



Service émetteur : Département santé environnement
Délégation Départementale du Val-d'Oise

La directrice de la délégation départementale
du Val-d'Oise
Agence Régionale de Santé

à

Affaire suivie par : Nicolas Lherbier
Courriel : nicolas.lherbier@ars.sante.fr
Téléphone : 01 34 41 15 62

Mairie
Service Urbanisme et associations
1 rue Jean Nicolas
95560 BAILLET-EN-FRANCE

Réf : 24A0365/24D
PJ :

849

A l'attention de madame Laurence BERIGEL

Cergy, le - 2 AOUT 2024

Objet : Avis sanitaire – Modification simplifiée n°1 du PLU de Baillet-en-France

Par courriel reçu le 7 juin 2024, vous avez sollicité mon avis concernant l'évaluation environnementale à laquelle est soumis la modification du PLU cité en objet.

La modification n°1 du PLU de Baillet-en-France consiste en :

- Créer un ER ;
- Reclasser la parcelle ZD 320, initialement en zone UG, en zone UI ;
- Reclasser les parcelles ZC n°324 et A n°184, initialement en zone UA, en zone UP ;
- Modifier la volumétrie d'implantation des constructions et l'emprise au sol des zones UGB ET UGC ;
- Modifier la réglementation concernant les toitures en zones U ;
- Modifier les règles concernant les espaces de pleines terres en zones U, AU, A et N (sauf Ap et Ne) ;
- Modifier la réglementation concernant la gestion des eaux pluviales en zones U, AU, A et N ;
- Imposer un système de recyclage de l'eau aux piscines en zones U et AU ;
- Modifier la réglementation concernant l'occupation et l'utilisation du sol soumis à des conditions particulières en zone UM, Nb3 et Ne ;

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne sont pas modifiées. Le PLU initial, approuvé le 21 décembre 2006, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ces opérations ne font pas l'objet d'OAP sectorielles dans le PLU malgré leur importance.

Pour rappel, j'ai émis un avis favorable à la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale, sur ce dossier le 29 août 2023, lors de la procédure d'examen au cas par cas.

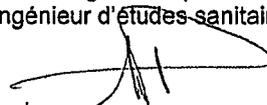
A la lecture de l'évaluation environnementale, celle-ci intègre de façon claire et méthodique les attendus d'une telle procédure. Tous les enjeux sanitaires sont abordés pour chaque secteur du projet.

De plus, les avant-projets immobiliers pour chaque secteur n'étant pas fixés, il est difficile de donner un avis sanitaire objectif surtout s'ils devaient être modifiés à l'avenir.

Seuls les éventuels procédures de permis de construire/d'aménager sur les projets permettraient de rendre un avis sanitaire circonstancié.

En conclusion, je ne peux émettre d'avis objectif concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de Baillet-en-France.

P/o La Directrice de la délégation départementale du Val-d'Oise
L'ingénieur d'études sanitaires

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by 'R' and 'VILLON'.

Astrid REVILLON

Paris, le 10 juillet 2024



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

Service Territoires

Adresse postale :

19 rue d'Anjou

75008 PARIS

Tél. : 01 64 79 30 71

territoires@idf.chambagri.fr

N/ Réf. : 2024_ST_162_PS_LB



Madame Christiane AKNOUCHE
Mairie de Baillet-en-France
1 rue Jean Nicolas
95560 BAILLET-EN-FRANCE

**Objet : Modification du PLU de BAILLET-EN-FRANCE
Avis de la Chambre d'agriculture**

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de BAILLET-EN-FRANCE. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 17 juin 2024.

Plusieurs évolutions graphiques et règlementaires sont envisagées. Concernant la modification du règlement écrit de la zone A, nous émettons deux objections :

A l'article A5 serait ajoutée la prescription suivante : « 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 ». Une pente de 30° correspond à une pente de 58 % alors que sur un bâtiment agricole moderne, la pente des toitures ne dépasse généralement pas 30 %. Nous demandons qu'il soit explicitement précisé que cette disposition ne concerne pas les bâtiments agricoles.

