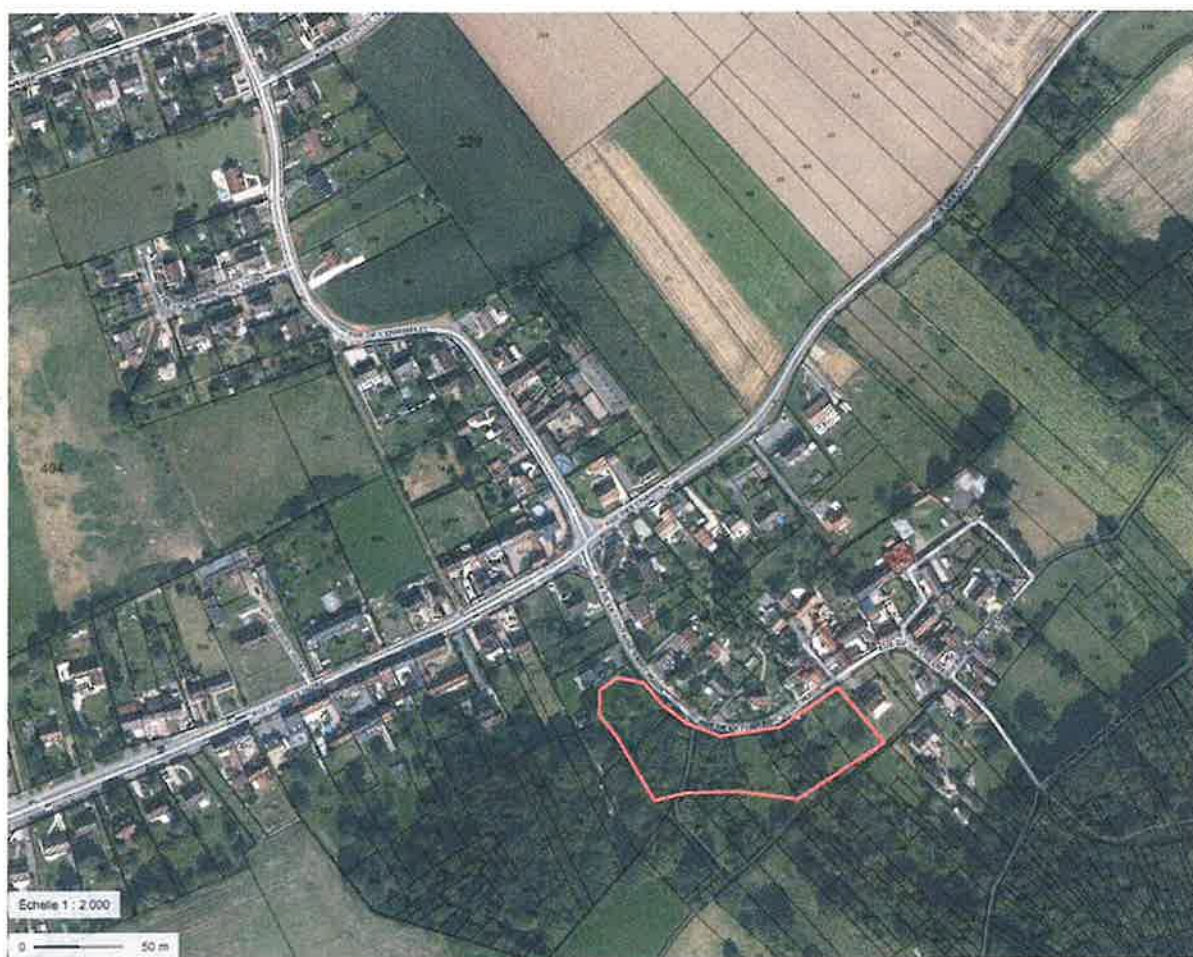


**Enquête publique  
PLU BAILLEVAL**

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAILLEVAL**

**Période d'enquête du 26 septembre au 25 octobre 2024  
soit une période de trente jours consécutifs**

**Prescrite par arrêté du Maire n° D12 04 2024 12 du 12 avril 2024**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**  
**établi par le commissaire-enquêteur désigné par**  
**décision n° E24000080/80 du 30 juillet 2024 de**  
**Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens**

## Sommaire

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE          | 5  |
| 1.1   | Objet de l'enquête publique                                         | 5  |
| 1.2   | Cadre réglementaire                                                 | 6  |
| 1.3   | Evaluation environnementale                                         | 7  |
| 1.4   | Composition du dossier                                              | 7  |
| 2     | PROJET DE MODIFICATION DU PLU de BAILLEVAL                          | 7  |
| 2.1   | Règlement graphique                                                 | 7  |
| 2.2   | Règlement écrit                                                     | 9  |
| 2.2.1 | Dispositions du règlement écrit                                     | 9  |
| 2.2.2 | Modification du règlement                                           | 11 |
| 3     | Avis de Personnes Publiques Associées (PPA)                         | 15 |
| 3.1   | Avis du département de l'Oise                                       | 16 |
| 3.2   | Avis de la MRAE                                                     | 16 |
| 3.3   | Avis de la CDPENAF                                                  | 16 |
| 4     | ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE                            | 17 |
| 4.1   | Désignation par le tribunal administratif                           | 17 |
| 4.2   | Préparation de l'enquête publique                                   | 17 |
| 4.2.1 | Réunion préparatoire                                                | 17 |
| 4.2.2 | Visite sur site                                                     | 17 |
| 4.3   | Arrêté d'organisation de l'enquête publique                         | 17 |
| 4.4   | Période fixée pour l'enquête publique                               | 17 |
| 4.5   | Mise à disposition du dossier d'enquête                             | 17 |
| 4.6   | Permanences                                                         | 18 |
| 4.7   | Publicité et information du public                                  | 18 |
| 4.7.1 | Journaux d'annonces légales                                         | 18 |
| 4.7.2 | Voie d'affichage                                                    | 18 |
| 4.7.3 | Affichage :                                                         | 18 |
| 4.7.4 | Site Internet de la commune de Bailleval                            | 19 |
| 4.8   | Déroulement de l'enquête                                            | 19 |
| 4.8.1 | Participation du public                                             | 19 |
| 4.8.2 | Compte-rendu du déroulement des permanences                         | 19 |
| 4.9   | Formalités de clôture de l'enquête publique                         | 19 |
| 4.10  | Procès-Verbal de synthèse                                           | 19 |
| 5     | RELEVÉ, ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE | 20 |

