

**MODIFICATION N°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME
BILAN DE LA CONCERTATION**



Vu pour être annexé à la délibération N°51/2024 du
Conseil Municipal
En date du 27 septembre 2024



SOMMAIRE



BILAN DE LA CONCERTATION	1
1 Modalités de concertation	3
1.1 Les modalités de concertation définies par la délibération du conseil municipal	4
1.2 Le déroulement de la concertation	6





1

MODALITES DE CONCERTATION

SOMMAIRE



1.1 LES MODALITES DE CONCERTATION DEFINIES PAR LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération n°24/2024 en date du 27 Mars 2024, le Conseil Municipal a prescrit une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a fixé, notamment, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation du public.

Les changements envisagés ne remettent pas en cause les orientations exprimées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). En conséquence, la mise en œuvre d'une procédure de modification est le cadre pertinent et adapté pour permettre l'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, les objectifs généraux poursuivis à travers cette procédure de modification sont :

- Modifier la règle concernant la construction de piscines, et le recyclage de l'eau
- Changer le zonage de terrains dans la ZAE,
- Autoriser la pose de fenêtres de toit côté rue, dans toutes les zones, sous conditions,
- Spécifier que les agrandissements sont possibles sur des bâtiments construits légalement en secteur Nb3,
- Préciser que les toits à 2 ou 4 pans sont autorisés sur la commune,
- Obliger à une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Fixer un ratio pour le maintien d'une surface éco-aménageable à l'échelle du terrain,
- Fixer une profondeur constructible en zone UG,
- Reclassement des parcelles ZC 345 et A 184 en zone UP (urbaine à vocation équipements publics et intérêt général),
- Reclassement de la parcelle A 280 en ER (emplacement réservé),
- Modification de la zone UM, élargissement des occupations et utilisations du sol autorisées aux résidences pour personnes âgées, le personnel, l'hébergement des proches ainsi que les résidences intergénérationnelles avec au minimum 60% d'occupation réservées aux personnes âgées et modification de l'OAP 2,
- Proposition d'une surface maximum de construction de 120m² par des ecclésiastiques ou à vocations culturelles.

SOMMAIRE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 MARS 2024

Date de convocation : 20 Mars 2024
Date d'affichage : 20 Mars 2024

Nombre de Conseillers : en exercice : 17
présents : 13
votants : 16

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept mars à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Mme Christiane AKNOUCHE.

Étaient présents : M. Richard GRIGNASCHI - M. Vincent BRYCHE - adjoints - Mme Caroline MEUNIER - M. Jean-Claude LAINE - Mme Chantal CASADIO - M. Jean-Claude DEBUYSSCHER - Mme Dominique LUPPINO - M. Philippe BERNHARDT - Mme Delphine BONFANTI - Mme Sandrine MERCADAL - M. Jérôme RUGET - Mme Chantal LEGEAS.

Étaient absents excusés : Mme Claude BOUYSSOU (pouvoir donné à M. Richard GRIGNASCHI) - M. Frédéric FLOURY (pouvoir donné à M. Jean-Claude DEBUYSSCHER) - M. Richard THOMAS (pouvoir donné à Mme Christiane AKNOUCHE) - M. Arthur BERTRAND.

Secrétaire de séance : Mme Sandrine MERCADAL.

Après avoir ouvert la séance à 20 heures et procédé à l'appel, Madame AKNOUCHE a invité le Conseil à examiner l'ordre du jour.

Le procès-verbal de la dernière séance a été adopté à l'unanimité.

N° 24/2024

MODALITÉ DE CONCERTATION POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-13,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°41/2022, en date du 12 Octobre 2022 énonçant les modifications à faire au Plan Local d'Urbanisme (PLU), à savoir :

- Modifier la règle concernant la construction de piscines, et le recyclage de l'eau
- Changer le zonage de terrains dans la ZAE,
- Autoriser la pose de fenêtres de toit côté rue, dans toutes les zones, sous conditions,
- Spécifier que les agrandissements sont possibles sur des bâtiments construits légalement en secteur (hab),
- Préciser que les toits à 2 ou 4 pans sont autorisés sur la commune,
- Obliger à une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Fixer un ratio pour le maintien d'une surface éco-aménageable à l'échelle du terrain,
- Fixer une profondeur constructible en zone UG,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°16/2023, en date du 19 avril 2023 énonçant les ajustements mineurs supplémentaires qu'il conviendrait d'apporter au PLU approuvé, en complément de la délibération du 12 Octobre 2022, à savoir :

- Reclassement de la parcelle ZC 345 en zone UP (urbaine à vocation équipements publics et intérêt général),
- Reclassement de la parcelle A 280 en ER (emplacement réservé),
- Ajout d'une destination de construction sur la zone UM (et CNPO),
- Proposition d'une surface maximum de construction de 120m² par des ecclésiastiques ou à vocations culturelles.

