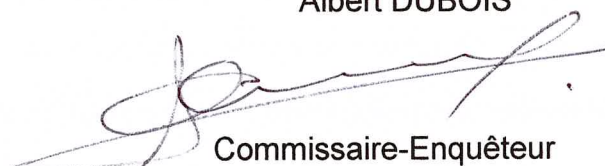


ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 1 du PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de BAILLET-EN-FRANCE



Albert DUBOIS



Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE	3
1. Généralités	4
1.1. Historique	4
1.2. Objet de l'enquête	
1.3. Présentation de la commune de Baillet en France	4
1.4. Présentation du projet de modification	5
1.5. Composition du dossier d'enquête	10
2. Organisation de l'enquête	10
3. Déroulement de l'enquête	11
4. Avis et observations antérieurs à l'enquête	12
5. Observations du public	14
Liste des Annexes	15
AVIS MOTIVE	16
1. Généralités	17
2. Appréciation du projet	19
3. Les conclusions motivées	25
Conclusion	29

RAPPORT

MODIFICATION N° 1 du

PLAN LOCAL d'URBANISME

de la commune de

BAILLET-EN-FRANCE

1. Généralités

1.1. Historique

L'enquête publique s'est déroulée presque 2 ans après la saisine du Tribunal Administratif par la commune de Baillet en France et la désignation du Commissaire-Enquêteur (janvier 2023). Le projet a subi un retard important en raison de modifications apportées par la commune et d'une demande de compléments de la part de l'Autorité Environnementale ; les principales étapes ont été les suivantes.

- Auto-évaluation environnementale réalisée par la commune en 2023 et transmise à la MRAe
- Avis de la MRAe du 18/10/2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation après examen au cas par cas à l'exception de l'évolution des règles relatives à l'implantation des piscines en zones UGb/UGc
- Modification du dossier par la commune sur le sujet des piscines et des OAP.
- Par suite de la modification du projet initial et du 1^{er} avis de la MRAe, la commune a fait réaliser une évaluation environnementale au 1^{er} trimestre 2024 et a conduit parallèlement une concertation préalable à l'enquête publique d'une durée de 3 mois, du 22 avril au 21 juillet 2024.
- Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été destinataires du projet le 6 juin.
- La MRAe a rendu un nouvel avis délibéré le 4 septembre 2024, à la suite duquel la commune a rédigé un mémoire en réponse le 10 octobre et a lancé la procédure de la présente enquête publique.

1.2. Objet de l'enquête

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 de ce document, il est apparu nécessaire d'ajuster certaines règles qui se sont révélées dans l'instruction des demandes d'urbanisme, soit bloquantes, soit inadaptées. De plus, les projets d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 1 et 2 nécessitaient également des aménagements réglementaires. Aussi la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU. Il s'agit de sa première évolution depuis l'approbation : ce sera la modification n°1.

1.3. Présentation de la commune de Baillet en France

Baillet en France est une commune située à environ 20 kilomètres au nord de Paris. Elle fait partie du département du Val d'Oise et plus particulièrement de la Communauté de Communes Carnelle - Pays de France. Elle est limitrophe de cinq communes : Attainville, Bouffemont, Chauvry, Moisselles et Montsoult. La commune

de 8,05 km² comprend environ 1900 habitants (en 2021) et présente une densité de 240 habitants/km².

Le territoire communal de 803 ha est traversé d'Ouest en Est par la RN 104 (Francilienne) à 2x2 voies et dans le sens Nord-Sud par la ligne H du réseau ferroviaire qui dessert Paris-Gare du Nord ; de plus il est bordé à l'Est par la RD 301 (anciennement RN 1).

C'est un paysage de plaine encadré par la forêt de L'Isle-Adam au Nord et celle de Montmorency au Sud qui sont classées ZNIEFF de type II (espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours); il est traversé par 6 rus ou fossés de faible importance dont la gestion relève du SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer et plus généralement du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le territoire de la commune est occupé à 60% par l'agriculture, à 14% par des parcelles boisées, à 2% par d'autres espaces naturels (dont un parc constituant un espace boisé classé) et à 24% par des espaces urbains.



1.4. Présentation du projet

La modification N°1 du PLU porte sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique ainsi que sur de nouvelles prescriptions pour les OAP 1 et 2.

1.4.1 Evolutions du règlement écrit

1. Dans les secteurs UGb et UGc, il s'agit d'exempter la construction de piscines privées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain ainsi que les règles d'emprise au sol.

Justification: Il s'agit d'un secteur dense d'habitat à dominante pavillonnaire pour lequel les règles d'implantation actuelles bloquent de nombreux projets d'implantation de piscines

2. Dans toutes les zones, devra être mis en place un système de recyclage de l'eau lors de toute nouvelle construction de piscine.

Justification: conformément au PADD, la commune s'engage à préserver les ressources en eau en favorisant le rejet dans le milieu naturel des eaux de piscine traitées et d'éviter l'engorgement des systèmes d'assainissement collectifs.

3. Dans toutes les zones la commune autorisera désormais la pose de châssis de toit basculants, en façade côté rue, au nu du plan de couverture et dont la surface totale ne dépassera pas 10% de celle du pan de toiture avec interdiction de les installer sur plusieurs niveaux. Par ailleurs la réglementation sur les pentes de toitures est également modifiée et les couvertures avec terrasses (végétalisées ou non) seront autorisées

Justification: il s'agit de préserver la qualité architecturale en harmonisant les installations actuelles, d'offrir des possibilités d'augmentation du volume habitable avec des toits à 4 pentes et de participer aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

4. Pour toutes les zones, le règlement fera obligation de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle selon différentes modalités possibles : noues, fossés drainants d'infiltration, chaussée réservoir, toiture végétalisée, parking perméable ... au-delà des pluies courantes le rejet sera autorisé dans le réseau public à partir d'un certain seuil de débit.

Justification: il s'agit de responsabiliser les habitants à la gestion de la ressource aquatique, d'éviter l'engorgement du réseau public et de limiter les phénomènes de ruissellement (respect des orientations du PADD)

5. Pour toutes les zones sauf Ne (activité culturelle), le règlement imposera de réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour la réalisation d'Espaces Libres de Pleine Terre (ELPT).

Justification: volonté de conserver des espaces verts et de participer aux objectifs des lois ALUR et Climat et Résilience (viser le Zéro Artificialisation Nette)

6. Faire évoluer le règlement du secteur Ne pour créer un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) autorisant une construction à usage d'habitation, d'emprise au sol inférieure à 120 m², dans un but d'hébergement d'une activité culturelle.

Justification: le site « Notre Dame de France » abrite actuellement une église catholique et une statue monumentale représentant la Vierge ; c'est un édifice remarquable que la commune souhaite valoriser en créant des conditions d'hébergement provisoire pour les pèlerins venus s'y recueillir.

7. Dans le STECAL Nb3, le règlement limite l'autorisation de construction à une seule et unique extension ou construction nouvelle qui ne pourra excéder 150 m² d'emprise au sol.

Justification: il s'agit de régulariser les constructions existantes régulièrement édifiées mais ne figurant pas au cadastre et de circonscrire cet îlot bâti isolé au milieu d'une zone agricole.

8. Dans la zone UM, autoriser parmi les occupations et utilisations du sol, les résidences pour personnes âgées, l'hébergement du personnel et des proches ainsi que les résidences intergénérationnelles (avec au moins 60% d'occupation réservée aux personnes âgées).

Justification : donner une nouvelle destination à l'ancien centre de vacances devenu une friche urbaine en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée au vieillissement de la population; ce projet fait l'objet d'une OAP.

1.4.2 Evolution du règlement graphique (zonage)

1. Transférer la parcelle Section ZD 320 de la zone UG à la zone UI.

Justification: cette parcelle accueille une habitation vacante sur un terrain en friche et elle jouxte la zone d'activités industrielles et artisanales, ce qui permettrait d'y développer un projet à caractère industriel.