|       |                                                        |    |
|-------|--------------------------------------------------------|----|
| 5.1   | Observations.....                                      | 20 |
| 5.1.1 | Indexation des observations .....                      | 20 |
| 5.1.2 | Comptabilisation des observations.....                 | 20 |
| 5.2   | Relevé des observations .....                          | 21 |
| 5.3   | Analyse des observations et réponse de la MAIRIE ..... | 21 |
| 6     | CLOTURE ET TRANSMISSION DU RAPPORT .....               | 23 |

### **Tableaux**

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| <i>Tableau 1 - Composition du dossier d'enquête</i>     | 7  |
| <i>Tableau 5 – Indexation des contributions</i>         | 20 |
| <i>Tableau 6 - Analyse quantitative des permanences</i> | 20 |
| <i>Tableau 7 - Comptabilisation des contributions</i>   | 21 |

## Lexique

| <b>Sigle, Acronyme</b> | <b>Définition</b>                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| A                      | Zone Agricole                                                               |
| Ap                     | Secteur Agricole protégé                                                    |
| Ac                     | Secteur Agricole contrôlé                                                   |
| CDCEA                  | Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles          |
| CDPENAF                | Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Forestiers |
| CE                     | Commissaire-Enquêteur                                                       |
| EBC                    | Espace Boisé Classé                                                         |
| EPCI                   | Etablissement Public de Coopération Intercommunale                          |
| MRAe                   | Mission Régionale d'Autorité environnementale                               |
| N                      | Zone Naturelle                                                              |
| Ncp                    | Secteur Naturel de camping                                                  |
| Neq                    | Secteur Naturel d'équipements publics                                       |
| Ns                     | Secteur Naturel de la station d'épuration                                   |
| OPH                    | Office Public de l'Habitat                                                  |
| PEPE                   | Participation pour réalisation d'Equipements Publics Exceptionnels          |
| PADD                   | Plan d'Aménagement et de Développement Durable                              |
| PPA                    | Personnes Publiques Associées                                               |
| PLU                    | Plan Local d'Urbanisme                                                      |
| PLUi                   | Plan Local d'Urbanisme intercommunal                                        |
| RE                     | Règlement Ecrit                                                             |
| RG                     | Règlement Graphique                                                         |
| U                      | Zone Urbaine                                                                |
| Ub                     | Secteur Urbain des villages                                                 |
| Uc                     | Secteur Urbain des extensions récentes                                      |
| Ueq                    | Secteur Urbain des équipements publics                                      |
| 2AU                    | Zone à Urbaniser                                                            |
| 2AUh                   | Secteur à Urbaniser à vocation d'habitat                                    |

## RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## 1 GENERALITES CONCERNANT LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Commune de Bailleval a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 29 septembre 2020.

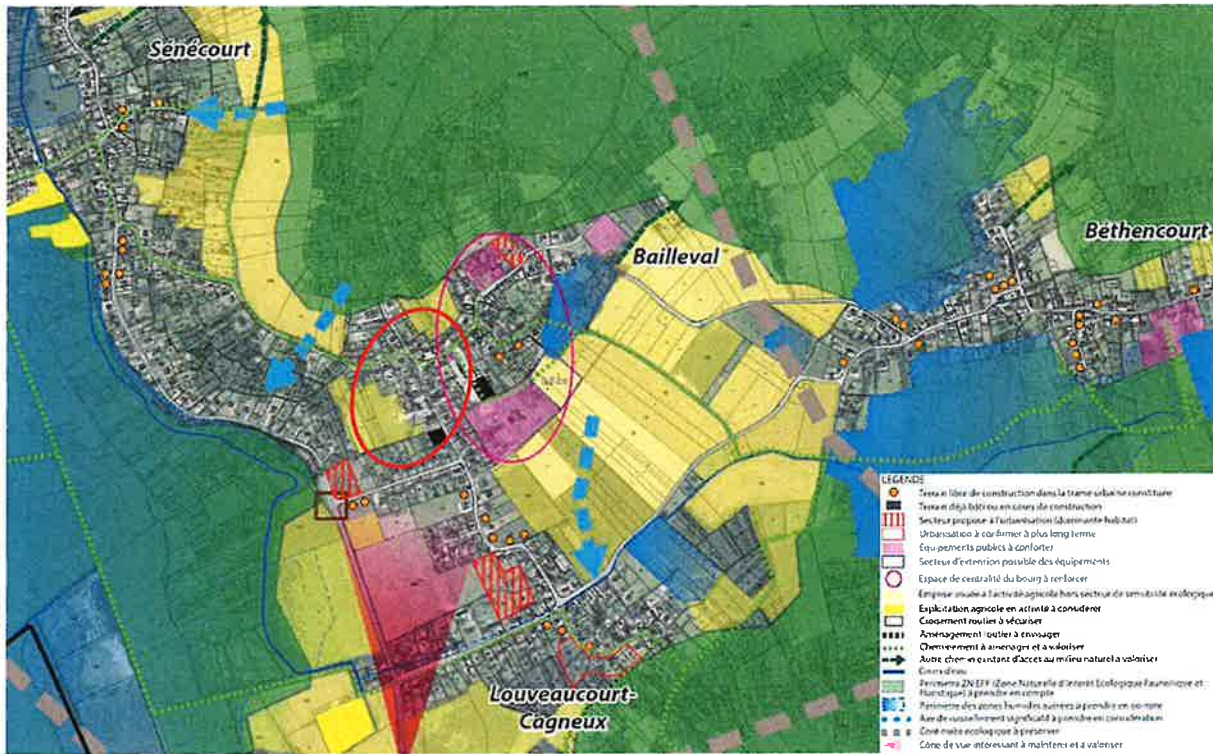


Figure 2 - Carte de la commune de Bailleval

Actuellement, le PLU de la commune de Bailleval, approuvé le 29 septembre 2020, s'applique réglementairement sur le territoire de la commune.

