espace vert existant sera maintenu. l'intégration du projet dans son environnement par une végétalisation renforcée côté parc ; les clôtures en limites de voie publique qui seront renforcées par la pose de haies végétales pour limiter l'impact visuel des stationnements ; la limitation de l'artificialisation du sol grâce à la création des voies sur les chemins existants, et

	<p>d'un parking en sous-terrain avec une rampe intégrée ;</p> <ul style="list-style-type: none">• l'intégration architecturale et urbaine par le respect des volumes et des hauteurs des constructions avoisinantes : R+2 au maximum et des pentes de toiture comprises entre 25° et 45° ;• la continuité entre les constructions afin de favoriser les déplacements doux internes. <p>Un partenariat avec la commune est envisagé pour une maison médicale avec stationnement à l'intérieur de la parcelle. Ces éléments permettront de renforcer les équipements et les services de la commune. Une salle de loisirs pourrait être créée. Celle-ci pourrait accueillir des associations. Aligné sur la rue Jean Nicolas, le bâtiment constituera un front urbain avec l'existant.</p>
--	--

Justification de l'évolution de la règle

Le projet initial de résidence sénior ayant été abandonné, le projet a été modifié pour accueillir des logements intergénérationnels au sein de la zone mixte.

La zone d'équipements est transformée en zone mixte car elle accueille non plus seulement un cabinet médical mais aussi des logements et des équipements.

Des précisions architecturales sont apportées au niveau des pentes de toiture et un deuxième accès est ajouté afin de faciliter la circulation au sein de la zone.

4. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

4.1 PREAMBULE

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

Les plans, schémas et programmes susceptibles de concerner le projet d'aménagement sont :

1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
2. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France
3. le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enguien-Vieille Mer
4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI) 2022-2027.
5. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de Baillet-en-France

4.2 LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle de la région Île-de-France. Voté en octobre 2013 par le conseil régional, il a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013.

Il doit être mis en conformité avec la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021.

Dans cette attente, les dispositions du SDRIF en vigueur en 2023 sont exposées ci-après.

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire :



Extrait de la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire – Baillet-en-France. Source : SDRIF 2013-2030

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs		Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte national et international	—		← - - - - - →
	Niveau de desserte métropolitaine	Niveau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Niveau Grand Paris G S L M N O P Q R S T U V W X Y Z	← - - - - - →
	Niveau de desserte territoriale	—	—	← - - - - - →
Les réseaux routiers et fluviaux		Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide	—	—	← - - - - - →
	Niveau routier principal	—	—	← - - - - - →
	Franchissement			← - - - - - →
Aménagement fluvial			← - - - - - →	

■ Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Légende de la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire – Baillet-en-France. Source : SDRIF 2013-2030

Les règlements graphique et écrit projetés dans la procédure de modification n°1 du PLU de Baillet-en-France sont cohérents et compatibles avec le SDRIF 2030, au regard de la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire qui regroupe l'ensemble des dispositions normatives du SDRIF.

Les espaces agricoles et naturels sont respectés et classés en vue de leur préservation et valorisation. Les zones urbaines dans le règlement graphique modifié correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentiels.

Les continuités écologiques sont préservées à travers des prescriptions particulières, notamment des Espaces Boisés Classés (EBC), des lisières de protection de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, des alignements d'arbres et des éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le pôle de centralité identifié dans le SDRIF au nord-est de la commune correspond aux zones UG (zone urbaine qui englobe les différents développements urbains) et UI (zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales).

Les évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU ne sont pas incompatibles avec les orientations réglementaires énoncées dans le SDRIF 2030.

4.3 LE SRCE D'ÎLE-DE-FRANCE

Adopté le 21 octobre 2013, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Ile-de-France développe divers objectifs et règles générales qui s'imposent aux documents locaux de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.).

Plus précisément, le SRCE d'Ile-de-France prévoit un plan d'action stratégique qui couvre l'ensemble des domaines de compétence du document.