2. Reclasser les parcelles Section ZC n° 345 et Section A n° 184 appartenant à la ville, de la zone UA (zone urbaine compacte) à la zone UP (zone d'équipements publics)

Justification: ces terrains enherbés, situés à proximité de la zone UP (notamment du cimetière), pourraient permettre l'installation d'équipements d'intérêt général.

1.4.3 Evolutions des règlements graphique et écrit

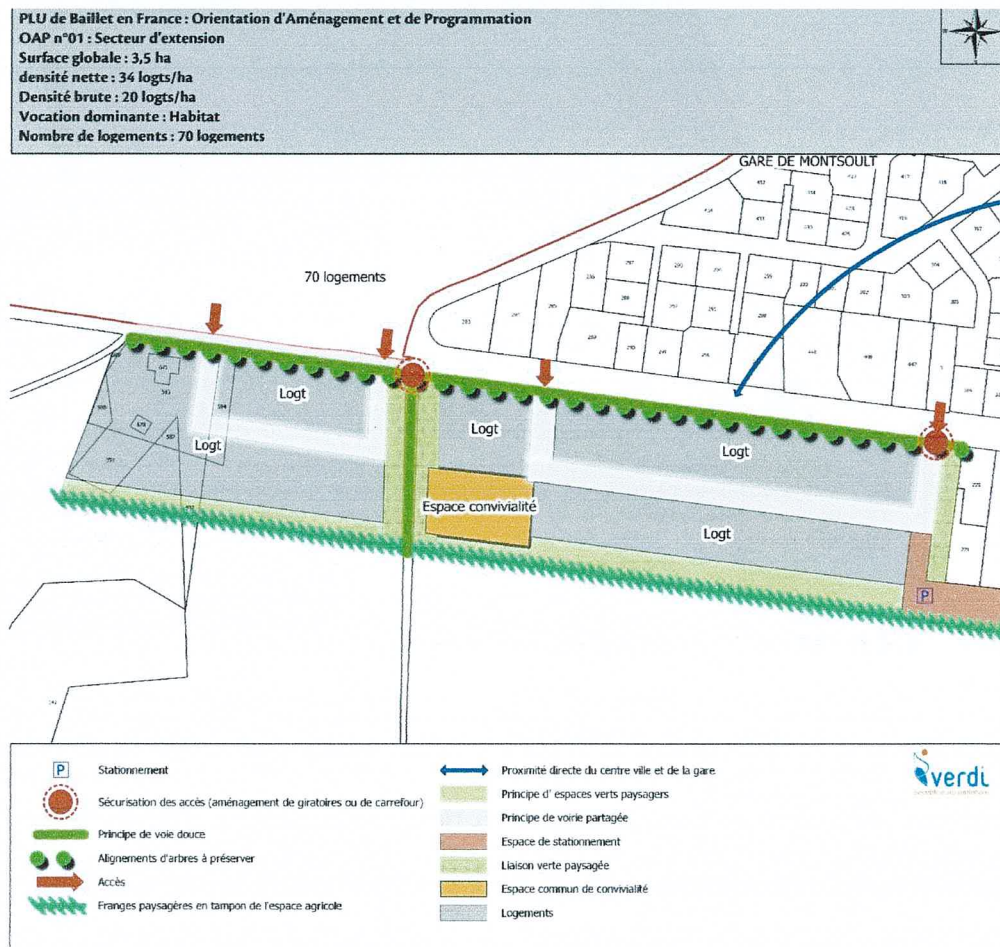
Créer un Emplacement réservé (ER1) à l'entrée du parc afin d'installer un parking vert avec 3 places réservées pour PMR (Personnes à Mobilité Réduite), toilettes sèches et panneaux pédagogiques de présentation de la forêt.

Justification: il s'agit d'aménager l'entrée du bois de Baillet en constituant une transition douce entre l'espace urbanisé et la forêt, ce qui contribuera également à la valorisation de la richesse environnementale de la commune.

1.4.4 Modification de l'OAP N°1

Pour cette OAP située dans la zone 1AUh (Avenue de la Gare), le règlement précise qu'en cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement de la zone, celles de l'OAP prévalent, qu'une étude de circulation (accès, signalisation, parking) sera prévue afin de sécuriser les accès. Enfin une prescription de préservation du ru a été ajoutée.

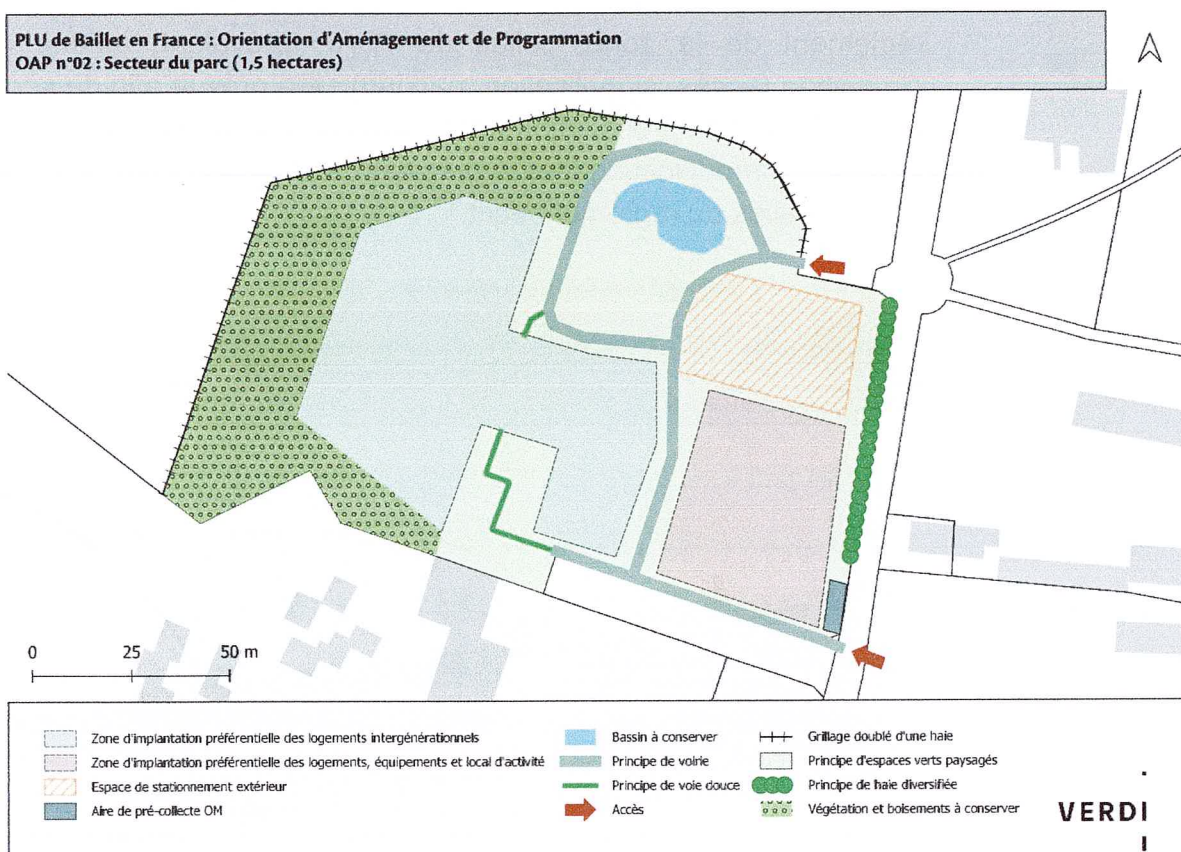
Justification: la modification vise à préciser l'articulation entre les dispositions de l'OAP et celles du règlement écrit.



