

COMMUNE DE BAILLET-EN-FRANCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Débat en Conseil Municipal du 19 avril 2019

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal en date du 07/02/2020

Sommaire

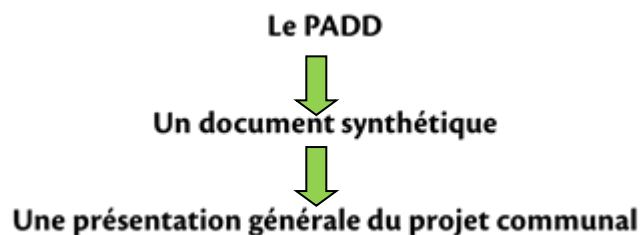
A.	Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Baillet-en-France.....	4
B.	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	5
C.	Les orientations générales du PADD.....	6

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Baillet-en-France

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune sur le long terme.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il contient des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.



→ Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

B. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Après débat, le Conseil Municipal opte pour **un rythme démographique soutenu (rythme moyen annuel de 1,56%)**, compatible à la fois avec les dispositions du SDRIF, avec le statut de la commune et la capacité des réseaux communaux. Ainsi, l'objectif maximal retenu pour l'horizon 2030 est de **2583 habitants** (contre 2014 en 2015), soit un gain d'environ **569 habitants**, d'où la nécessité de **planifier la réalisation de 313 logements**.

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire le projet de la commune, vise à favoriser une **gestion économe et durable de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal de Baillet-en-France a permis d'interroger la capacité du potentiel situé au sein des tissus urbains existants et ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Les capacités d'accueil dans **l'enveloppe urbaine existante** (secteurs de densification de l'habitat, nouveaux équipements ou commerces accueillis dans les délaissés ou dents creuses...) sont d'environ **243 logements**. Or l'objectif démographique de la commune implique un besoin de **313 logements**. C'est pourquoi, la commune a décidé de maintenir un secteur d'extension de **3,5 ha** qui accueillera environ **70 à 80 logements**.

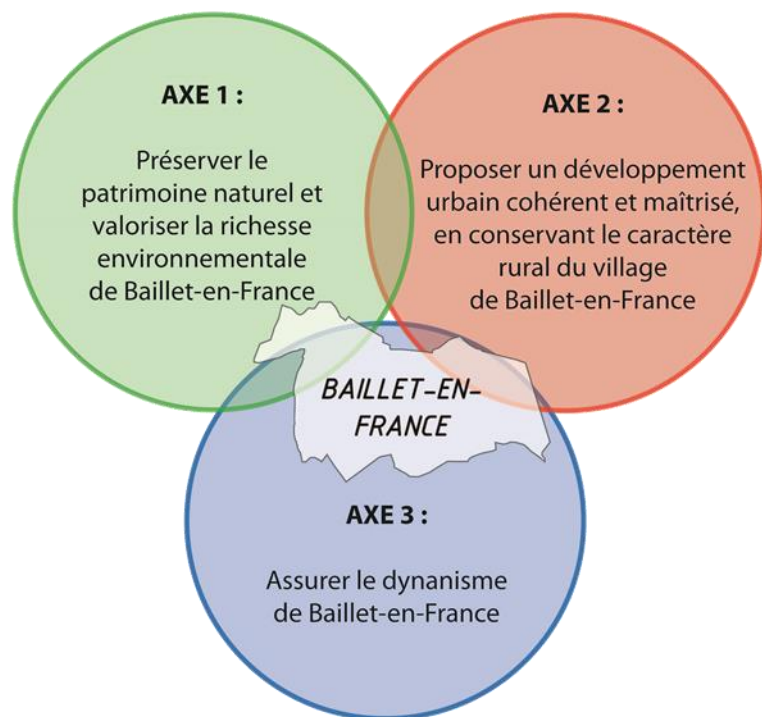
A l'horizon 2030, au vu des caractéristiques du tissu urbain existant, 243 nouveaux logements devraient s'insérer dans la trame urbaine (dents creuses, sites de division foncière et potentiel de renouvellement du bâti). Aussi, près de 75 % du développement urbain programmé pourra directement être absorbé par le tissu existant. Ce constat apparaît très positif et répond totalement aux politiques actuelles en matière de modération de consommation d'espaces (démarche de « refaire la ville sur la ville »).

Le reste des besoins en logements (environ 70 logements) sera réalisé dans la zone d'extension retenue.