Considérant qu'il convient d'organiser une concertation avec le public permettant à toute personne intéressée d'accéder aux informations relatives à cette modification n°1 du PLU et de formuler des observations,

Considérant la nécessité de préciser les modalités de la mise à disposition du public à laquelle sera soumis le projet de modification du PLU :

- De faire connaître l'existence de ce projet à un large public,
- De permettre à la population de prendre connaissance des grands principes de la modification,
- De permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions, de ses interrogations ou de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées,

Considérant que ce projet de modification n°1 du PLU relève de l'article L103-2, 4° du code de l'urbanisme relatif au régime de la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme, et qu'il y a lieu de préciser les modalités de concertations suivantes :

- La mise à disposition des documents explicitant la modification n°1 du PLU en version papier en Mairie du lundi 22 avril au 21 juillet 2024 aux horaires d'ouverture de celle-ci,
- La mise à disposition du public d'un registre d'observation en version papier en Mairie du lundi 22 avril au 21 juillet 2024 aux horaires d'ouverture de celle-ci,
- La possibilité de transmettre les observations par mail à l'adresse suivante : plu@baillet-en-france.fr qui seront intégrées au registre papier du lundi 22 avril au 21 juillet 2024,

Les Membres du Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDENT d'ouvrir la concertation du public prévue aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'urbanisme pendant du lundi 22 avril au 21 juillet 2024.

DISENT que les modalités de cette concertation seront les suivantes :

- Les informations seront diffusées dans le bulletin municipal et le site internet ou tout autre moyen d'information que le Maire jugera utile,
- D'une mise à disposition en mairie de documents et plans prévus pour la modification n°1,
- Mise à disposition du public d'un cahier ou registre pour consigner des observations,
- Possibilité de transmettre les observations par mail à l'adresse suivante : plu@baillet-en-france.fr qui seront intégrées au registre papier.

Christiane AKNOUCHE



Maire

SOMMAIRE



1.2 LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

La concertation préalable a eu lieu du 22/04/2024 au 21/07/2024 :

- Le public a pu consulter le dossier de concertation préalable à la mairie de Baillet en France aux jours et horaires d'ouvertures de celle-ci.
- Le dossier de concertation préalable était également consultable sur le site internet de la commune de Baillet en France à l'adresse suivante : <https://www.baillet-en-france.eu/>
- L'information de concertation préalable a été insérée dans le bulletin de la ville « Le P'tit Baillotais » du mois d'avril 2024.

« Le petit Baillotais » AVRIL 2024





SOMMAIRE

Site de la commune de Baillet en France : du 22/04/2024 au 21/07/2024
<https://www.baillet-en-france.eu/>

Modification n°1 du PLU / Évaluation environnementale

Évaluation environnementale



Diagnostic & état initial de l'environnement

1.1 - Diagnostic et Etat Initial de l'En
Document Adobe Acrobat [3.6 MB]

Télécharger



Annexe du diagnostic

1.2 - Annexe du diagnostic.pdf
Document Adobe Acrobat [135.5 KB]

Télécharger



Définition des mesures & incidences

2 - Définition des mesures et incidences
Document Adobe Acrobat [2.4 MB]

Urbanisme



Notice explicative

1.Notice_explicative.pdf
Document Adobe Acrobat [2.8 MB]

Télécharger



Règlement écrit

2.Règlement_écrit.pdf
Document Adobe Acrobat [1.8 MB]

Télécharger



OAP

3.OAP.pdf
Document Adobe Acrobat [1.6 MB]

Télécharger

Localisation des modifications

Délibération du Conseil Municipal



Délibération du Conseil Municipal

délibération conseil municipal.pdf
Document Adobe Acrobat [918.2 KB]