1.4.5 Modification de l'OAP N° 2

Pour cette OAP située dans la zone UM, le règlement précise qu'en cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement de la zone, celles de l'OAP prévalent. Le projet consistera en l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 70 à 90 logements sur sa partie Ouest (alors qu'il était à l'origine limité à 70 logements) et de 20 logements destinés au personnel et aux proches sur sa partie Est et la création d'un parc de stationnement automobile souterrain; une salle de loisirs pouvant accueillir des associations pourra y être créée. Enfin des prescriptions sur les pentes de toiture sont indiquées.

Justification: le projet initial de résidence sénior a été abandonné au bénéfice de cette zone mixte qui comportera aussi des logements et équipements en sus du cabinet médical.



1.4.6 Mise à jour des servitudes publiques

Il s'agit de prendre en compte l'arrêté préfectoral N° IC-24-006 du 29/01/2024 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport et de distribution de gaz hautes caractéristiques en les annexant au PLU des communes.

1.5. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier mis à disposition du public comprenait :

- L'arrêté municipal 78/2024 du 16/10/2024 prescrivant l'enquête publique
- La décision E23000012/95 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise datant du 19/01/2023 désignant Mr Albert Dubois comme Commissaire-Enquêteur
- La délibération municipale du 27/03/2024 définissant les modalités de la concertation publique destinée à recueillir l'avis de la population sur les modifications envisagées au PLU
- La délibération municipale du 19/04/2024 autorisant Madame le Maire de Baillet en France à lancer les études pour la modification du PLU
- La délibération municipale du 7/02/2020 approuvant le projet initial de PLU
- La notice explicative résumant les modifications apportées au projet
- Le règlement écrit comportant les modifications réglementaires apportées au PLU (avec l'indication de ce qui a été supprimé ou ajouté)
- Le document décrivant les OAP 1 et 2
- Le plan de zonage avec des focus sur les modifications projetées
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Un courrier de la Préfecture rappelant les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune (canalisations de transport et de distribution de gaz) et demandant leur adjonction au PLU
- L'évaluation environnementale : résumé non technique et Etat Initial de l'Environnement (EIE)
- L'avis de la MRAe du 18/10/2023 concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale après examen au cas par cas
- L'avis délibéré de la MRAe du 4/09/2024 après réalisation de l'évaluation environnementale
- Le mémoire en réponse de la commune à l'avis délibéré de la MRAe
- Les avis des PPA : ARS, Chambre d'Agriculture, Chambre de Métiers, RTE, le SAGE, Département du Val d'Oise
- Le bilan de la concertation publique

2 Organisation de l'enquête

Par décision N° E23000012/95 du 19/01/2024, Mr Albert DUBOIS est désigné par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Baillet en France. (Annexe 1).

En mars 2023, après examen de la notice technique, une réunion est organisée à la Mairie avec Madame Aknouche, Maire, Monsieur Grignaschi, Adjoint et Madame Berigel chargée de l'urbanisme ; une visite terrain est effectuée à cette occasion pour localiser les modifications envisagées. Le Commissaire-Enquêteur récupère l'ensemble du dossier et après un examen plus approfondi, notamment du règlement, une deuxième visite est effectuée en

septembre 2023 où un planning d'enquête publique est proposé par le Commissaire-Enquêteur, auquel la commune ne donne pas suite.

Le projet subit ensuite un long temps d'arrêt pour cause de modification des OAP, de réalisation d'évaluation environnementale et de concertation publique. Le Commissaire-Enquêteur se tient régulièrement informé de son état d'avancement.

En juin 2024, le projet définitif est envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la MRAe. Celle-ci rend son avis le 4 septembre 2024.

Le nouveau dossier a ensuite été examiné par le Commissaire-Enquêteur et de nouvelles modalités d'enquête sont proposées à la commune et acceptées.

Après quelques ajustements de forme afin de faciliter la lecture et la compréhension de la notice technique (lien avec une OAP, page en doublon, répétition de phrases ...), la version définitive du dossier a été arrêtée.

L'arrêté municipal 78/2024 prescrivant l'enquête publique est pris le 16/10/2024 (Annexe 2).

L'avis d'enquête a été publié dans deux organes de presse (Annexe 3):

- quinze jours avant l'ouverture de l'enquête dans le Parisien (édition du Val d'Oise) et la Gazette du Val d'Oise le 23 octobre.
- au cours de la première semaine d'enquête dans le Parisien et la Gazette du Val d'Oise du 13 novembre.

Une adresse courriel dédiée a été mise à disposition du public afin de recueillir ses observations: plu@baillet-en-france.fr

Les autres mesures d'information du public ont consisté en :

- L'affichage de l'avis d'enquête réalisé sur 2 emplacements municipaux (Annexe 3)
- L'affichage sur le panneau numérique déroulant de la ville
- La mention de l'enquête sur le site internet de la commune de Baillet en France avec les différentes pièces du dossier pour une consultation en ligne ainsi qu'un lien direct vers l'adresse courriel destinée au public (Annexe 4).
- La parution sur le magazine municipal « Le P'tit Baillotais » fin Novembre (Annexe 5).

Une visite a été effectuée le 5 novembre par le Commissaire-Enquêteur afin de vérifier l'affichage et la complétude du dossier et parapher le registre papier (Annexe 6); l'adresse courriel a été vérifiée le 7 novembre à l'ouverture de l'enquête ainsi que la présence en ligne du dossier sur le site internet de la commune.

3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du jeudi 7 novembre à 9h au lundi 9 décembre 2024 à 9h, soit une durée de 32 jours consécutifs. Cinq permanences ont été assurées par le Commissaire-Enquêteur :

- jeudi 7 novembre de 9h à 12h

- mercredi 13 novembre de 9h à 12h
- samedi 23 novembre de 9h à 12h
- jeudi 28 novembre de 14h à 17h
- samedi 7 décembre de 9h à 12h

Les moyens d'expression du public ont été les suivants :

- o Le registre papier habituel déposé au siège de la commune
- o L'adresse courriel dédiée

Aucune réunion publique n'a été organisée et aucun incident n'a été signalé au cours de l'enquête.

Le registre papier a été clos et récupéré le 9 décembre au matin par le Commissaire-Enquêteur.

L'intérêt du public s'est manifesté par :

- o 4 visites lors des permanences
- o 2 observations écrites sur le registre papier
- o 2 observations sur l'adresse courriel

Au final 4 observations du public ont été prises en compte.

Aucun incident n'a été constaté pendant la durée de l'enquête.

Le PV de synthèse a été remis en main propre à Mr Grignaschi, Adjoint à l'Urbanisme, le 12 décembre et un projet de mémoire en réponse a été reçu le 21 ; des compléments d'information ont été demandés par le Commissaire-Enquêteur et le mémoire définitif est parvenu le 24 décembre. (Annexes 7 et 8).

4 Avis et observations antérieurs à l'enquête publique

4.1 Bilan de la concertation publique

La concertation préalable a été prescrite le 27 mars 2024 par la commune, sur la base du projet modifié comportant l'évaluation environnementale mais sans l'avis de la MRAe qui est intervenu plus tard ; elle s'est déroulée du 22 avril au 21 juillet et le bilan fait état de 3 observations :

- Deux d'entre elles souhaiteraient classer la parcelle ZC n°345 en espace naturel ou espace classé pour préserver un cheminement piéton qui longe le cimetière afin de conserver l'aspect village-nature de la commune
- Une autre souligne le caractère nécessaire et réfléchi de cette modification du PLU

4.2 Avis des PPA

- L'Agence Régionale de Santé d'Ile de France (ARS) précise qu'elle ne peut émettre d'avis objectif tant que les avant-projets immobiliers des OAP ne sont pas fixés.
- La Chambre d'Agriculture de la région Ile de France demande que les bâtiments agricoles soient exemptés de la réglementation sur les pentes des toitures et que

les zones agricoles ne soient pas concernées par l'obligation de réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% en cas de division foncière.

- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observation sur le projet mais rappelle les enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU : maintien de la diversité des commerces de proximité, création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat, réhabilitation des zones d'activités, prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

- RTE (Réseau de Transport d'Electricité) informe que, sur le secteur concerné par le PLU, deux liaisons 225kV sont implantées mais n'a pas d'observation à faire.

- La Commission Locale de l'Eau (CLE) analyse la compatibilité du projet avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Croult-Enghien-Vieille Mer ; elle donne globalement un avis favorable à la modification projetée et recommande de rappeler dans les OAP les principes de gestion des eaux pluviales prescrits dans le règlement. Par ailleurs elle souligne des incompatibilités déjà présentes dans le PLU (hors modifications prévues) concernant les cours d'eau et les zones humides et demande l'inscription dans le règlement d'un recul de 15m de l'implantation des constructions de part et d'autre des cours d'eau et d'un objectif de préservation des milieux fragiles en listant les ouvrages et aménagements autorisés ou interdits dans ces zones ; enfin leur localisation doit apparaître sur le plan de zonage ainsi que les enveloppes de probabilité de présence des zones humides telles qu'identifiées par le SAGE et la DRIEE.

- Le Département du Val d'Oise n'a pas de remarque particulière à formuler.

4.3 Synthèse des avis de la MRAe

Sollicitée une première fois en 2023, l'Autorité Environnementale (AE) a rendu le 18 octobre 2023 un avis conforme concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale de la modification N° 1 du PLU après examen au cas par cas.

Dans cet avis elle conclut que, après examen du dossier transmis, la modification projetée ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale à l'exception de l'évolution des règles relatives à l'implantation de piscines en zones UGb et UGc.

Après la modification du dossier initial, notamment de l'OAP N°2, et réalisation d'une évaluation environnementale, l'AE est saisie une seconde fois en Juin 2024 ; elle émet alors le 4 Septembre 2024 un avis délibéré.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'AE sont :

- La gestion de l'eau
- La consommation d'espace
- La santé humaine

Dans son nouvel avis, l'AE constate que les conséquences de l'évolution des règles de construction des piscines sont insuffisamment évaluées, alors même que c'est le point qui faisait l'objet de la décision d'Octobre 2023. Par conséquent elle recommande notamment à la commune d'approfondir son analyse.

S'ensuivent une série de 11 recommandations portant sur :

- les modalités d'association du public en amont du projet (1 recommandation)
- L'évaluation environnementale (6 recommandations)
- L'analyse de la prise en compte de l'environnement (4 recommandations)

La commune a fourni le 10 octobre 2024 un mémoire en réponse reprenant point par point les recommandations de l'AE. La qualité et la pertinence des réponses apportées seront analysées dans la seconde partie de ce rapport (Avis motivé).

Les deux avis de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse de la commune figurent au dossier d'enquête publique, comme demandé dans le second avis.

5 Observations du public lors de l'enquête

- Un habitant interroge sur le type de logements prévus dans les 2 OAP et sur la capacité de la commune à faire face à une augmentation de la population en termes de services ; elle recommande de conserver l'aspect rural de la commune et d'éviter les infrastructures qui modifieraient en profondeur le tissu social de la population ; enfin elle demande si la circulation dans l'OAP N° 1 (Rue de la Gare) sera adaptée au déplacement des enfants se rendant de Clottin à Boiscommun.
- Un avis émanant de la commune voisine de Moisselles suggère que les parcelles déjà urbanisées de Baillet situées Allée des jardins – Rue Guy Venat (AB37, 43, 45, 46, 47, 66, 68, 75, 76, 78), limitrophes de la zone d'habitat UG de Moisselles soient reclassées de UE en UD afin d'éviter le voisinage d'une zone économique, source de nuisances sonores et de risque pour la santé publique.
- Une observation concerne l'affaissement du merlon antibruit installé le long de la Francilienne, ce qui génère des nuisances sonores importantes pour les habitants qui en sont proches.
- Une observation exprime une demande de maintien d'un espace vert sur la parcelle ZC 345 et de l'accès piéton à la parcelle N°663, afin de limiter le flux de circulation et ainsi sécuriser la zone où un grand nombre d'enfants évolue au quotidien. De plus elle demande où en est la division de cette parcelle qui n'apparaît pas dans les plans.

--oOo--

ANNEXES

- 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Cergy-Pontoise
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 3 Attestations de parutions presse et d'affichage municipal
- 4 Page d'accueil du site internet de la commune
- 5 Magazine « Le P'tit Baillotais »
- 6 Registre papier de l'enquête publique
- 7 PV de Synthèse des observations
- 8 Mémoire en réponse de la commune
- 9 Rapport annuel 2023 du SIAEP

--oOo--

AVIS MOTIVE

**MODIFICATION N° 1 du
PLAN LOCAL d'URBANISME
de la commune de
BAILLET-EN-FRANCE**

AVIS MOTIVE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête et contexte

Le PLU de Baillet en France a été approuvé le 7 février 2020 ; après 3 années d'application de ses dispositions réglementaires, la commune a jugé nécessaire d'ajuster certaines règles qui se sont révélées dans l'instruction des demandes d'urbanisme, soit bloquantes soit inadaptées. Par ailleurs 2 secteurs de la commune font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) dont les projets se sont affinés avec le temps, rendant nécessaire une actualisation de la réglementation associée. Enfin l'adjonction au PLU de Servitudes d'Utilité Publique concernant des conduites de transport de gaz traversant la commune a été demandée par la Préfecture du Val d'Oise.

Toutes ces corrections et adjonctions sont intégrées dans la modification N°1 du PLU et font l'objet de la présente enquête publique.

1.2. Présentation du projet

- La plupart des modifications portent sur la réécriture partielle du règlement écrit afin de :
 - Faire évoluer les règles relatives aux piscines notamment pour alléger les contraintes d'implantation aux limites séparatives en zones UGb et UGc et pour systématiser le recyclage de l'eau pour les futures piscines
 - Revoir les règles relatives aux toitures et notamment à la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue
 - Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle
 - Réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70% de l'unité foncière pour des espaces de pleine terre en cas de divisions foncières
 - Créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) autorisant les constructions à usage d'habitation dès lors que leur emprise n'excède pas 120 m² et qu'elles ont une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle (Secteur Ne)
 - Limiter, dans le STECAL du sous-secteur Nb3, l'autorisation de construction à une seule et unique extension ou construction nouvelle sans excéder 150 m² d'emprise au sol
 - Autoriser dans la zone UM les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel et à l'hébergement des proches, ainsi que les résidences intergénérationnelles avec au moins 60% d'occupation réservée aux personnes âgées

- La procédure porte également sur des modifications du règlement graphique afin de :
 - o Reclasser la parcelle section ZD n°320 de la zone UG (zone urbaine) en zone UI (zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales)
 - o Reclasser les parcelles section ZC n°345 et section A n°184, appartenant à la ville, de la zone UA (zone urbaine compacte) en zone UP (zone d'équipements publics)
- Le projet a aussi pour finalité de faire évoluer les règlements graphiques et écrits afin de créer un emplacement réservé (ER1) pour aménager l'entrée du parc en stationnement « vert » comportant au minimum 3 places pour personnes à mobilité réduite, avec des toilettes sèches et des panneaux pédagogiques d'information forestière
- La modification concerne également l'évolution des deux OAP ; dans l'OAP N°1 « rue de la Gare » elle préconise une étude de circulation avant tout projet d'aménagement et une prescription de préservation du ru ; dans l'OAP N°2 « Secteur Parc » elle tient compte des évolutions de la zone UM avec l'implantation de résidences intergénérationnelles
- Enfin les Servitudes d'Utilité Publique liées aux canalisations de transport de gaz sont mises à jour

1.3. Déroulement de l'enquête

L'arrêté 78/2024 portant ouverture de l'enquête a été pris le 16 octobre 2024 par Mme Christiane AKNOUCHE, Maire de Baillet en France.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 novembre au 9 décembre 2024.