➔ **La stratégie d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante permet de limiter la consommation d'espaces à 3 hectares sur les 8,7 autorisés par le SDRIF**

C. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal. Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :



1. Préserver les patrimoines naturel et paysager, valoriser les richesses environnementales du territoire de Baillet-en-France

2. Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé, en conservant le caractère traditionnel du village de Baillet-en-France

3. Assurer le dynamisme économique de Baillet-en-France

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune. **L'objectif fondamental du PADD étant l'équilibre entre une dynamique urbaine ET la préservation de la plaine agricole, des espaces naturels et forestiers.**

AXE 1

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET VALORISER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DE BAILLET-EN-FRANCE

Le cadre de vie constitue un atout indéniable pour l'attractivité de la commune de Baillet-en-France. Celle-ci dispose en effet d'une grande diversité naturelle et d'une qualité paysagère à préserver : les nombreux boisements, les espaces agricoles, les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, les sites inscrits et classés, le patrimoine paysager témoignent de l'identité de la qualité de vie sur Baillet-en-France.

Orientations :

Préserver la diversité naturelle des milieux

Valoriser la qualité paysagère de la commune, garante de l'identité communale

Préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain



Orientations du PADD	Objectifs
Préserver la biodiversité des milieux naturels	• Prendre en compte les périmètres environnementaux réglementaires et informatifs : les deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II, le site classé et le site inscrit. • Maintenir et valoriser la diversité des entités paysagères et patrimoniales sur la commune (boisements, bosquets, espaces naturels, pâturages, prairies, milieux humides, jardins, potagers, réseau de haies, alignements d'arbres,...). • Renforcer la trame verte dans le tissu urbain (parc, jardins, alignements d'arbres, cœur d'îlots boisés,...), pour maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. • Garantir le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité, identifiés au SRCE Ile-de-France et au sein du SDRIF.
Valoriser les qualités paysagères du territoire, garantes de l'identité communale	• Préserver et valoriser les espaces agricoles, garants de la qualité paysagère sur la commune (SDRIF). • Maintenir une qualité paysagère autour des bâtiments agricoles ou d'activités. • Préserver les points de vue remarquables (intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme). • Gérer l'interface entre les unités paysagères (espace agricole, espace urbanisé, espace boisé), notamment en travaillant les franges paysagères autour du bourg. • Préserver l'intégration paysagère des entrées de ville, qui représentent un enjeu paysager important. • Préserver les lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose, en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, une bande inconstructible de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares (forêt de l'Isle-Adam). • Planifier la création d'un espace vert ouvert au public (type parc urbain) avec l'aménagement d'une coulée naturelle entre la plaine agricole et l'arc forestier Nord (forêt domaniale de l'Isle Adam)
Préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain	• Préserver et valoriser la ressource en eau (ruisseau des Longs Près, ruisseau des Quarante-Sous), dans un objectif de renforcement de la trame bleue locale. • Intégrer les nombreux périmètres de protection liés aux points de captage pour la préservation de la ressource en eau. • Prendre en compte les risques connus (Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain notamment) : adapter la construction au terrain, et non l'inverse.

--	--

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES****AXE 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATU-
REL ET VALORISER LA RICHESSE ENVI-
RONNEMENTALE DE BAILLET-EN-FRANCE**

Prendre en compte les périmètres envi-
ronnementaux réglementaires et infor-
matifs