Toutes ces règles n'ayant pas vocation à s'appliquer aux PLU, dans le contexte de la présente procédure, le tableau ci-dessous présente la compatibilité de la modification du PLU de la commune de Baillet-en-France avec les règles générales du SRCE qui trouvent une résonance avec l'objet de la procédure :

La Compatibilité de la procédure avec le SRCE d'Ile-de-France		
Orientations et actions	Prise en compte par le PLU	Compatibilité
<p>Orientations : Connaissance</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer les connaissances sur les continuités et les fonctionnalités écologiques et notamment combler les lacunes identifiées par le SRCE à l'échelle régionale. Associer les organismes de recherche au suivi et à l'évaluation de la trame verte et bleue, notamment dans les domaines de l'écologie et de l'hydrobiologie. 	<p>La définition d'un emplacement réservé (ER1) dans la modification n°1 du PLU prévoit la mise en place de panneaux pédagogiques d'information forestière en entrée du Bois de Baillet, en lisière des zones urbanisées. Ces panneaux pourront contenir des informations sur les continuités écologiques, la trame verte et bleue, la préservation des lisières des boisements, ainsi que la faune et la flore présentes et à protéger dans le site naturel inscrit de l'ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords, ainsi qu'au sein des deux ZNIEFF de type 2 sur la commune (forêt de l'Isle-Adam et forêt de Montmorency).</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	Compatible
<p>Orientations : Information et formation</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer l'information et la formation de l'ensemble des partenaires, des spécialistes au grand public. Mettre à disposition la connaissance acquise 	<p>Les panneaux pédagogiques d'information forestière, prévus dans l'emplacement réservé (ER1) délimité dans la modification n°1 du PLU, participent à la mise en œuvre de ces orientations.</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	Compatible

<p>lors de l'élaboration du SRCE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la circulation de l'information, la coordination et le partage des expériences entre acteurs gestionnaires du territoire. • Renforcer le niveau de connaissance des acteurs professionnels sur la trame verte et bleue en Île-de-France et aider les porteurs de projets à s'approprier le SRCE. 		
<p>Orientations : Gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer une gestion adaptée afin de garantir la fonctionnalité écologique de toutes les composantes de la trame verte et bleue. 	<p>L'OAP attachée au secteur UM et présente dans le PLU opposable approuvé en 2020 répond à ces orientations. Elle inclut l'aménagement de clôtures végétalisées et la préservation des boisements en lisière de l'ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords.</p> <p>La modification n°1 du PLU ne modifie pas les principes d'aménagement de cette OAP, mais permet de clarifier le projet en autorisant la construction d'une résidence intergénérationnelle.</p> <p>L'emplacement réservé (ER1) prévu dans la modification n°1 du PLU vise également à valoriser l'entrée du massif forestier, tout en préservant les lisières, à travers la réalisation d'un parking perméable à la place du parking minéral existant.</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	Compatible
<p>Orientations : Documents d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme. • Intégrer, dans les documents 	<p>Les prescriptions relatives à l'identification et à la préservation des éléments constitutifs des continuités écologiques sur la commune sont conservées dans la modification n°1 du PLU, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC), les lisières de protection de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, les alignements d'arbres et les éléments de</p>	Compatible

<p>d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue. 	<p>paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	
<p>Orientations : Les actions en milieu forestier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir la bonne fonctionnalité des connexions intra-forestières. • Garantir la bonne fonctionnalité des connexions inter-forestières par le traitement des principaux obstacles et points de fragilité des corridors boisés. • Maintenir ou conforter les connexions entre les forêts et les corridors alluviaux. • Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme. 	<p>Les prescriptions relatives à l'identification et à la préservation des milieux forestiers sur la commune sont conservées dans la modification n°1 du PLU, notamment les Espaces Boisés Classés (EBC) et les lisières de protection de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha.</p> <p>L'OAP attachée au secteur UM et présente dans le PLU opposable approuvé en 2020 répond également à ces orientations. Elle inclut l'aménagement de clôtures végétalisées et la préservation des boisements en lisière de l'ensemble du Massif des trois forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords.</p> <p>La modification n°1 du PLU ne modifie pas les principes d'aménagement de cette OAP, mais permet de clarifier le projet en autorisant la construction d'une résidence intergénérationnelle.</p> <p>L'emplacement réservé (ER1) prévu dans la modification n°1 du PLU vise également à valoriser l'entrée du massif forestier, tout en préservant les lisières, à travers la réalisation d'un parking perméable à la place du parking minéral existant.</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	Compatible
<p>Orientations : Les actions en milieu agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques et 	<p>La modification n°1 du PLU conserve les prescriptions participant à la préservation et au confortement des réseaux d'infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole, notamment une lisière de protection de 50 m autour des massifs forestiers jouxtant</p>	Compatible