Cinq permanences se sont tenues au siège de la Mairie:

- o Les jeudis 7 novembre de 9h à 12h et 28 novembre de 14h à 17h
- o Le mercredi 13 novembre de 9h à 12h
- o Les samedis 23 novembre et 7 décembre de 9h à 12h

L'information du public s'est faite par deux parutions (15 jours avant le début et dans la première semaine de l'enquête) de l'avis d'enquête dans la presse écrite (Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise) ainsi que sur les 3 panneaux d'affichage municipal et 2 panneaux numériques déroulant.

Le magazine local « Le P'tit Baillotais » a relayé l'information dans son édition de Novembre. Enfin l'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le site internet de la ville avec un lien de renvoi à partir de la page d'accueil.

Les moyens d'expression du public ont été un registre papier au siège de la commune et une adresse courriel dédiée à cette opération figurant sur tous les supports d'information avec un lien d'accès direct depuis le site internet.

Quatre personnes se sont présentées pendant les permanences, deux observations ont été enregistrées sur le registre papier et deux sur l'adresse courriel.

L'enquête a été close le 9 décembre à 9h ; le registre papier a été clôturé et récupéré par le Commissaire-Enquêteur dans la même journée et l'adresse courriel a été suspendue.

Aucun incident n'a été enregistré au cours de l'enquête.

Le PV de synthèse a été remis le 12 Décembre à Mme le Maire et le mémoire en réponse est parvenu au Commissaire-Enquêteur le 24 décembre.

2. Appréciation du projet

Il faut remarquer que l'enquête publique n'a pas beaucoup mobilisé les habitants de la commune ; cela peut s'expliquer par l'accumulation d'informations et de procédures plus ou moins bien comprises pendant les deux années précédentes ; la concertation publique préalable de 3 mois n'avait suscité que 3 commentaires alors qu'elle s'était déroulée selon les mêmes modalités.

1) Analyse des observations du public

- Trois observations (deux lors de la concertation préalable et une pendant l'enquête publique) portent sur la parcelle ZC 345 devant passer du zonage UA à UP ; elles demandent le maintien de cette parcelle en espace vert avec la préservation d'un noyer et la conservation de l'accès piéton à la parcelle 663 ; un classement en zone N ou en espace protégé serait souhaitable. Un des avis demande également des explications sur une éventuelle division de la parcelle ZC 345.

Réponse de la Commune : La parcelle ZC345 appartient à la commune et était classée en zone UA. L'un des objectifs de la procédure de modification est de reclasser cette parcelle en zone UP zone d'équipements publics et d'intérêt général, en prévoyance d'une future extension du cimetière (étant donné qu'aucun autre terrain n'est disponible).

L'arbre peut être inscrit comme « à conserver » sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme tant qu'il restera sain.

Le chemin piétonnier peut également être inscrit comme chemin à conserver du fait qu'il apparaît sur le cadastre : parcelle A 663.

La division de la parcelle ZC 345 correspond à l'éventuelle vente de 250 m² à un administré. Celle-ci ne sera effective qu'après la modification du PLU (Zone UP étant une zone non constructible).

- Une observation a trait à la typologie des logements prévus dans les programmes d'OAP et interroge sur la capacité de la commune à gérer l'augmentation de population induite, à en maintenir l'équilibre du tissu social, à préserver l'aspect rural de la commune et à adapter la circulation de façon à faciliter les déplacements des enfants, notamment de Clottin à Boiscommun (pour l'OAP N°1)

Réponse de la Commune : L'OAP n°2 aura pour objet l'aménagement d'une résidence intergénérationnelle de 70 à 90 logements sur la partie ouest de l'OAP

et 20 logements destinés en priorité au personnel et/ou aux proches des résidents.

Une mention sera ajoutée dans l'OAP pour que l'opération s'insère dans son environnement proche et respecte le caractère rural de la commune du fait qu'il s'agit d'un site classé Vallée de Chauvry et inscrit ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords.

Pour ce qui est de l'OAP n°1 il s'agira de 100% d'accession à la propriété sans logements sociaux.

Concernant la circulation, en partenariat avec le département, une étude de circulation sera prévue afin de sécuriser les accès à la zone. Le déplacement des enfants est un élément qui sera intégré dans les enjeux de l'étude. Une piste cyclable est prévue cette l'OAP afin de favoriser la circulation douce. De plus une réflexion est engagée avec la société KEOLIS pour un arrêt supplémentaire de la ligne 1309 afin de favoriser le transport collectif. Le chemin communal des Ormes sera conservé, pour l'accès aux exploitations agricoles ainsi qu'à l'usine de décarbonatation.

Les équipements ont la capacité d'accueillir et de supporter l'accroissement de la population.

- Dans le secteur Allée des jardins – Rue Guy Venat, la commune voisine de Moisselles suggère que les parcelles déjà urbanisées de Baillet situées Allée des jardins – Rue Guy Venat (AB37, 43, 45, 46, 47, 66, 68, 75, 76, 78), limitrophes de la zone d'habitat UG de Moisselles soient reclassées de UE en UD afin d'éviter le voisinage d'une zone économique, source de nuisances sonores et de risque pour la santé publique.

Réponse de la Commune : *une étude plus approfondie sera menée en liaison avec la commune de Moisselles et le résultat sera intégré dans une modification ultérieure du PLU*

Avis du Commissaire-Enquêteur : cette observation n'est pas en lien direct avec la modification N°1 du PLU.

- Un avis évoque l'affaîssement du merlon antibruit installé le long de la Francilienne, ce qui ne lui permet plus de jouer son rôle d'atténuateur des nuisances sonores, entraînant une forte gêne pour les habitants qui en sont proches.

Réponse de la Commune : *une étude de faisabilité a été réalisée pour une solution de rehaussement des merlons d'un mur anti-bruit avec des panneaux solaires. Ces parcelles appartiennent à la DIRIF et il faut trouver qui sera le ou les financeurs d'un tel projet.*

Avis du Commissaire-Enquêteur : cette observation est prise en compte par la commune indépendamment de l'enquête publique

2) Analyse des avis des PPA

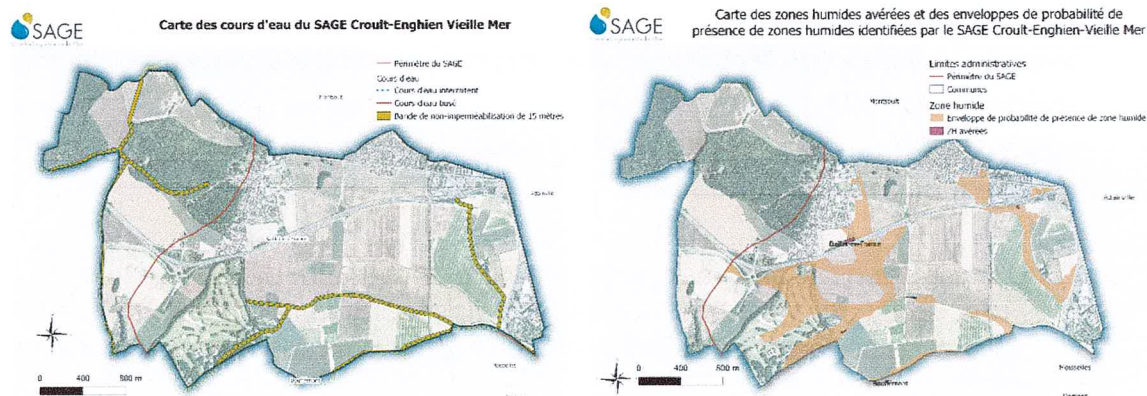
- La Chambre Régionale d'Agriculture demande que les secteurs agricoles soient exonérés des contraintes concernant les pentes des toitures et de l'obligation de maintenir une surface éco-aménageable de 70 % de la surface en cas de divisions foncières

Réponse de la Commune : elle s'engage à supprimer ces dispositions dans le règlement de la zone A

- La Commission Locale de l'Eau (CLE) donne globalement un avis favorable à la modification projetée et recommande de rappeler dans les OAP les principes de gestion des eaux pluviales prescrits dans le règlement. Par ailleurs elle souligne des incompatibilités déjà présentes dans le PLU (hors modifications prévues) concernant les cours d'eau et les zones humides et demande l'inscription dans le règlement d'un recul de 15m de l'implantation des constructions de part et d'autre des cours d'eau et d'un objectif de préservation des milieux fragiles en listant les ouvrages et aménagements autorisés ou interdits dans ces zones ; enfin elle demande que leur localisation apparaisse sur le plan de zonage avec les enveloppes de probabilité de présence des zones humides telles qu'identifiées par le SAGE et la DRIEE.