La modification, objet de la présente enquête publique, constitue la modification de droit commun n°1.

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Bailleval a été prescrite par arrêté du maire en date du 12 avril 2024.

La modification du PLU, objet de la présente enquête vise à :

- 1 - Passage d'une zone à urbaniser (2AU) en zone urbaine (UA) avec mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation rue de la Fontaine Saint Maur et rue de la Chesnaie.

- 2 - Suppression de l'emplacement réservé n°3 et ajout d'un emplacement réservé, rue de la Chesnaie, pour régulation des eaux pluviales et aménagement de quelques places de stationnement.

3- Ajustements réglementaires à l'article 11 (toiture des constructions), à l'article 13 (emprise non imperméabilisée) et à l'article 15 (au sujet des panneaux photovoltaïques) des zones urbaines UA et UB.

## 1.2 CADRE REGLEMENTAIRE

Les procédures de modification et de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L 153-36 à L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau ci-après permet d'expliquer pour quelles raisons la modification de droit commun est la procédure adaptée aux corrections envisagées.

| Article  | Code de l'Urbanisme                                                                                                                                                                                                                                            | Justifications                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L 153-31 | Révision si :<br>- Changement des orientations du PADD ;<br>- Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N,<br>- Réduction de protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.                                                  | La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD.<br>Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone N ou A.<br>La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU. |
| L 153-36 | Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31.<br>Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. | Les modifications envisagées concernent le règlement écrit et graphique (plan de zonage).<br>Il entre par conséquent dans ce cas.                                                                                                                         |
| L 153-41 | Si le projet a pour effet :<br>- De majorer les droits à construire de plus de 20%,<br>- De diminuer les possibilités de construire,<br>- De réduire la surface d'une zone U ou AU.<br>Il est soumis à enquête publique.                                       | La modification conduit à augmenter les possibilités de construire en zone agricole.<br>La procédure est donc soumise à la procédure de modification de droit commun.                                                                                     |
| L 153-45 | En dehors des cas mentionnés à l'article L 153-41, le projet de PLU peut être adapté selon une procédure simplifiée.<br>Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle                   | Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut s'effectuer selon une procédure simplifiée.                                                                                                                                                  |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |

Article L 123-9 du code de l'environnement

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

### **1.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La procédure de modification du PLU de Bailleval s'inscrit dans le cadre d'une demande de dispense d'évaluation environnementale. Il convient de rappeler que la procédure de révision générale du PLU, approuvée en septembre 2020, n'a pas été soumise à évaluation environnementale suivant la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 24 juillet 2018.

En effet, le territoire communal de Bailleval n'est pas directement concerné par un site Natura 2000 (le plus proche étant celui des Marais de Sacy à 1,5 km à l'est, sur les communes voisines de Labryère et de Rosoy) et est moyennement concerné par d'autres sensibilités environnementales notables (présence de deux périmètres de ZNIEFF de type 1 à l'ouest du village et aussi sur une large frange est et nord du territoire communal).

### **1.4 COMPOSITION DU DOSSIER**

Compte tenu de la faible complexité du dossier, dont la composition est détaillée ci-après, celui-ci est peu conséquent mais les pièces le composant, notamment la notice de présentation, très accessibles pour tout public permettent à celui-ci de le comprendre.

| Désignation               | Format | Nb de pages |
|---------------------------|--------|-------------|
| Délibération              | A4     | 3           |
| Arrêté Maire              | A4     | 2           |
| Notice de présentation    | A4     | 25          |
| OAP                       | A4     | 8           |
| Plan au 1/2000            | A0     | 2           |
| Règlement écrit (extrait) | A4     | 36          |

*Tableau 1 - Composition du dossier d'enquête*

## **2 PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE BAILLEVAL**

Les pièces impactées par la modification portent sur :

- Le Règlement Graphique (RG) ;
- Le Règlement Ecrit (RE).