<p>économiques : limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons.</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et conforter les réseaux d'infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole : bordures de chemins enherbés, lisières forestières, bosquets, arbres isolés, ripisylves, têtes de bassins, mares, etc. 	<p>les espaces agricoles, ainsi que la conservation de chemins protégés et d'alignements d'arbres présents en bordure des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	
<p>Orientations : Les actions en milieu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer une nouvelle approche de la nature en ville, fondée sur la fonctionnalité des éléments qui la composent (sol, eau, air, règnes végétal et animal). Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturels au sein du tissu urbain : maintenir et développer un tissu d'espaces verts et naturels au sein et en bordure des zones urbanisées. Valoriser la multifonctionnalité de la nature en ville. Préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisière d'urbanisation. Préserver les continuités écologiques autour de Paris afin d'éviter les coupures urbaines le long des vallées et l'enclavement des forêts périurbaines. 	<p>Le règlement modifié prévoit la délimitation d'un Emplacement Réserve (ER1) ayant pour vocation la préservation de l'entrée du Bois de Baillet, à travers l'aménagement d'un parking vert, avec au minimum 3 places pour les PMR, l'installation de toilettes sèches, ainsi que de panneaux pédagogiques d'information forestière.</p> <p>Ces aménagements permettent de lutter contre l'enclavement total des massifs et des boisements en maintenant des espaces de transition et des percées garantissant la fonctionnalité de la sous-trame boisée et des interfaces avec les espaces cultivés et les corridors alluviaux.</p> <p>Le règlement modifié prévoit, pour l'ensemble des zones (hors secteur Ne), de réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre pour toutes divisions foncières.</p> <p>Cela répond à l'objectif d'encourager des opérations de désartificialisation, de désimperméabilisation et de renaturation des emprises et délaissés de voirie qui le permettent.</p> <p>Cela permet également de développer et d'accroître les surfaces d'espaces verts.</p> <p>Le règlement modifié prévoit, pour l'ensemble des zones, la mise en place obligatoire d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions. Cet ajout répond</p>	Compatible

	<p>à l'objectif de concevoir tout nouvel aménagement urbain afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, leur stockage via des bassins d'orage végétalisés multifonctionnels et leur transport éventuel via des noues.</p> <p>Le règlement modifié prévoit également de conserver l'OAP attachée au secteur UM, permettant de réhabiliter une friche urbaine et en ajoutant l'autorisation de construire une résidence intergénérationnelle. Les dispositions de cet OAP permettent par ailleurs de prendre en compte les enjeux de préservation de la TVB, des espaces de biodiversité ordinaire et de limitation de l'imperméabilisation par plusieurs dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de clôtures végétalisées ; - Conservation des boisements existants ; - Renforcement de la végétalisation du côté du Bois de Baillet ; - Création des voies de desserte sur les chemins existants et d'un parking en sous-terrain. <p>Les autres modifications ne sont pas incompatibles à ces orientations.</p>	
<p>Orientations : Actions pour les milieux aquatiques et les corridors humides</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remettre les espèces au coeur de l'action en faveur des cours d'eau, des milieux humides et des milieux associés. • Assurer la libre circulation des espèces tant aquatiques que terrestres (poissons, odonates, chiroptères, etc.) et spécialement des migrants amphihalins et holobiotiques. • Reconquérir les têtes de bassin (restauration, constitution de ripisylve ...). • Rétablir la connectivité entre milieux terrestres 	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoit aucun remaniement en lien avec les milieux aquatiques et les corridors humides et n'est pas susceptible de les impacter de manière négative.</p>	<p>Non concerné</p>

<p>et aquatiques : Milieux annexes et connexes (espaces de transition, milieux humides, champs d'expansion de crues...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire). • Renaturer les berges des cours d'eau, dont les grands axes fluviaux. • Lutter contre la faune et la flore invasive et exotique. • Assurer la formation de tous les acteurs pour la prise en compte des enjeux de continuité de la trame verte et bleue. 		
<p>Orientations : Actions relatives aux infrastructures linéaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atténuer la fragmentation du territoire régional pour assurer la fonctionnalité des continuités, en priorité pour celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale et interrégionale. • Assurer la requalification des infrastructures existantes en priorité pour celles pour lesquelles l'IDF porte une responsabilité nationale et interrégionale. • Améliorer la transparence des infrastructures linéaires ayant un effet de coupure dans les 	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoit aucun remaniement relatif à des infrastructures linéaires.</p>	<p>Non concerné</p>

<p>réservoirs de biodiversité et sur les corridors.</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les continuités dans le cas des nouveaux projets, les restaurer dans le cas des infrastructures existantes.		
---	--	--

4.4 LE SAGE DU CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

La commune de Baillet-en-France entre dans l'aire d'application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Croult-Engchien-Vieille Mer approuvé le 28 janvier 2020.