Réponse de la Commune: Le projet n'est pas concerné par les zones humides avérées (voir cartes ci-jointes par le SAGE)

La localisation des cours d'eau ainsi que des enveloppes de probabilités en présence de zones humides seront ajoutées sur le plan de zonage et ces éléments seront également mentionnés dans le règlement écrit. Les cartes ci-jointes apparaîtront sur le plan de zonage.



Avis du Commissaire-Enquêteur : les principes de gestion des eaux pluviales sont également à rappeler dans le règlement des OAP.

3) Prise en compte des avis de la MRAE

Le premier avis conforme concluant à la dispense partielle d'évaluation environnementale après examen au cas par cas date du 18/10/2023 ; il stipule que la modification N°1 du PLU « ne nécessite pas d'être soumise à

évaluation environnementale à l'exception de l'évolution des règles relatives à l'implantation de piscines en zones UGb et UGc »

La modification du projet initial ayant entraîné la réalisation d'une enquête environnementale (parallèlement à la concertation publique), la MRAe a fourni un deuxième avis délibéré le 4/09/2024 ; c'est celui-ci qui est détaillé ci-après avec les réponses de la commune. L'Autorité Environnementale (AE) émet 11 recommandations.

- L'AE recommande de compléter le dossier en mentionnant comment le public a été associé à la modification N°1, quelle a été sa participation au processus, ses attentes et la façon dont elles ont été prises en compte

Réponse de la commune : *elle explique le déroulement de la concertation et joint effectivement le bilan dans le dossier de modification soumis à l'enquête*

- L'AE recommande de procéder à l'évaluation environnementale du changement de la règle de construction des piscines dans une grande partie de la zone UG afin de répondre aux attentes ayant motivé la soumission à évaluation environnementale du projet.

Réponse de la Commune : *L'étude de la zone de captage dans lequel sont établis les 5 forages Baillotais est en cours avec le SIAEP, DAMONA, 2 syndicats d'eau potable du Val d'Oise et le SAGE. L'étude de 2023 sur la consommation et le débit du captage sont fournis dans le rapport annuel du SIAEP.*

La consommation d'eau potable de la commune est sous la surveillance constante du SIAEP.

De 2019 à 2024, il y a eu 13 demandes de constructions de piscines sur la commune.

Par ailleurs aucun arrêté de sécheresse ne concerne la commune qui n'est pas particulièrement soumise à une dégradation de la qualité et de la quantité de la ressource en eau. Une carte issue du Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines (SIGES) en Seine Normandie montre que la nature du sol en zone UG le rend particulièrement perméable et qu'en conséquence il ne serait pas soumis à des phénomènes de ruissellement. Enfin la prescription réglementaire de maintien d'un pourcentage de pleine terre et la mise en place d'un système de recyclage d'eau issue des futures piscines devrait permettre d'assurer le maintien de la perméabilité des sols et le bon état de la ressource en eau.

Ajout du Commissaire-Enquêteur : le rapport annuel 2023 du SIAEP (Annexe 9) donne des éléments pertinents sur l'équilibre besoins/ressources des captages alimentant Baillet et 7 communes avoisinantes; pour une population de 20500 habitants le volume d'eau prélevé en 2023 (les besoins) s'élève à 1 314 200 m³ et l'ensemble des forages du bassin a produit 400 m³ par heure, soit de l'ordre de 3 460 000 m³ annuels avec un rendement, jugé satisfaisant, de 86 % (14% de pertes diverses dans les réseaux).

- L'AE recommande de compléter l'évaluation environnementale par un exposé de la compatibilité de la modification prévue avec le SDAGE 2022-2027 et avec le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la communauté de communes

Réponse de la Commune : elle liste les principaux objectifs du SDAGE et du PCAET et pour chacun d'eux elle vérifie la compatibilité de la modification N°1 du PLU ; les dispositions figurant dans les règlements de zones concernant soit la gestion de l'eau (hors problème des piscines) soit les mobilités douces intègrent bien les mesures préconisées.

Elle joint, entre autres, des cartes indiquant les cours d'eau (avec la bande d'imperméabilisation des 15m) et les zones humides ou de probabilité de présence de zone humide.

- l'AE recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables examinées en justifiant les choix conduisant au projet de modification et de faire évoluer le règlement en cohérence avec les dispositions de l'OAP, plutôt que de les hiérarchiser

Réponse de la Commune : sur le premier point elle explique que l'élaboration du projet a fait l'objet de démarches itératives, que des scénarios et des hypothèses ont été écartées et qu'il ne s'agissait pas d'établir des scénarios alternatifs mais un unique projet qui a été modifié et précisé à plusieurs reprises au cours de sa définition. Sur le second point, l'inscription « en cas de dispositions contraires entre l'OAP et le règlement écrit, les dispositions de l'OAP se substituent à celles du règlement » a été rajoutée au sein du règlement écrit de la modification N°1 du PLU.

- l'AE recommande d'une part de compléter l'évaluation environnementale de la modification de l'OAP N°1 sur la circulation, notamment automobile, en exposant les différentes solutions de mobilité sécurisées possibles pour les habitants et d'autre part de préciser les conditions du maintien du ru situé à l'Ouest du secteur de l'OAP

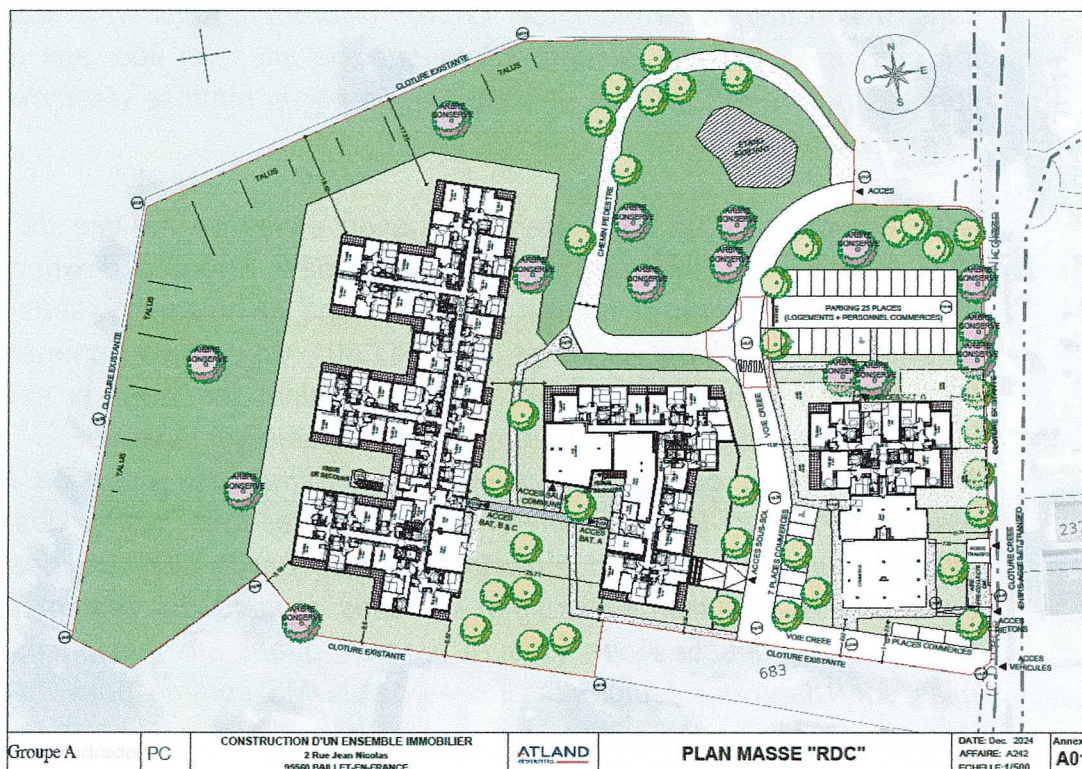
Réponse de la commune : concernant le premier point, il a été ajouté dans le règlement de l'OAP que l'implantation de la voirie, la définition des signalisations, l'implantation des parkings seront définies pour intégrer les besoins des usagers et des riverains et répondront à l'étude de circulation préalable. Concernant le second point, la mention « la préservation du ru traversant le secteur à l'Ouest de l'OAP sera assurée » a été ajoutée.