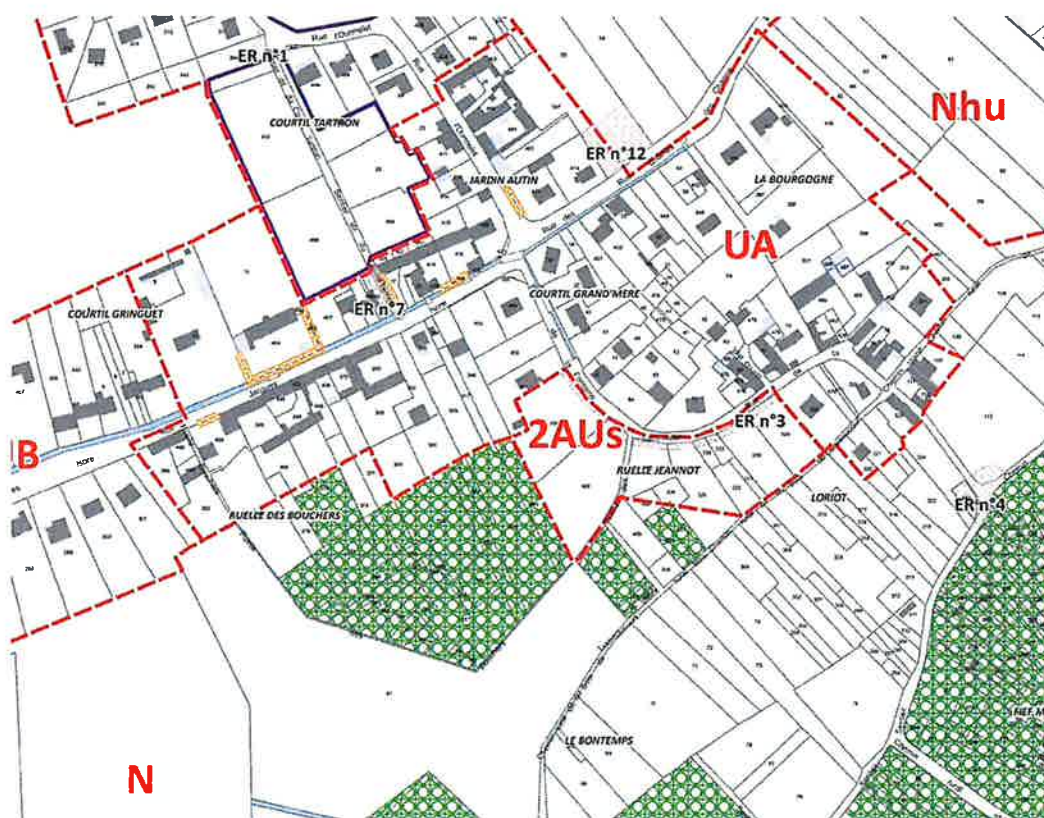
### **2.1 REGLEMENT GRAPHIQUE**

Dans le cadre de son premier Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, la commune s'est développée par renouvellement urbain et par mise en œuvre d'opérations partielles près du centre bourg (entre la mairie et l'école). Étaient par ailleurs, prévus d'autres secteurs d'extension de la trame urbaine inscrits en zone à urbaniser (AU). Les dispositions du Plan

Local d'Urbanisme révisé, approuvé en 2020, ont supprimé environ 5 ha de zone à urbaniser, en privilégiant la poursuite de l'optimisation des emprises foncières disponibles au sein de la trame urbaine déjà constituée de la commune. Seulement deux zones à urbaniser (2AU) ont été délimitées :

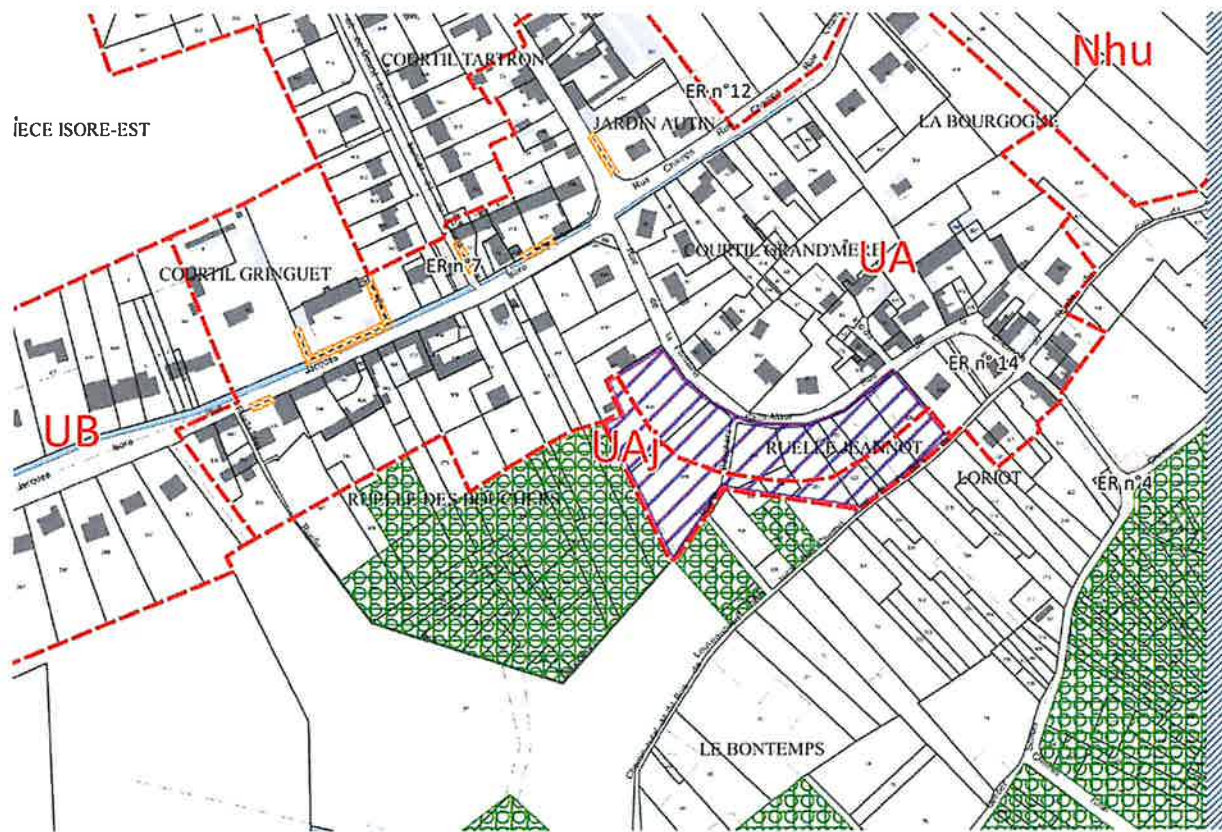
- Une zone à urbaniser (2AUp) venant en continuité du pôle scolaire et de loisirs, au lieu-dit « Le Mélicot », uniquement vouée à répondre aux besoins d'extension de ce pôle d'équipements publics ;
- Une zone à urbaniser (2AUs) englobant environ 0,8 ha de terrains restés libres de construction entre les trames urbaines constituées de Louveaucourt et de Cagneux, directement desservis par les rues de la Fontaine Saint Maur et de la Chesnaie qui, au moment de l'entrée en vigueur du PLU, présentaient une insuffisance en termes de desserte par les réseaux publics, aujourd'hui levée à la suite des travaux réalisés.