Il s'articule autour des 6 objectifs suivants :

- OBJECTIF 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
- OBJECTIF 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- OBJECTIF 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
- OBJECTIF 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- OBJECTIF 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages
- OBJECTIF 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE

Toutes ces orientations n'ont pas vocation à trouver une réponse et une déclinaison réglementaire dans les PLU. Le tableau ci-dessous détaille la prise en compte des dispositions du SAGE :

Objectifs	PLU	Compatibilité
Objectif 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques		
1.1 : Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques	La procédure de modification n°1 du PLU ne prévoit aucun changement impactant négativement la trame bleue de la commune.	Non concerné
1.2 : Intégrer la problématique du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation du territoire en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages, ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques	Le règlement écrit modifié prévoit la réservation d'une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre pour toutes divisions foncières, ainsi que l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute nouvelle construction. Ces dispositions permettent de répondre à deux objectifs : <ul style="list-style-type: none"> - 1.2.4 : Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme ; - 1.2.6 : Améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes 	Compatible
1.3 : Lutter contre les inondations et vivre avec les crues	La procédure de modification n°1 du PLU ne prévoit aucun changement relatif aux objectifs énoncés.	Non concerné
Objectif 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social		
2.1 : Développer et améliorer la gestion écologique des cours d'eau et des milieux humides diffus	Aucune zone humide n'est identifiée sur la commune par le SDAGE Seine Normandie. Les zones potentiellement humides suspectées sur un secteur le long du ruisseau des longs près ont été classées en secteur Agricole protégé (Ap) dans le PLU opposable, conservé tel quel dans la modification n°1.	Compatible

	Aucun changement prévu dans la modification n°1 ne va à l'encontre des objectifs énoncés.	
2.2 : Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en rapport avec des ouvrages hydrauliques.	Non concerné
2.3 : Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en rapport avec la redécouverte de cours d'eau et d'anciens rus.	Non concerné
Objectif 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles		
3.1 : Renforcer collectivement les actions de dépollutions et d'amélioration de l'hydro-morphologie des cours d'eau et du lac d'Enghien pour satisfaire aux exigences de qualité et permettre le développement de nouveaux usages	La commune de Baillet-en-France n'est pas concernée les cours d'eau mentionnés.	Non concerné
3.2 : Fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'assainissement pour supprimer les rejets permanents de temps sec et réduire les rejets de temps de pluie	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en rapport avec les systèmes d'assainissement.	Non concerné
3.3 : Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées	Le règlement modifié prévoit, pour l'ensemble des zones, la mise en place obligatoire d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions. Cela peut permettre de mieux maîtriser la qualité des eaux superficielles par temps de pluie (3.3.1).	Compatible
3.4 : Promouvoir les actions à la source pour réduire les pollutions diffuses, les substances dangereuses, les micropolluants et les polluants émergents	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec des pollutions diffuses, des substances dangereuses, des micropolluants et des polluants émergents.	Non concerné
Objectif 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau		
4.1 : Développer les aménagements favorisant les usages liés à l'eau	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec des usages liés à l'eau.	Non concerné

4.2 : Sensibiliser aux enjeux de l'eau	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est susceptible d'avoir un impact négatif sur les enjeux de l'eau.	Non concerné
Objectif 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages		
5.1 : Développer la connaissance des eaux souterraines sur le territoire du SAGE	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec la connaissance des eaux souterraines.	Non concerné
5.2 : Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable	La modification du règlement écrit prévoit de rendre obligatoire la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions et de demander la mise en place systématique d'un système de recyclage de l'eau pour toutes nouvelles constructions de piscine. Cela répond à l'objectif 5.2.5 : Réaliser des économies d'eau chez tous les acteurs du SAGE et les usagers.	Compatible
5.3 : Promouvoir la protection et la reconquête de la qualité des eaux souterraines vis-à-vis des pollutions non agricoles	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec la qualité des eaux souterraines vis-à-vis des pollutions non agricoles.	Non concerné
Objectif 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE		
6.1 : Assurer le portage politique du SAGE en s'appuyant sur une coalition d'acteurs	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec le portage politique du SAGE.	Non concerné
6.2 : Assurer la mise en oeuvre opérationnelle du SAGE	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec la mise en oeuvre opérationnelle du SAGE.	Non concerné
6.3 : Assurer une mission de veille et de vigilance et constituer un pôle ressource	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec une mission de veille ou de vigilance.	Non concerné
6.4 : Sensibiliser et informer sur le SAGE	Aucun changement prévu dans la modification n°1 n'est en lien avec la sensibilisation et l'information sur le SAGE.	Non concerné

4.5 LE PGRI DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin par arrêté en date du 3 mars 2022, il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation, pour la période 2022-2027.