A l'article A6 serait ajoutée une disposition mentionnant que : « 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 ». Cette disposition n'est pas appropriée à la zone agricole où les occupations du sol et les constructions autorisées sont nécessairement liées à l'exploitation agricole. Nous demandons que cette disposition soit retirée.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Christophe HILLAIRET

✓ Certified by  yousign



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**



MAIRIE DE BAILLET EN FRANCE
Madame Christiane AKNOUCHE
Maire
1 rue Jean Nicolas
95560 BAILLET EN FRANCE

Le Président,

Nos réf. : MA/OS/IP- 050/24

Objet : Modification du PLU n°1 de la commune de Baillet en France

Cergy, le 09 juillet 2024

Madame la Maire,

Par courrier en date du 6 juin 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF VAL D'OISE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1 de la commune de Baillet en France conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Notre pôle Développement des Entreprises et Compétences reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la CMA Ile-de-France-VAL D'OISE
Michel ALEXEEF



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ILE-DE-FRANCE

72-74 rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris Cedex 12 - 01 80 48 26 00 - www.cma-idf.fr - contact@cma-idf.fr
Siret : 130 027 972 00012 . N° organisme de formation : 11756120375 - Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT ILE-DE-FRANCE - VAL D'OISE

Antenne de Cergy : 1 Avenue du Parc - 95015 Cergy-Pontoise Cedex - www.cma95.fr



VOS REF.

REF. DOSSIER TER-MOD-2024-95042-CAS-197525-L6S7V0

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN

TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40

MAIL delphine.bruin@rte-france.com

FAX

OBJET

**Avis sur le projet de
modification n°1 du PLU
de la commune de BAILLET EN FRANCE**

Mairie de BAILLET EN France

1 rue Jean Nicolas

95560 BAILLET EN France

A l'attention de Madame Le Maire

La Défense, le 04/07/2024

Madame le Maire,

Nous accusons réception du dossier de projet de modification n°1 du PLU de la commune de BAILLET EN FRANCE, arrêté par délibération en date du 27/03/2024 et transmis pour avis le 06/06/2024 par votre commune.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- **Liaison 225 kV n°1 CERGY - LIESSE - PLESSIS-GASSOT**
- **Liaison 225 kV n°1 HTE BORNE - PLESSIS-GASSOT**

Centre développement et ingénierie Paris
immeuble Palatin II et III
3, 5 cours du triangle
92036 La Défense Cedex

www.rte-france.com



05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S.Nanterre 444 619 258



l'étude du projet de modification de votre PLU ne nous amène pas à formuler de remarques concernant :

- 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.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

**Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY**

P.O. Delphine BRUIN

Bonneuil-en-France, le 25 juin 2024

Mme. Le Maire
Hôtel de ville
21 rue Jean Nicolas
95560 BAILLET-EN-FRANCE



A l'attention de Madame la Maire,

Affaire suivie par Jeanne MULLER
Chargée d'animation du Contrat Territorial Eau et Climat Croult-Enghien-Vieille Mer
Tél. : 01.30.11.15.35
jeanne.muller@sage-cevm.fr

Objet : Analyse de la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Baillet-en-France avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
N/REF : D_2024_06_2003

Madame la Maire,

Par courrier en date du 06 juin 2024, vous sollicitez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Baillet-en-France et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent désormais être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification concerne :

- 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.

Nous notons avec satisfaction la prise en compte des principes du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales à la source (limitation de l'imperméabilisation, végétalisation, utilisation de revêtements poreux, zéro rejet des pluies courantes à ciel ouvert intégré à l'aménagement, à l'architecture et aux paysages...) au sein du règlement de chaque zone.

Afin de favoriser la gestion à la source des eaux pluviales, nous approuvons également les prescriptions du règlement du PLU imposant pour toute division foncière, une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière réservée pour la réalisation d'espaces libres de pleine terre.

Nous soulignons avec intérêt la prescription de parkings perméables et toitures végétalisées au sein du règlement du PLU. Cependant, nous recommandons d'étendre la prescription des stationnements perméables à toutes les zones du règlement.