Il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (2AUp). En revanche, la commune souhaite rendre possible l'urbanisation des terrains inscrits en zone 2AUs considérant qu'aujourd'hui, rien ne s'oppose à leur construction, étant suffisamment desservis par les réseaux publics, et se trouvant dans un environnement déjà largement urbanisé.



Extrait du règlement graphique du PLU actuel, délimitant la zone 2AUs à l'échelle des trames urbanisées de Louveaucourt et de Cagneux.

La zone 2AUs sera classée en zone UA pour la partie donnant directement sur la voie publique et en secteur UAj pour la partie donnant sur la zone naturelle. L'emplacement réservé n°3 est supprimé. Il est ajouté une trame « Secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » sur l'ensemble de l'emprise (voir extraits de plan ci-joint après modification n°1).



## 2.2 REGLEMENT ECRIT

### 2.2.1 Dispositions du règlement écrit

L'article L151-9 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ».

L'article R151-17 détermine ainsi 4 zones possibles sur le territoire communal :

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles (les zones « N »).

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 a réorganisé le contenu du règlement du PLU, dans le but de faciliter son écriture et son utilisation. Le règlement de chaque zone se compose de 3 sections thématiques, elles-mêmes subdivisées en paragraphes. Leur contenu est le suivant :

A. Section 1 : Destination des constructions, usages et natures d'activités

- Destinations et sous-destinations,

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité sociale et fonctionnelle.

B. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

C. Section 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées ;
- Desserte par les réseaux.

Les zones détaillées ci-après, ainsi que les espaces particuliers sont repris dans les documents graphiques.

#### 2.2.1.1 La zone urbaine (U)

Sont classés dans les zones « U », au titre de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Afin de s'adapter à l'ensemble des enjeux, la zone urbaine comprend les secteurs suivants :

- Ub : Secteur urbain des villages ;
- Uc : Secteur urbain des extensions récentes ;
- Ueq : Secteur urbain des équipements publics.

#### 2.2.1.2 La zone à urbaniser (AU)

Les zones « AU » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Cette zone est nommée 1AU.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. Cette zone est nommée 2AU.

#### 2.2.1.3 La zone agricole (A)

La zone agricole a été délimitée afin de reprendre les parcelles représentant un potentiel agronomique ou un enjeu agricole fort en raison de la présence de bâtiments agricoles appartenant à des exploitations en activité. Ce classement ne remet pas en cause les pratiques agraires mais interdit simplement la construction de nouveaux bâtiments pour les raisons évoquées ci-dessus.

La zone A se décompose comme suit :

- A : Zone agricole ;
- Ap : Secteur agricole protégé ;
- Ac : Secteur agricole contrôlé.

#### 2.2.1.4 La zone naturelle (N)

La zone naturelle « N » couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme : *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »*.

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. Elle peut également comprendre des secteurs soumis à des risques.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- N : Zone naturelle ;
- Ncp : Secteur naturel de camping ;
- Neq : Secteur naturel d'équipements publics ;
- Ns : Secteur naturel de la station d'épuration.

### 2.2.2 **Modification du règlement**

La modification du règlement écrit porte sur :

#### **Les ajustements réglementaires aux articles 11, 13 et 15 des zones urbaines UA ET UB.**

La zone urbaine UA est une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) déjà urbanisée et équipée.

Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus anciens où les constructions anciennes sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies complétées de constructions plus récentes en retrait de l'alignement, mais qui dans les deux cas de figure présentent une architecture traditionnelle généralement bien préservée contribuant à la qualité du patrimoine bâti. Elle englobe la partie centrale du bourg de Bailleval, du hameau de Sénécourt, du hameau de Louveaucourt, ainsi que les hameaux de Cagneux et de Béthencourt dans leur totalité.

La zone urbaine UB est une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) déjà urbanisée et équipée. Elle correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement.

Elle correspond aux terrains situés le long des rues du Moulin, du Souguehain, Cavée de Sénécourt, aux Dames (sud), de l'Ourmelet (nord), Clos de Saveuse, Grande Pièce Isoré, Jacques Isoré (ouest) ainsi que les hameaux de la Demi-Lune et la Cavée des Etalons dans leur totalité.

L'application du règlement depuis l'entrée en vigueur du PLU révisé en 2020 a mis en évidence des manquements aux règles édictées en ce qui concerne l'aspect et la forme des toitures, une amélioration à apporter en ce qui concerne la pose de panneaux photovoltaïques en toiture et en ce qui concerne le traitement des espaces restés libres après implantation de la construction.

- L'article 11 des zones UA et UB fixent des règles relatives à l'aspect des constructions. Il contient une rubrique qui définit des règles quant à l'aspect et la forme des toitures. Concernant la forme des toitures, en zone UB, il est indiqué que la toiture-terrasse est admise en cas de toiture végétalisée. Dans la zone UA, cette règle ne figure pas, au moment de l'élaboration du règlement, puisqu'à été mis en avant l'intérêt patrimonial du bâti qui compose l'essentiel de la trame urbaine de la zone UA. Ce bâti ancien est nécessairement composé de toiture à pente.

Il est toutefois constaté que la réalisation d'une toiture-terrasse végétalisée sur une construction nouvelle s'inscrit dans les typologies constructives d'aujourd'hui visant à répondre à des exigences de performances énergétiques. Il est donc proposé de l'autoriser uniquement sur une construction nouvelle comme en zone UB.

Concernant l'aspect de la toiture, en zone UA et en zones UB, il est fixé une règle qui liste les matériaux autorisés pour constituer la couverture d'une habitation, à savoir la petite tuile plate de teinte rouge flammée de format ou tout autre matériau de substitution, la tuile mécanique de teinte rouge-brun ou rouge vermillon, l'ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle. Il est constaté que la tuile noire est interdite alors qu'elle a l'intérêt de proposer une teinte en harmonie avec celle des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques installés en toiture, ce qui contribue à leur insertion architecturale et paysagère.