Maintenir et valoriser la diversité des
entités paysagères sur la commune

Renforcer la trame verte dans le tissu
urbain

Garantir le maintien des continuités
écologiques et de la biodiversité

Préserver et valoriser les espaces agri-
coles

Maintenir une qualité paysagère autour
des bâtiments d'activités

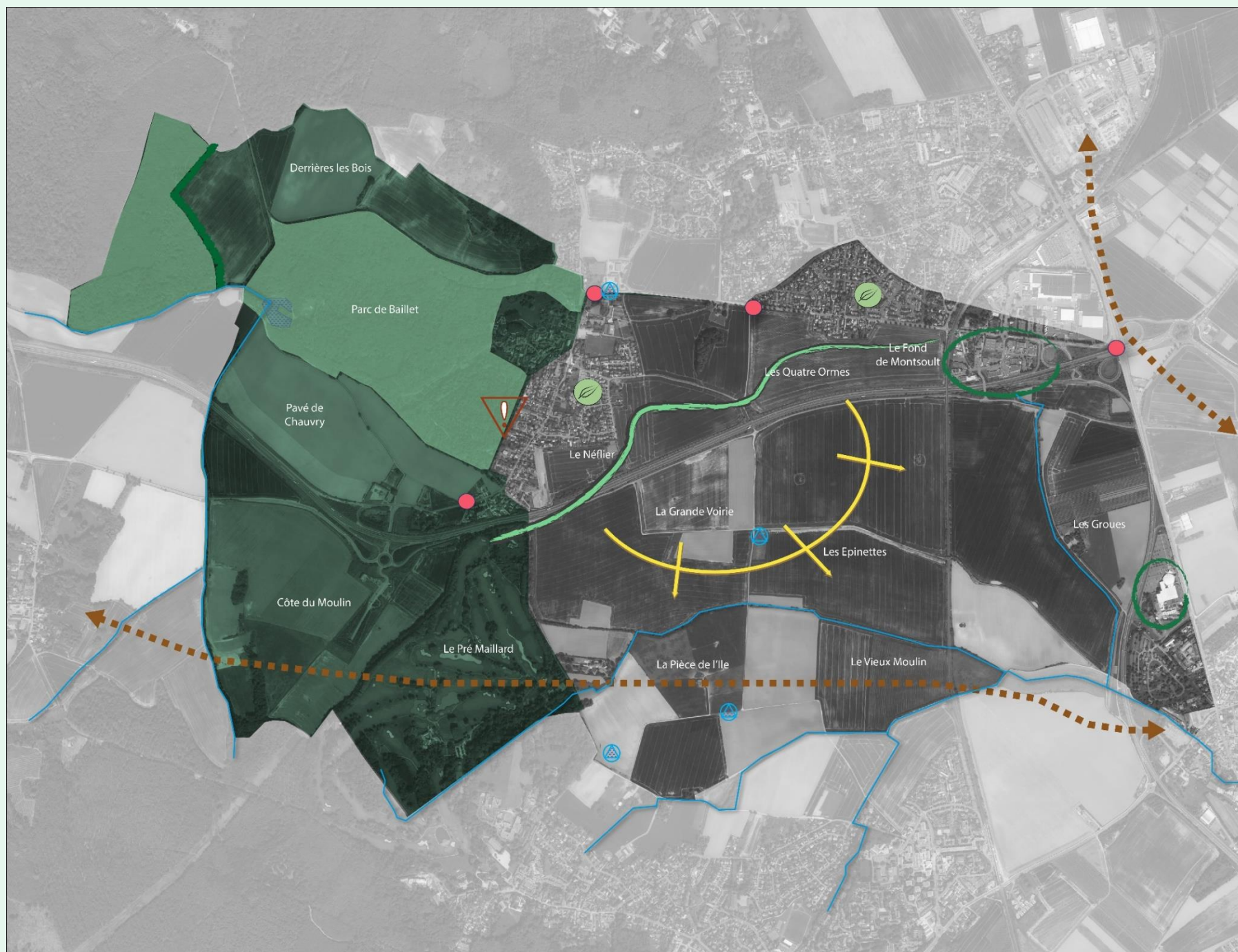
Gérer l'interface entre les unités paysa-
gères

Préserver l'intégration paysagère des
entrées de ville

Préserver les lisières forestières de toute
urbanisation

Préserver et valoriser la ressource en
eau pour un renforcement de la trame
bleue locale

Prendre en compte les risques



AXE 2

PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MAITRISE, EN CONSERVANT LE CARACTERE RURAL DU VILLAGE DE BAILLET-EN-FRANCE

Baillet-en-France est constitué de deux entités urbaines principales : un noyau relativement dense et un hameau tout aussi dense : le hameau de la Venerie. Les élus souhaitent contrôler l'accroissement de la population (croissance modérée) et limiter au maximum l'étalement urbain, pour s'inscrire dans le cadre des nouvelles dispositions des lois Grenelle et ALUR et des défis que doit relever l'Ile-de-France notamment dans le cadre du SDRIF.

Il convient pour cela d'exploiter les opportunités foncières présentes au sein de la trame urbaine (dents creuses, potentiel de division foncière, potentiel de renouvellement du bâti), pour permettre une croissance modérée de la population et atteindre une population située autour des 2583 habitants à l'horizon 2030. Pour cela, il est nécessaire d'envisager la construction d'environ 313 logements à cet horizon, en priorité au sein des dents creuses identifiées.

Pour permettre l'accueil de nouvelles populations, il est nécessaire de faire évoluer l'offre en logements pour s'adapter aux besoins des habitants.