Les OAP ont pour objectif d'identifier les grandes orientations d'aménagement. Nous recommandons de rappeler les principes de gestion des eaux pluviales prescrits dans le règlement afin de constituer un axe à part entière de la dynamique d'aménagement de ces secteurs en mutation et d'être pris en compte dès l'amont des projets.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Baillet-en-France, un **avis favorable**.

Cependant à la lecture des documents transmis, nous vous informons que le PLU présente plusieurs motifs d'incompatibilité avec les enjeux fondamentaux du SAGE Croult-Engnien-Vieille Mer relatifs à la protection des zones humides et des cours d'eau qui ne font pas l'objet de la présente modification.

Cours d'eau

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de protection du lit mineur et majeur des cours d'eau et identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre et du cours d'eau. Les cours d'eau sont identifiés dans le rapport de présentation et sont majoritairement situés en zone N et A, ce qui participe à leur protection. Toutefois, le règlement des zones concernées (UR, N, Nb et Ap) ne prescrit pas de marge de retrait de toute imperméabilisation de part et d'autre du cours d'eau, ce qui constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE. Nous demandons donc l'imposition au sein du règlement de ces zones dans lesquelles s'écoulent les cours d'eau, un recul de 15 mètres de l'implantation des constructions de part et d'autre des cours d'eau. Ce point est donc à compléter afin d'être compatible avec le SAGE. Pour une meilleure applicabilité de cette règle, nous vous recommandons

de faire apparaître les cours d'eau ainsi que la bande de non-imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau sur le plan de zonage (cf. carte jointe).

A noter que le ru à préserver présent au sein de l'OAP n°1, n'est pas un cours d'eau au titre de la loi sur l'eau mais un fossé.

Zones humides et milieux naturels

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de protéger les zones humides. L'étude d'inventaire des zones humides menée par le SAGE a identifié des zones humides avérées au sein du territoire communal, lesquelles sont situées en zone UM, Ap et N du présent PLU. Cependant, aucun objectif de protection des zones humides n'est traduit dans le règlement des zones concernées, ce qui constitue un motif de non-compatibilité.

Par conséquent, afin d'être compatible avec le SAGE, nous demandons de prescrire une réglementation spécifique afin de préserver ces milieux fragiles. Il convient donc d'ajouter au sein du règlement au niveau des zones concernées (UM, Ap et N) que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle. De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Ainsi, la localisation de ces zones humides doit apparaître sur le plan de zonage.

Le SAGE demande également que tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Cette mention ne figure pas dans le PLU. Nous demandons donc d'ajouter la-dite prescription dans le règlement des zones se situant dans une enveloppe de probabilité. Pour une meilleure applicabilité du règlement, nous vous recommandons

d'insérer la cartographie des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE sur le plan de zonage ou à défaut en annexe du règlement (Cf. carte jointe).

De même, il convient de faire figurer les enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE dans le rapport de présentation au même titre que celle de la DRIEE. A noter que les enveloppes de présomption de zones humides identifiées par le SAGE diffèrent légèrement des enveloppes d'alerte de la DRIEE, il convient de prendre en compte les deux sources de données.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Madame la Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement le 04/07/2024