Il est proposé d'ajouter que les tuiles plates de teinte noire sont également admises.

- L'article 15 des zones UA et UB fixent des règles en matière de performances énergétiques et environnementales de la construction. Pour les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques posés en toiture, il est demandé que leur teinte soit analogue à celle des matériaux de couverture de la construction et qu'ils soient installés au nu de la couverture. Il s'avère que le rapport de teinte n'est pas évident à respecter, notamment sur les constructions existantes, qui dans la majorité des cas ont des tuiles de teinte orangée, rouge ou brune. En outre, pour des raisons de sécurité (risque d'incendie notamment), la pose des panneaux photovoltaïques au nu de la couverture est déconseillée.

Il est donc proposé d'ajuster la règle en supprimant la disposition demandant à ce que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques posés en toiture utilise une teinte analogue à celle des matériaux de la couverture sur les constructions existantes, et en remplaçant la règle demandant à ce qu'ils soient posés au nu de la couverture par une règle demandant à ce qu'ils ne viennent pas en surépaisseur de plus de 10 cm par rapport au matériau de la couverture.

Pour une construction nouvelle, le fait d'autoriser le recours à la tuile plate noire permet donc d'avoir des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques de même teinte posés en toiture.

- L'article 13 des zones UA et UB fixent des règles relatives au traitement des espaces libres et plantations. Il est notamment défini un pourcentage du terrain devant l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Ce pourcentage est d'au moins 40% dans la zone UA, au moins 50% dans la zone UB. Dans le même temps, en zone UA, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie totale inférieure à 500 m<sup>2</sup>, 30% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie totale comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, 25% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie totale de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En zone UB, l'emprise au sol maximale des constructions est de 25% de la surface totale du terrain.

Au regard des problématiques de gestion des eaux pluviales qui sont de plus en plus fréquemment conséquentes, en particulier à Bailleval où la trame urbaine est implantée entre coteau et fond de vallée, il convient d'augmenter légèrement l'emprise minimale devant rester non imperméabilisée. En zone UB, il est proposé de la porter à au moins 55% de l'emprise totale du terrain. En zone UA, il est proposé d'augmenter à 45% l'emprise au sol restant non imperméabilisée sur un terrain de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, et à 50% pour un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Ainsi, en dehors des emprises bâties d'un terrain, la partie pouvant être imperméabilisée (terrasse, allée goudronnée ou bétonnée, etc.) est limitée à 25% de la superficie totale du terrain.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- L'article 11 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) à la rubrique « La toiture » :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de qualité où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits pour toute construction principale nouvelle, *sauf en cas de toiture végétalisée*. Pour les annexes accolées à une construction dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou à un mur de clôture constituant la limite séparative de propriété, une toiture à une seule pente est admise.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée de format *ou de teinte noire*, ou tout autre matériau de substitution, en tuile mécanique de teinte rouge-brun ou rouge vermillon, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle.

(...)

- L'article 13 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale *d'un terrain de moins de 500 m<sup>2</sup>*, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée ; cette emprise étant réduite à 20% dans le cas d'opération d'ensemble créant au moins 4 constructions à usage d'habitation. *Au moins 45% de l'emprise totale d'un terrain de 500 à 1000 m<sup>2</sup> fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Au moins 50% de l'emprise totale d'un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup> fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.*

(...)

- L'article 15 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

Pour les constructions nouvelles ou en cas de réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, *pour* les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture et, s'ils sont installés coté rue du fait d'une impossibilité technique de les installer ailleurs ou en raison d'une contrainte d'exposition, l'aspect global de la couverture d'une *de la* construction sera homogène entre les tuiles utilisées (ou autres matériaux de couverture autorisés) et les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques).

(...)

## MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- L'article 11 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) à la rubrique « La toiture » :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de qualité où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits pour toute construction principale nouvelle (la toiture-terrasse reste admise en cas de toiture végétalisée). Pour les annexes accolées à une construction dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou à un mur de clôture constituant la limite séparative de propriété, une toiture à une seule pente est admise, ainsi qu'une toiture-terrasse.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée de format ***ou de teinte noire***, ou tout autre matériau de substitution, en tuile mécanique de teinte rouge-brun ou rouge vermillon, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle.

(...)

• L'article 13 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Au moins 50% ***55%*** de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Sur les terrains de moins de 400 m<sup>2</sup> situés dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, cette emprise est réduite à 40%.

(...)

• L'article 15 du règlement est ajusté de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou en texte barré) :

Pour les constructions nouvelles ou en cas de réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, ***pour*** les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture et, s'ils sont installés côté rue du fait d'une impossibilité technique de les installer ailleurs ou en raison d'une contrainte d'exposition, l'aspect global de la couverture d'une ***de la*** construction sera homogène entre les tuiles utilisées (ou autres matériaux de couverture autorisés) et les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques).

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 29 septembre 2020 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification n°1 du PL

### 3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Par courrier du 21 février 2024, le maire de BAILLEVAL a notifié le dossier de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 à L132-9 du Code de l'Urbanisme, dont liste suivante :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'Oise ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Oise ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Senlis ;
- Mme la Présidente du Conseil Départemental de l'Oise ;
- M. le Président du Conseil Régional des Hauts de France ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers de l'Oise ;

- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise ;
- M. le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture ;
- M. le Président Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise ;
- M. le préfet pour la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

Celles-ci étaient informées des dates de l'enquête publique et étaient invitées à faire part de leurs observations durant cette période.