Orientations :

Maintenir l'enveloppe urbaine

Subvenir aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services



Orientations du PADD	Objectifs
Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, architectural et urbain	• Préserver et valoriser les richesses du patrimoine bâti (bâtisses anciennes, grandes propriétés...) et le patrimoine historique (église Saint-Martin, monuments aux morts, centre international Joseph Wresinski, fontaine publique, site et statue « Notre-Dame-de-France », murs, clôtures,...). • 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.
Maintenir l'enveloppe urbaine	• Limiter au maximum la consommation foncière des espaces agricoles et naturels conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement (limiter la consommation d'espaces à 3 hectares sur les 8,7 autorisés par le SDRIF). • 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). • Conforter le pôle de centralité à proximité de la gare de Montsoul-Maffliers : hameaux de la Venerie et des Clottins (SDRIF). • Protéger la population des nuisances induites par les grandes infrastructures (bruit et pollution)

Subvenir aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements et de services

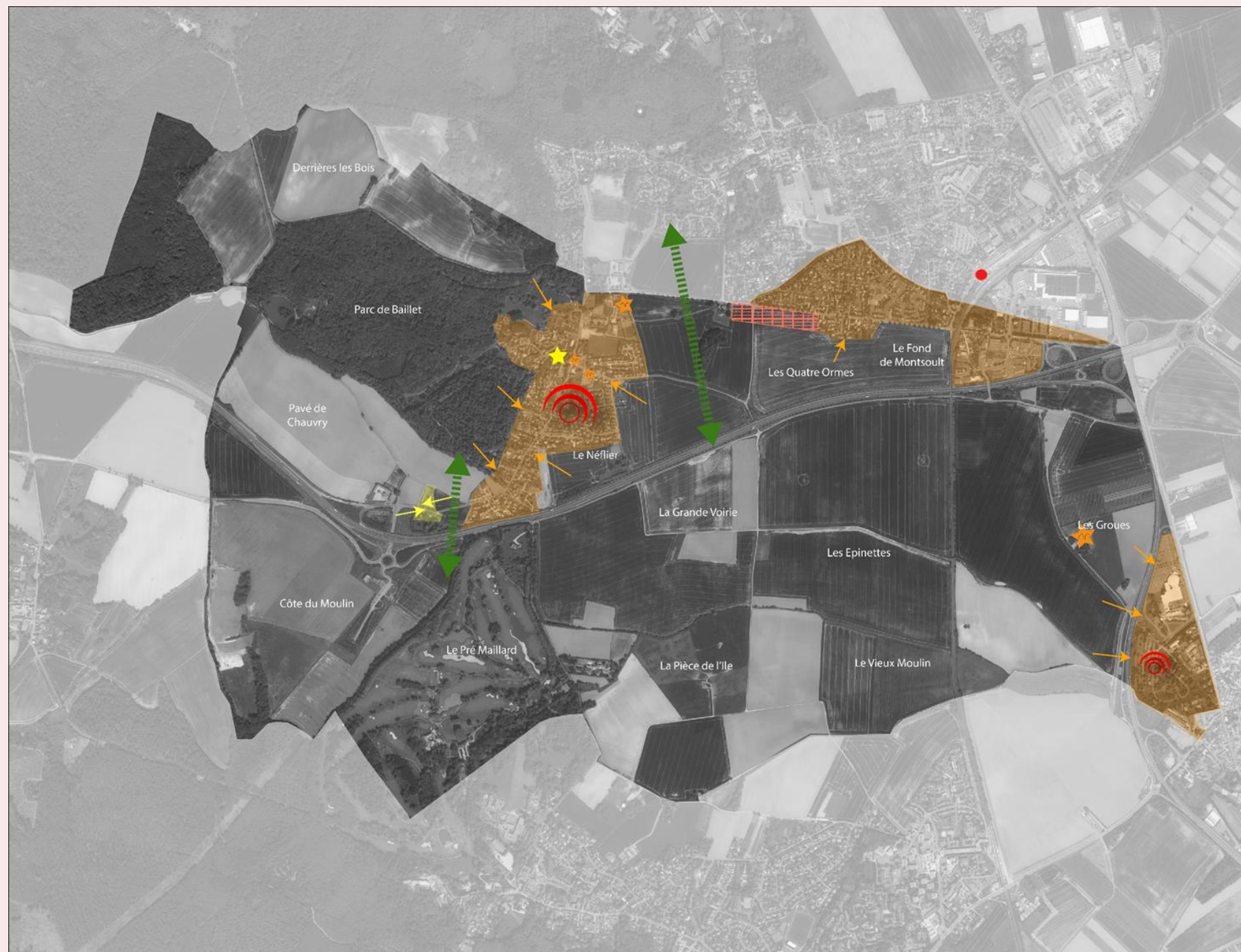
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population (mixité des logements), en prenant en compte l'accroissement modéré de la population, l'évolution de la composition des ménages et le vieillissement de la population.
- Planifier la réalisation d'environ 313 logements d'ici l'horizon 2030 pour assurer le maintien et la croissance de la population au seuil des 2 583 habitants.
- Développer une mixité de formes et d'activités (habitat, économie, équipements,...).
- Maintenir/Renforcer une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins induits par les exigences démographiques.
- Promouvoir la qualité dans les constructions.