La commune précise qu'elle sera attentive, lors des opérations, à ce que tous les éléments concernant la préservation du ru et la bonne gestion des circulations, lui soient transmis avant acceptation du projet.

- l'AE recommande de procéder à un diagnostic écologique de chaque secteur d'OAP, principalement l'OAP N°2, compte tenu de sa proximité avec la forêt communale

Réponse de la commune : la commune ne donne aucune indication sur le secteur de l'OAP N°1. Sur le secteur Parc (OAP N°2, future résidence intergénérationnelle), elle indique que le diagnostic écologique doit faire l'objet d'une étude spécifique réalisée par des experts ; il appartiendra aux porteurs de

projet de s'engager auprès de la commune sur sa réalisation au stade de l'étude dudit projet. Elle rappelle que le schéma de principe de l'OAP exige la conservation des bois existants, la reconquête paysagère et naturelle des lieux et l'intégration du projet dans son environnement par une végétalisation forcée côté Parc. Ce projet est suivi par les ABF et fait l'objet d'une attention particulière sur la clause environnementale. Ne s'agissant pas d'un site Classé Boisé, les ABF feront une prescription selon l'intégration des constructions dans le paysage et l'environnement. La commune joint un plan de masse du futur projet de résidence intergénérationnelle dans l'OAP N°2.



- l'AE recommande d'évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées par la réalisation de l'OAP N°2 sur le périmètre de protection du captage d'eau potable

Réponse de la commune : Seul le captage de Baillet (captage n°1) est concerné. Le plan de masse avant-projet sommaire montre juste une minime partie en construction de surface, sans sous-sol (règle absolue).

- l'AE recommande de compléter le dossier par une analyse de la biodiversité susceptible d'être présente dans le STECAL Nb3 puisqu'aucun inventaire n'y a été effectué depuis sa création.

Réponse de la commune : le diagnostic écologique comportant une analyse de la biodiversité sur ce STECAL Nb3 doit faire l'objet d'une étude spécifique réalisée par des experts dès lors qu'un projet d'extension ou de construction nouvelle de moins de 150m² d'emprise au sol sera en cours d'étude. Elle

précis également que toute réalisation sur ce secteur est conditionnée par le maintien de la qualité environnementale.

- l'AE recommande de compléter le dossier de modification du PLU avec une campagne de mesure en limite du STECAL Ne afin d'évaluer les niveaux de bruit et proposer des mesures d'évitement et de réduction en se fondant sur les valeurs retenues par l'OMS pour caractériser les effets néfastes du bruit sur la santé

Réponse de la commune : *ce STECAL à vocation culturelle directement liée à la présence d'une statue de la Vierge (Notre Dame de France) autorise une construction unique de moins de 120m² assurant la fonction d'hébergement. La commune précise qu'une campagne de mesure liée aux nuisances sonores pourra être prévue et commandée par la maîtrise d'œuvre au stade d'étude du projet.*

- l'AE recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de PLU modifié en intégrant une analyse des niveaux d'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions et nuisances liées au trafic, notamment de la Francilienne et de la RD 301, en prenant comme référence les valeurs retenues par l'OMS pour déterminer les niveaux sonores au-dessus desquels ces pollutions ont un effet néfaste sur la santé.

Réponse de la commune : *la commune fournit des données issues de « airparif » pour la pollution et de la carte des bruits des grandes infrastructures de transport terrestres réalisée par la DDT 95 ; les données confirment la pollution émise par les axes routiers qui restent cependant largement en-dessous des valeurs limites ; quant aux nuisances sonores, elles sont dans des fourchettes fixées par l'OMS comme pouvant présenter des effets extra-auditifs, voire un risque pour l'audition.*

La commune précise que la caractérisation de ces pollutions et nuisances et la définition de mesures d'évitement-réduction devront être analysées au stade de l'étude des futurs projets ou réalisations.

Enfin la commune rappelle que le règlement écrit du PLU encadre et oblige d'ores et déjà les constructeurs à respecter les exigences en matière de normes acoustiques : les futurs opérateurs devront donc, lors de la réalisation des dossiers d'urbanisme, appliquer les dernières normes constructives sur l'ensemble des bâtis associé aux projets.

3. Conclusions motivées

1) Appréciations du Commissaire-Enquêteur

Il faut tout d'abord noter que la commune, au vu de sa taille modeste et de la complexité des projets a confié l'ensemble du dossier à un cabinet d'urbanisme qui l'accompagne depuis plusieurs années à la fois dans le suivi des procédures, l'élaboration des documents et la réponse aux différents questionnements

soulevés par ce projet de modification ; ainsi la plupart de mes interrogations ont été relayées par la commune auprès de ce cabinet qui en a lui-même rédigé les réponses à partir des éléments dont il disposait mais avec lequel je n'ai jamais été en contact.

- Concernant les interrogations soulevées pendant l'enquête publique (y compris durant la phase de concertation préalable) la « commune » a répondu point par point :
 - o la parcelle ZC 345, petit îlot de verdure avec un arbre remarquable, restera en grande partie du domaine public (seule une petite partie sera cédée à un riverain) et son devenir est de servir d'extension éventuelle au cimetière qui la jouxte ; par ailleurs l'arbre sera indiqué sur le plan de zonage comme « à conserver » et le cheminement piétonnier vers la parcelle A 663 sera conservé.
 - o une réflexion sera menée avec la commune de Moisselles pour un changement de zonage du secteur semi-urbain/semi-industriel « Allée des jardins – Rue Guy Venat » lors d'une prochaine modification du PLU
 - o la commune répond sur le type de logements prévus dans les OAP N°1 et N°2, s'engage à mener une étude de circulation avant toute réalisation dans la première OAP (intégrant la sécurité des enfants et les mobilités douces) et elle affirme que les infrastructures et les services permettront d'absorber l'augmentation de population induite. Je note qu'il s'agira à terme (2030) de l'ordre de 150 à 170 logements, donc de 300 à 400 résidents potentiels, soit entre 15 et 20% d'augmentation par rapport à la population actuelle, ce qui est loin d'être négligeable.
 - o la commune note également l'accroissement de l'exposition au bruit provenant de la Francilienne au Sud du bourg en raison de l'affaissement des merlons qui la bordent et, même si ce n'est pas de sa compétence, s'engage à étudier leur rehaussement avec les services qui en ont la charge.
- Les avis des PPA ont été pris en compte que ce soit la suppression de contraintes réglementaires dans les zones agricoles (toitures, surfaces éco-aménageables) ou la mise en compatibilité du PLU avec les préconisations du SDAGE concernant les cours d'eau et les zone humides (cartographie intégrée au PLU) ainsi que le rappel de la gestion des eaux pluviales dans les OAP.
- Concernant les avis de l'AE, il apparaît clairement qu'ils mettent l'accent sur la gestion de la ressource en eau et sur la protection de l'environnement.
 - o sur le premier point, les possibles conséquences de la levée des contraintes pour la construction de piscines n'ont pas obtenu de