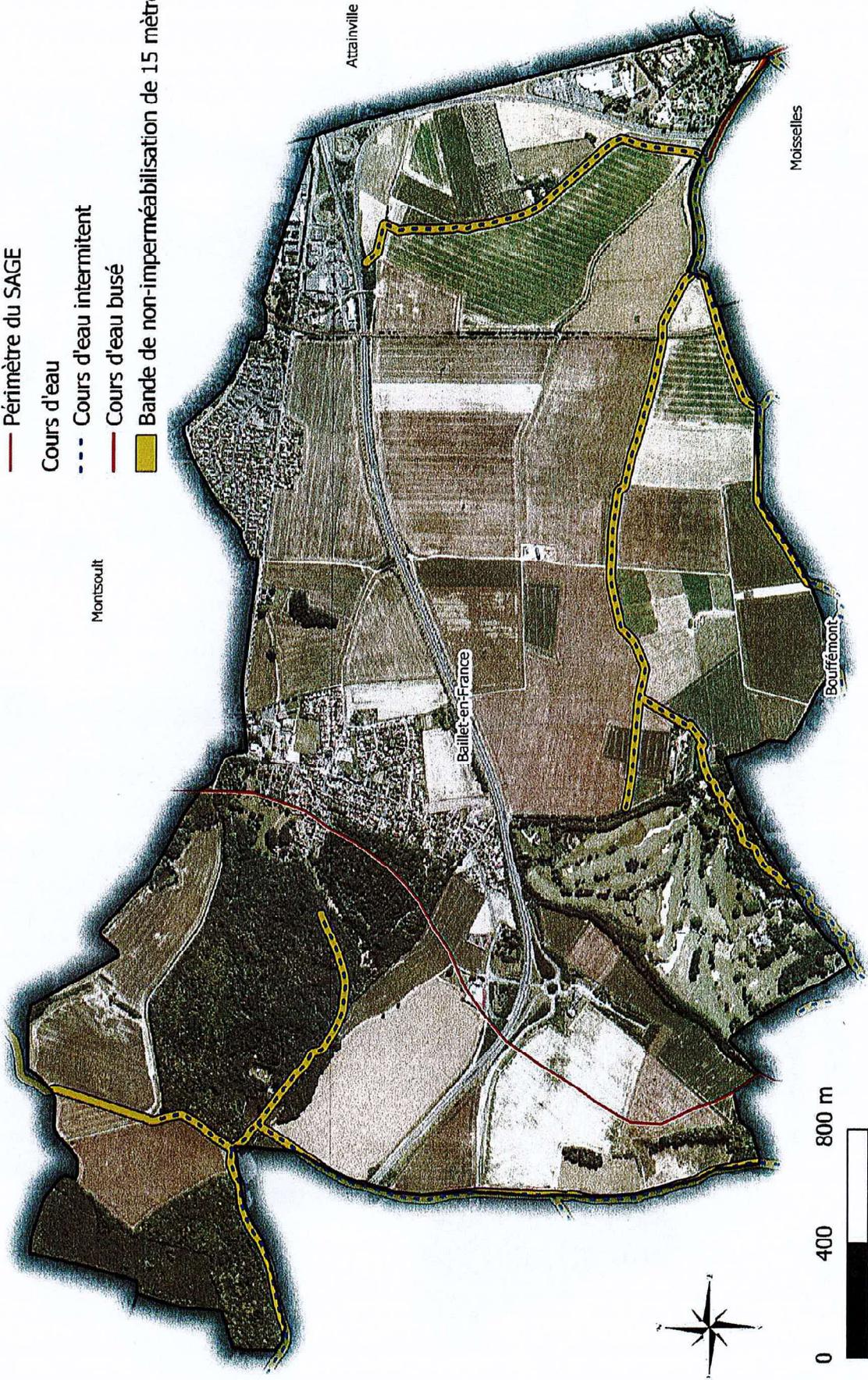
Benoit JIMENEZ

Président de la CLE
Croult-Englès-Vieille Mer



Carte des cours d'eau du SAGE Croult-Enguien Vieille Mer

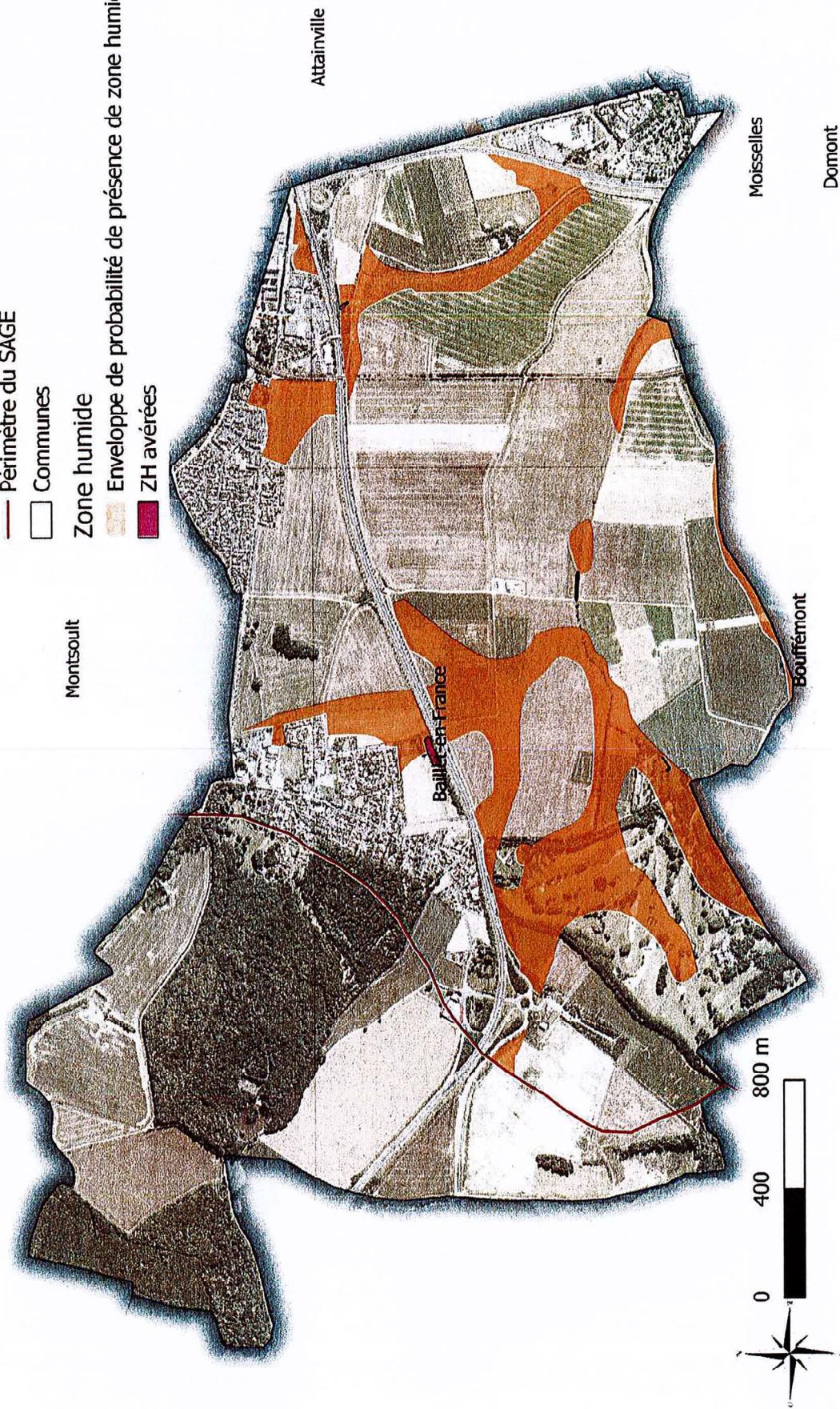
- Périmètre du SAGE
- Cours d'eau
 - - - Cours d'eau intermittent
 - Cours d'eau busé
 - Bande de non-imperméabilisation de 15 mètres



Domant

Carte des zones humides avérées et des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enguene-Vieille Mer

- Limites administratives**
- Périimètre du SAGE
 - Communes
- Zone humide**
- Enveloppe de probabilité de présence de zone humide
 - ZH avérées



Direction des Territoires et de l'Habitat

Cergy, le **17 JUL. 2024**

Expéditeur : *DTH*

D24-DTH-2928



Mairie de Baillet-en-France
Madame Christiane AKNOUCHE
Maire
1 rue Jean Nicolas
95360 BAILLET-EN-FRANCE

Affaire suivie par Cindy SCHROEDER
tél : 01.34.25.31.87
cindy.schroeder@valdoise.fr

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Madame le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 10 juin 2024, votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Celle-ci n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

A l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre la version approuvée par votre Conseil municipal. Un format numérique pourra parfaitement convenir.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Directrice des Territoires et de l'Habitat

Laëtitia KERBOUZ