Télécharger



SOMMAIRE



Le public a pu formuler ses observations et propositions :

- Dans le cahier de requête en format papier disponible en mairie aux jours et horaires habituels d'ouvertures ;
- A l'adresse mail suivante : plu@baillet-en-france.fr

Date	Observations
<p>Sujet : Concertation préalable de la modification du PLU De : Vincent <vincent.tanniere@gmail.com> Date : 22/05/2024 09:27 Pour : plu@baillet-en-france.fr</p> <p>Bonjour,</p> <p>Concernant la modification du PLU, je souhaiterais apporter dans le registre d'enquête public la remarque suivante à propos du point 3.2.3 LE RECLASSEMENT DES PARCELLE ZC N°345 ET A N°184 EN ZONE UP :</p> <p>La parcelle 345 est actuellement un espace vert, avec quelques arbres, dont un Noyer qui devrait être classé comme remarquable et protégé (si ce n'est déjà fait). C'est une véritable respiration pour le quartier, de disposer d'un espace vert et du cheminement piéton de la parcelle 663 longeant le cimetière.</p> <p>Plutôt que de classer ces parcelles en zone UP, il conviendrait de les protéger en zone N, ou d'ajouter un EBC, ou encore un emplacement réservé destiné à la préservation d'un espace vert. Ou à défaut, un sous secteur UP interdisant les constructions et réservant l'emprise à un équipement d'espace vert aménagé, type parc, pour valoriser cet espace naturel et préserver le noyer.</p> <p>D'autant plus avec le contexte d'évolution de la loi, les obligations de ZAN, qui imposent de réduire drastiquement l'urbanisation.</p> <p>Sans oublier le réchauffement climatique : cet espace naturel permet également une respiration contre la chaleur. Une urbanisation n'irait pas dans le bon sens pour maintenir la fraîcheur.</p> <p>Préservez autant que possible l'esprit village et naturel de notre commune.</p> <p>Je vous remercie de me confirmer l'ajout de ma remarque dans le registre d'enquête public.</p> <p>Bien cordialement.</p> <p>Vincent Tannière 6 allée des Jonquilles, Baillet-en-France.</p>	

Date	Observations
02/07/24 de 8h30 à 12h00	NEANT
03/07/24 de 8h30 à 12h00	NEANT
04/07/24 de 8h30 à 12h00	NEANT
05/07/24 de 8h30 à 17h00	NEANT
06/07/24 de 8h30 à 12h00	la Piv. nécessaire : dont les arbres ont été réfléchies Vincent Tannière
08/07/24 de 8h30 à 17h00	NEANT
09/07/24 de 8h30 à 12h00	NEANT



SOMMAIRE



Date	Observations
Concertation préalable sur la modification du PLU	<p data-bbox="443 454 810 533">Sujet : Concertation préalable sur la modification du PLU De : JSHAW <j.shaw@orange.fr> Date : 19/07/2024 10:08 Pour : plu@baillet-en-france.fr</p> <p data-bbox="443 577 497 600">Bonjour,</p> <p data-bbox="443 645 991 719">Dans le cadre de la modification du PLU et du registre d'enquête public au niveau du point « 3.2.3 LE RECLASSEMENT DES PARCELLE ZC N°345 ET A N°184 EN ZONE UP », nous souhaiterions faire une proposition de modifications pour la parcelle 345.</p> <p data-bbox="443 730 991 797">La parcelle 345 est actuellement utilisée comme un espace vert. Il serait nécessaire de valoriser/classer cet espace dans ce sens avec des aménagements type espace verts ou parc. Tout en conservant l'accès piétons de la parcelle 663.</p> <p data-bbox="443 801 991 853">Ceci afin de limiter la densité urbaine et maintenir un espace naturel entre le quartier CFH, l'église et le centre-ville pour ainsi garder l'esprit de village de la commune.</p> <p data-bbox="443 857 991 898">Je vous remercie de me confirmer l'ajout de ma remarque dans le registre d'enquête public.</p> <p data-bbox="443 954 660 1010">Cordialement, LEMADRE Elodie et SHAW Julien</p> <p data-bbox="443 1021 687 1043">5 allée des pivoines, Baillet en France</p>