Il définit 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Toutefois, la commune de Baillet-en-France n'est concernée ni par un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), ni par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le tableau ci-dessous présente la compatibilité du PLU avec les objectifs du PGRI du bassin Seine-Normandie, au regard de l'objet de la modification du PLU.

Objectif	PLU	Compatibilité
<p>Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité</p>	<p>La modification du règlement écrit prévoit de rendre obligatoire la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions. Cette évolution s'inscrit dans la disposition 1.E. Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales.</p> <p>La modification n°1 du PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les autres dispositions.</p>	<p>Compatible</p>
<p>Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages</p>	<p>La modification du règlement écrit prévoit de rendre obligatoire la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions. Cette évolution s'inscrit dans la disposition 2.E. Prévenir et lutter contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.</p> <p>La modification n°1 du PLU ne présente pas d'incompatibilité avec les autres dispositions.</p>	<p>Compatible</p>

<p>Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise</p>	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la prévision des phénomènes hydro-météorologiques.</p>	<p>Non concerné</p>
<p>Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque</p>	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoit pas de changements concernant la mobilisation des acteurs sur la culture du risque.</p>	<p>Non concerné</p>

4.6 LE PADD DU PLU DE LA COMMUNE DE BAILLET-EN-FRANCE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Baillet-en-France a été débattu lors du Conseil Municipal en date 07 février 2020.

Ce document a pour objectif de présenter les orientations générales d'organisation du territoire communal pour les années à venir.

S'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement écrit, le plan de zonage ainsi que toutes autres pièces à portée réglementaire se doivent d'être compatibles avec le PADD.

Le PADD s'articule autour de 3 axes :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel et valoriser la richesse environnementale de Baillet-en-France ;
- Axe 2 : Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural du village de Baillet-en-France ;
- Axe 3 : Assurer le dynamisme de Baillet-en-France.

Axes et orientations	PLU	Compatibilité
Axe 1 : Préserver le patrimoine naturel et valoriser la richesse environnementale de Baillet-en-France		
Préserver la biodiversité des milieux naturels	Les ZNIEFF de type II, le site classé et le site inscrit, ainsi que la diversité des entités paysagères et patrimoniales et les continuités écologiques sur la commune identifiés dans le PLU opposable ont été maintenus dans les règlements graphique et écrit modifiés. L'ajout de l'obligation de réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre pour toutes divisions foncières vise à renforcer la trame verte dans le tissu urbain.	Compatible
Valoriser les qualités paysagères du territoire, garantes de l'identité communal	Les espaces agricoles définis dans le PLU opposable ont été maintenus dans les règlements graphique et écrit modifiés. Aucune zone agricole n'a été déclassée. Les franges paysagères autour du bourg ont été travaillées dans la procédure de modification n°1 par le	Compatible

	<p>maintien des Espaces Boisés Classés (EBC), des lisières de protection de 50 m autour des massifs forestiers de plus de 100 ha, des alignements d'arbres et des éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ER1 vise également à assurant une bonne transition entre le bourg urbanisé et l'entrée du massif forestier.</p>	
<p>Préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain</p>	<p>Les évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU ne vont pas à l'encontre de la préservation de la trame bleue locale et de la gestion des risques.</p>	<p>Compatible</p>
<p>Axe 2 : Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère rural du village de Baillet-en-France</p>		
<p>Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain</p>	<p>Le règlement écrit modifié prévoit un encadrement de l'édification des toitures qui autorise la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue et les toits végétalisés. Ceux-ci offrent un meilleur ensoleillement des surfaces habitables sous combles, une accumulation de chaleur naturelle qui réduit la consommation énergétique, mais aussi une meilleure isolation du bâtiment et une réduction des îlots de chaleur urbains. Ces dispositions participent donc à une amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments, tout en respectant le caractère rural du village.</p>	<p>Compatibilité</p>
<p>Maintenir l'enveloppe urbaine</p>	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoit aucun déclassement des zones naturelles et agricoles, limitant ainsi la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'élargissement des occupations et utilisations du sol en secteur UM à la construction d'une résidence intergénérationnelle conforte l'OAP</p>	<p>Compatible</p>