réponse très claire de la commune; dans un premier temps elle indiquait ne pas posséder d'information au sujet de l'adéquation besoins/ressources en eau puis, après demande d'approfondissement dans le PV de synthèse, le mémoire en réponse a apporté de nouvelles explications qui, au final et après une nouvelle insistance de ma part, ont permis de disposer du rapport annuel 2023 du syndicat de Gestion des Eaux (SIAEP) ; celui-ci donne des informations sur le bassin regroupant 8 communes affiliées et montre une interdépendance des stations de pompage et des puits de captages entre ces différents territoires géographiques ; même si les volumes globaux semblent être amplement suffisants pour couvrir les besoins de cette communauté, il est difficile de savoir si un accroissement conséquent des besoins de Baillet ne déséquilibrerait pas l'ensemble de ce réseau.

- le second point mis en exergue dans les recommandations de l'AE touche à l'absence de diagnostic écologique dans le secteur de l'OAP N°2, future résidence intergénérationnelle ; la commune indique qu'il sera effectué par le porteur du projet dans la phase d'étude et que les services des Bâtiments de France suivent le dossier et feront une prescription d'intégration dans le paysage. Il me semble que l'empreinte d'un ensemble immobilier de 70 à 90 logements sur cette parcelle de forêt, même s'il s'agit de rebâtir sur une zone ayant déjà des installations laissées à l'abandon, pourrait avoir des répercussions sur cet environnement boisé tant dans la phase de construction que dans celle de l'exploitation.
- les autres points soulevés dans l'avis de l'AE ont été analysés par la commune et j'estime qu'ils ont été pris en compte dans le projet de modification du PLU, tel que cela apparaît dans le mémoire en réponse.

2) Motivation des conclusions

L'enquête publique portant sur le projet de modification N° 1 du PLU s'est déroulée conformément à la réglementation prévue même si l'on peut regretter que la durée totale du processus, entre la désignation du Commissaire-Enquêteur et la remise du rapport ait été de deux ans, en raison de modifications apportées dans les OAP, de lenteurs dues aux échanges entre la commune et le cabinet d'urbanisme, de la mise en place d'une concertation préalable de la population d'une durée de 3 mois et de la demande d'un second avis à l'Autorité Environnementale.

Le public s'est peu mobilisé (4 observations écrites), alors même que l'information a été largement diffusée ; ce peut être expliqué par une confusion entre la concertation préalable et l'enquête publique proprement dite, car les visites lors des permanences ont fait état d'incompréhension sur le déroulement de la procédure.

Le projet lui-même répond à une nécessité d'évolution de la commune pour accueillir 500 habitants supplémentaires (source PADD datant de 2019) en occupant d'abord le tissu urbain existant et les extensions urbaines déjà prévues, ce qui représentera 75 % de l'accroissement, le reste étant pris sur une nouvelle zone d'extension de 3,5 ha permettant de réaliser 70 logements.

Pour réaliser ce programme tout en conservant les caractéristiques de bourg semi-rural, des modifications règlementaires ont été intégrées dans le projet. Les 2 OAP permettant les constructions nouvelles sont encore à l'état d'études et ont fait l'objet d'interrogations sur leurs caractéristiques futures (accès, circulation, sécurité) et sur le type d'habitat proposé, la crainte étant que le tissu social actuel soit trop amplement bouleversé par une population nouvelle. J'ai partagé cette observation car, même si le PADD visait en 2019 une augmentation de 25% de la population sur 10 ans (2030), on remarque en 2025 qu'il va y avoir une accélération du processus avec 15 à 20 % en 5 ans, si les objectifs sont tenus. En réponse, la commune se montre confiante sur la conservation de l'équilibre social et la capacité des infrastructures communales à y faire face.

L'enquête a aussi permis d'intégrer dans le projet de modification des demandes provenant des PPA, de prendre en compte des demandes permettant d'améliorer la vie des citoyens et de débiter une réflexion avec une commune voisine sur le devenir d'un secteur qui fera l'objet d'une nouvelle modification de PLU.

Enfin à l'issue de l'enquête, la mise en compatibilité de la cartographie de la commune avec les objectifs du SDAGE sera effectuée et des servitudes publiques seront intégrées.

Deux questions suscitent des interrogations de ma part. La première a trait à la gestion des ressources en eau et au manque de visibilité sur les consommations générées par la construction de nouvelles piscines individuelles dont la levée des contraintes risque d'entraîner une augmentation... non chiffrée à ce jour ; le rapport annuel du SIAEP (gestionnaire intercommunal du services des eaux) laisserait entendre que le rapport besoins/ressources est bénéficiaire au niveau du bassin de production/consommation, mais quid au niveau de la commune ? Une augmentation importante de la consommation ne risquerait-elle pas de déséquilibrer les réseaux d'alimentation d'eau potable entre les secteurs (d'autant plus dans le cas où les autres communes du bassin pratiqueraient de la même façon) ? Ce point est d'autant plus important que le PADD fixe comme axe prioritaire « la préservation de la ressource en eau et l'intégration de la gestion des risques dans le projet urbain ».

Le second point porte sur l'ensemble immobilier de l'OAP N°2 (Résidence intergénérationnelle du Parc) qui va comporter de 70 à 90 logements sur sa partie ouest et 20 logements pour le personnel ou les proches, dans un espace boisé, à l'emplacement d'un ancien centre de vacances ; un diagnostic écologique est préconisé par l'Autorité Environnementale, ce à quoi la commune répond que les ABF suivent le projet et porteront une attention particulière à la clause

environnementale. Dans le doute d'une telle mission effectuée par ce service, je l'ai contacté le 7 Janvier pour apprendre d'une part qu'ils n'ont pas de compétence pour effectuer des diagnostics écologiques et d'autre part qu'ils n'ont pas été saisis, au titre des PPA, du projet de modification N°1 du PLU afin de donner leur avis ; et ce d'autant plus que le nombre de logements figurant au présent projet est supérieur à celui figurant dans leur dossier en cours d'instruction. Compte tenu de l'importance de cet ensemble immobilier au cœur du Parc, il me semble souhaitable de requérir leur avis et de diligenter parallèlement une démarche de diagnostic écologique sur la base du projet décrit dans la modification.

--oOo--

CONCLUSION

Au vu des éléments ci-dessus, je formule **une réserve**, devant être levée avant l'approbation du projet :

Transmettre un dossier à jour et recueillir l'avis du service d'Architecture des Bâtiments de France concernant le projet de l'OAP N°2

et deux recommandations :

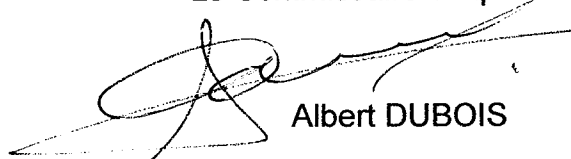
- **Faire réaliser un diagnostic écologique du secteur de l'OAP N°2**
- **Recueillir l'avis du SIAEP avant d'entériner la modification du règlement concernant les piscines**

et je donne un avis favorable

au projet de modification N°1 du PLU de Baillet en France

Fait à Saint Prix, le 7 janvier 2025

Le Commissaire-Enquêteur



Albert DUBOIS