### 3.1 AVIS DU DEPARTEMENT DE L'OISE

Par courrier du 3 septembre 2024, Mme la Présidente du département de l'Oise a formulé des observations au projet de modification du PLU :

- Gestion des eaux pluviales :  
*La problématique de ruissellement sur le secteur concerné par la modification du PLU est avérée et les travaux/modifications envisagés participent à améliorer la gestion des eaux pluviales.*  
*De plus, les aménagements prévus en amont, sur le hameau de Cagneux, ont d'ailleurs fait l'objet d'une demande de subvention qui a obtenu un avis favorable. Toutefois, au regard des sensibilités connues, je propose que le règlement écrit précise que les stationnements à aménager doivent privilégier le recours à des matériaux drainants.*
- Emplacements réservés :  
*Je vous invite à compléter la pièce 4<sup>e</sup> relative aux Emplacements Réservés pour que le nouvel emplacement réservé N° 14 figure dans le tableau récapitulatif, avec l'ensemble des informations nécessaires (références cadastrales, surface, bénéficiaire et vocation).*

### 3.2 AVIS DE LA MRAE

Par courrier en date du 25 juin 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Haut de France rend, après analyse du dossier, l'avis suivant :

- *La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Bailleva n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.*  
*Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.*  
*Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.*  
*Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.*  
*L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.*

### 3.3 AVIS DE LA CDPENAF

Par courrier du 11 septembre 2024, la Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) indique, après analyse du dossier, que : *elle émet un avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone 2AUs d'une superficie de 0,85 ha, considérant qu'elle n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles. Seuls 0,46 ha seront constructibles en zone UA et le fond de la zone sera délimité en secteur UAj (zone de jardin à conserver) pour une surface de 0,39ha.*

## **4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1 DESIGNATION PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Le 15 juillet 2024 la Commune de Bailleval a sollicité le Tribunal Administratif d'Amiens pour la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de l'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de Bailleval.

Mme la Présidente du Tribunal Administratif, par décision n°E24000080/80 en date du 30 juillet 2024, a désigné M. Pierre BICHON, directeur de service à la retraite, en tant que commissaire-enquêteur et en cas d'empêchement de celui-ci, Mme Jacqueline LECLERE, retraitée de la CPAM de l'Oise comme enquêtrice suppléante.

### **4.2 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **4.2.1 Réunion préparatoire**

Une réunion, en vue de l'organisation de l'enquête a été organisée le jeudi 29 août 2024 de 15h00 à 16h30 en Mairie de Bailleval, avec les participants suivants :

- |                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Olivier FERREIRA   | Maire de Bailleval                |
| - Cécile HADFIELD    | Secrétaire de mairie de Bailleval |
| - Pierre BICHON      | Commissaire-enquêteur             |
| - Jacqueline LECLERC | Commissaire-enquêteur suppléante  |

L'ordre du jour était le suivant :

1. Objet de l'enquête
2. Modification du PLU
3. Premiers éléments de planification
4. Eléments clefs pour établir la procédure d'enquête

#### **4.2.2 Visite sur site**

Le commissaire enquêteur s'est déplacé sur le site du futur secteur UAj le 23 septembre 2024 pour en appréhender le contexte.

### **4.3 ARRETE D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'arrêté du Maire n° D12 04 2024 12 du 12 avril 2024 a prescrit l'enquête publique.

### **4.4 PERIODE FIXEE POUR L'ENQUETE PUBLIQUE**

- La durée de l'enquête a été fixée à trente jours consécutifs, du **jeudi 26 septembre 2024 au vendredi 25 octobre 2024**.

### **4.5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

- Une version numérique est consultable sur le site internet de la commune de Bailleval ([mairie@bailleval.fr](mailto:mairie@bailleval.fr)).
- Dossiers papier consultables en mairie de Bailleval aux heures d'ouverture habituelles de la mairie :
  - o Lundis de 10h00 à 12h00 et de 15h30 à 18h00
  - o Mardis de 15h30 à 18h00
  - o Mercredis de 10h00 à 12h00
  - o Jeudis de 10h00 à 12h00
  - o Vendredis de 10h00 à 12h00 et de 15h30 à 17h30

- Samedis de 09h00 à 11h00 une semaine sur deux à compter du 14 septembre 2024.

#### 4.6 PERMANENCES

Trois permanences ont été organisées, en mairie de Bailleval.

En ce lieu, le dossier papier était à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles et pendant les permanences :

- Jeudi 26 septembre 2024 de 10h00 à 12h00 (Premier jour de l'enquête) ;
- Samedi 12 octobre 2024 de 9h00 à 11h00 ;
- Vendredi 25 octobre 2024 de 15h30 à 17h30 (Dernier jour de l'enquête).

#### 4.7 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

##### 4.7.1 Journaux d'annonces légales

L'annonce a été publiée, avant le début de l'enquête et pendant celle-ci dans 2 journaux d'annonces légales :

- Le Courrier Picard, les 11 et 30 septembre 2024 ;
- Le Parisien, les 11 et 30 septembre 2024

##### 4.7.2 Voie d'affichage

L'avis a été affiché en mairie, dans les panneaux d'affichage de la commune de Bailleval, sur le lieu de la zone modifiée ainsi que dans le bulletin municipal

##### 4.7.3 Affichage :

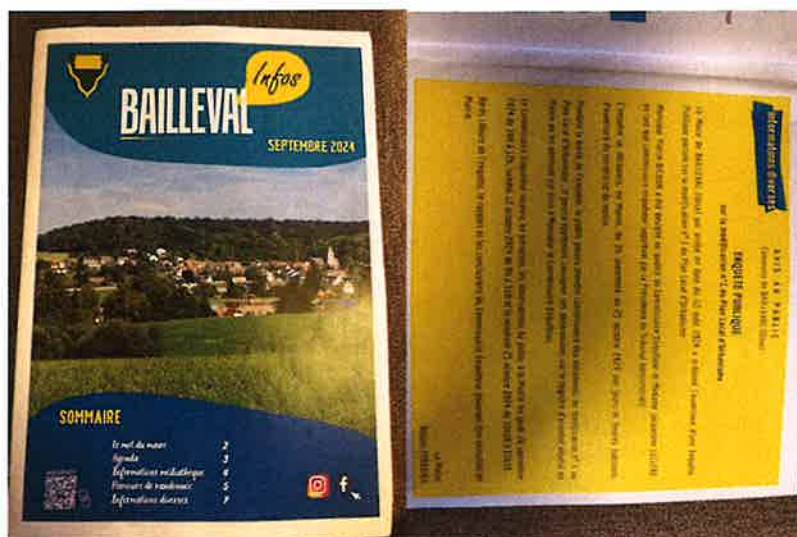
Sur panneau d'affichage mairie



Sur site



Sur le bulletin municipal



#### 4.7.4 Site Internet de la commune de Bailleval

L'avis ainsi que le dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la commune de Bailleval (<http://www.bailleval.fr/>)

Le contrôle d'affichage sera effectué de manière aléatoire par le CE.