	visant à requalifier la friche de l'ancien centre de vacances. Cela s'inscrit dans les enjeux de densification, de renforcement de la centralité du bourg et de la mobilisation du foncier libre.	
Subvenir aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services	<p>La résidence intergénérationnelle intégrée aux occupations et utilisations du sol autorisées en secteur UM permet de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population (mixité des logements), en prenant en compte l'accroissement modéré de la population, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement de la population.</p> <p>Elle entre également dans la planification d'environ 313 nouveaux logements d'ici l'horizon 2030.</p>	Compatible
Axe 3 : Assurer le dynamisme de Baillet-en-France.		
Conforter et valoriser le tissu économique	Le règlement graphique modifié prévoit le reclassement de la parcelle ZD n°320 en zone UI (zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales). Ce reclassement participe au développement des activités et des emplois existants sur la commune en exploitant un bâtiment actuellement vacant et en continuité de la zone UI existante au sud de la parcelle.	Compatible
Organiser les déplacements sur la commune	Les évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU n'ont pas d'incidences sur les déplacements de la commune.	Compatible

5. LES PRINCIPALES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 LE CADRE PHYSIQUE

La présente modification du PLU a pour effet une évolution mineure des règles de constructibilité au sein de secteurs identifiés :

- Les secteurs UGb et UGc ;
- Le secteur Ne ;
- Le secteur Nb3.

Les évolutions des règles de constructibilité dans ces secteurs visent à assouplir les dispositions réglementaires mais aussi d'encadrer les pratiques existantes.

En secteurs UGb et UGc, une évolution sur le cadre physique (nature des sols, niveau, etc.) peut être envisagée en cas de constructions nouvelles de piscine mais reste limitée à deux secteurs localisés, identifiés dans le PLU opposable comme des quartiers à la densité élevée. Les évolutions apportées par la modification n°1 du PLU ne sont pas de nature à augmenter la densité de ces secteurs.

En secteur Ne, une évolution sur le cadre physique (nature des sols, niveau, etc.) est envisagée dans le cadre de la construction d'une unité d'habitations, mais celle-ci est conditionnée à une unique unité d'une emprise au sol maximale de 120 m² et à une vocation religieuse.

En secteur Nb3, une évolution sur le cadre physique (nature des sols, niveau, etc.) est envisagée dans le cadre d'une seule et unique extension ou construction nouvelle, dans la limite d'une emprise au sol de 150 m².

La plupart des évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU visent, au contraire, à préserver le cadre physique existant, notamment la mise en place systématique d'un système de recyclage de l'eau pour toutes nouvelles constructions de piscine, la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toutes nouvelles constructions, la réservation d'une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre pour toutes divisions foncières.

5.2 LE CADRE BIOLOGIQUE

Les zones U et AU se situent au sein des espaces urbanisés de la commune. La modification des règles de constructibilité de ces zones n'aura donc pas d'impact sur le cadre biologique.

5.3 LE CADRE HUMAIN

L'impact est globalement positif. En effet, l'autorisation de construire une résidence intergénérationnelle au sein de la zone UM participe d'une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, et répond aux besoins d'une population spécifique et aux enjeux de vieillissement de la société.

D'autres dispositions nouvelles permettent d'encadrer les constructions autorisées dans des secteurs d'habitat isolé, comme l'autorisation de construire une seule et unique unité d'habitations à vocation religieuse en secteur Ne, d'une emprise maximale de 120 m², ainsi qu'une seule et unique extension ou construction nouvelle en secteur Nb3, d'une emprise maximale de 150 m².

Enfin, la plupart des modifications apportées au règlement écrit visent à mieux encadrer les constructions nouvelles afin qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement (règlement lié aux toitures notamment) et à favoriser de bonnes conditions de vie au sein de la commune tout en répondant à des enjeux environnementaux posés à l'échelle nationale (nature en ville et lutte contre l'artificialisation des sols avec les Espaces Libres de Pleine Terre, système de gestion des eaux pluviales à la parcelle et recyclage de l'eau des piscines par exemple).