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**



**AXE 2 : PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT
URBAIN DYNAMIQUE, MAÎTRISE ET RES-
PECTUEUX DES ÉQUILIBRES NATURELS ET
AGRICOLIS DU TERRITOIRE**

- Contenir les enveloppes agglomérées dans leurs limites actuelles
Proscrire tout phénomène d'étalement urbain
- Encadrer l'évolution du bâti isolé
- Planifier un secteur d'extension pour l'habitat à proximité du pôle Gare de Montsoul
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins intergénérationnels
- Assurer un degré d'équipements et de services adapté aux besoins de la population
- Protéger et valoriser les richesses du patrimoine bâti



AXE 3

ASSURER LE DYNAMISME DE BAILLET-EN-FRANCE

Le maintien du tissu économique local est en enjeu crucial sur Baillet-en-France, passant par la valorisation des deux zones d'activités communales présentes sur le territoire. Ce principe permettra de conforter l'attractivité de la commune. Il ne se fera pas sans des réseaux adaptés, qu'il convient de valoriser en favorisant les modes doux et le développement des transports en commun, dans une logique de développement et de valorisation des loisirs.

Orientations :

Conforter et valoriser le tissu économique

Organiser les déplacements sur la commune



Orientations du PADD	Objectifs
Conforter et valoriser le tissu économique	• Maintenir, voire développer les activités et les emplois existants sur la commune. • Maintenir et valoriser les zones d'activités économiques sur Baillet-en-France. • Soutenir un développement maîtrisé et interne de la zone d'activités des Ponts de Baillet (implantation de petites PME ou de petits commerces). • Maintenir, voire renforcer l'offre commerciale de proximité. • Préserver et promouvoir l'offre touristique et de loisirs (parc du bois de l'Étang, offre hôtelière, activité golfique). • Préserver et pérenniser l'activité agricole et permettre sa diversification. • Intégrer le rôle des intercommunalités et des centralités à proximité (Viarmes, Sarcelles, l'Isle-Adam). • Participer à la transition énergétique du territoire (énergies renouvelables). • Privilégier le déploiement de panneaux photovoltaïque sur les bâtiments publics compatibles, dans la continuité des travaux déjà réalisés (puits canadien, ampoules basses consommations...)
Organiser les déplacements sur la commune	• Diversifier les modes de déplacements et valoriser la pratique de modes doux. • Renforcer les liaisons douces entre les quartiers et les communes de proximité afin de favoriser les modes de déplacements plus respectueux de l'environnement. • Protéger les principaux chemins ruraux de la commune et développer les cheminements piétons. • Développer les itinéraires touristiques et de promenade (chemins, sentiers de randonnées,...) à l'image du sentier des lisières, favorisant la découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire. • Relier la commune aux pôles urbains à proximité et intégrer les réflexions à l'échelle de l'intercommunalité (projet possible de parking au niveau de la gare de Montsoult-Maffliers).

**Organiser les déplacements sur la commune
(suite)**

- Valoriser voire sécuriser les axes routiers structurants.
- Prendre en compte les nuisances sonores des axes routiers et ferroviaires.
- Prendre en compte la desserte en transports en commun dans la définition des zones d'urbanisation.
- Prendre en compte les besoins en matière de stationnement et encourager le développement du covoiturage.
- Valoriser la desserte ferroviaire (gare de Montsault-Maffliers à proximité immédiate du territoire), dans l'optique de la limitation des déplacements automobiles.
- Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du Très Haut Débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique.

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES****AXE 3 : ASSURER LE DYNAMISME DE
BAILLET-EN-FRANCE**

-  Maintenir, voire développer les activités et les emplois existants sur la commune
-  Maintenir et valoriser les zones d'activités économiques, et soutenir un développement maîtrisé et interne de la zone d'activités des Ponts de Baillet
-  Préserver et promouvoir l'offre touristique et de loisirs
-  Préserver et pérenniser l'activité agricole et permettre sa diversification
-  Intégrer le rôle des intercommunalités et des centralités à proximité
-  Développer les itinéraires touristiques et de promenade
-  Valoriser les axes structurants
-  Prendre en compte les nuisances sonores des voies de circulation
-  Prendre en compte les besoins en matière de stationnement et encourager le développement du covoiturage
-  Valoriser la desserte ferroviaire à proximité immédiate du territoire
-  Favoriser le développement des communications numériques
-  (FUIR) Front Urbain d'Intérêt Régional au-delà duquel toute urbanisation est proscrite