#### 4.8 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

##### 4.8.1 Participation du public

Lors des permanences, 4 personnes ont été reçues et 4 observations ont été enregistrées.

##### 4.8.2 Compte-rendu du déroulement des permanences

En préambule de chaque permanence, le commissaire-enquêteur a été accueilli par le maire et/ou la secrétaire de mairie.

Les locaux étaient accessibles et permettaient de recevoir dans de bonnes conditions.

Le commissaire-enquêteur a pris le temps de recevoir toutes personnes s'étant présentées dans les créneaux horaires initialement prévus.

Les permanences se sont déroulées sereinement ; aucun incident n'est à signaler.

#### 4.9 FORMALITES DE CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur a pris possession des registres d'enquête mis à la disposition du public :

- En mairie de Bailleval le 25 octobre 2024, en fin de permanence.

#### 4.10 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le commissaire-enquêteur a procédé à l'analyse de toutes les observations reçues et a établi un procès-verbal de synthèse, remis par messagerie à la commune (Mr le maire étant en vacances) le 29 octobre 2024, signé par celui-ci le 30 octobre 2024 et notifié par messagerie le 04 novembre 2024.

## 5 RELEVÉ, ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE

### 5.1 OBSERVATIONS

#### 5.1.1 Indexation des observations

Chaque observation est identifiée par un index, reporté dans le registre, avec un n° d'ordre (01/02/03...), (suivant tableaux ci-dessous) :

| Index | Définition            | Développement                                                                    | Lieu de recueil             |
|-------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| OE    | Observation Ecrite    | Observation manuscrite sur registre                                              | Mairie Bailleval            |
| OO    | Observation orale     | Observation orale transcrite par le commissaire-enquêteur, et signée du déposant |                             |
| ON    | Observation note      | Note ou courrier remis en mairie et annexé au registre                           |                             |
| OC    | Observation courrier  | Courrier reçu par voie postale au siège de l'enquête                             |                             |
| O@    | Courrier électronique | Observation transmise par courriel                                               | Adresse électronique mairie |
| CEL   | Courrier d'élus       | Courrier reçu par voie postale au siège de l'enquête                             | Mairie Bailleval            |
| PE    | Pétition              | Enregistré sur registre au siège de l'enquête                                    |                             |
| MEM   | Mémoire               |                                                                                  |                             |

Tableau 2 – Indexation des contributions

#### 5.1.2 Comptabilisation des observations

##### Lors des permanences

3 observations ont été reçues (cf. détail dans tableau ci-après)

| N°    | Date        | Lieu                | Personnes rencontrées | Observations |                    |          |        |       |
|-------|-------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------------|----------|--------|-------|
|       |             |                     |                       | Ecrites      | Notes ou courriers | Mémoires | Orales | Total |
| 1     | 26-sept.-24 | Mairie de Bailleval | 1                     | 0            | 0                  | 0        | 0      | 0     |
| 2     | 12-oct.-24  |                     | 0                     | 0            | 0                  | 0        | 0      | 0     |
| 3     | 25-oct.-24  |                     | 3                     | 1            | 1                  | 0        | 1      | 3     |
| Total |             |                     | 4                     | 1            | 1                  | 0        | 1      | 3     |

Tableau 3 - Analyse quantitative des permanences

En dehors des permanences, **aucune** observation a été portée sur le registre.

##### Courriers reçus

**Aucun** courrier n'a été reçu à la mairie, siège de l'enquête.

##### Courriel

**Aucun** courriel n'est parvenu sur le site de la mairie dans les délais.

### Observations émises :

Au total **3** observations ont été recueillies.

| Registres                      |                                      | Courriers | Courriels | Total    |
|--------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Observations écrites ou orales | Notes, courriers ou mémoires annexés |           |           |          |
| 2                              | 1                                    | 0         | 0         | <b>3</b> |

Tableau 4 - Comptabilisation des contributions

## 5.2 RELEVÉ DES OBSERVATIONS

| Rang | Index | Déposant                                                                                    | Observations                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | ON1   | Lucette MARTIN<br>FOUCAULT<br>4 rue Pierre<br>Brossolette<br>92250 LA<br>GARENNE<br>COLOMBE | <i>Demande de classement de terrain lui appartenant en terrain constructible.</i>                                                                                                                                                |
| 2    | OO1   | Monsieur<br>PROTHAIS Jean<br>Bailleval                                                      | <i>Les terrains concernés par le classement en zone UAj regorgent de sources.</i>                                                                                                                                                |
| 3    | ON2   | Monsieur<br>CARPENTIER<br>Philippe<br>Directeur du<br>SMBCVB                                | <i>Dépose une décision du bureau syndical du SMBCVB concernant la modification du PLU de la commune de BAILLEVAL en informant le commissaire enquêteur que le courrier d'envoi serait parvenu après la clôture de l'enquête.</i> |

## 5.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSE DE LA MAIRIE

L'analyse des différentes observations et courriers reçus a permis de préciser les principaux thèmes exprimés au cours de l'enquête.

Ces thèmes ont été repris après classement dans le tableau ci-dessous.

Il est à noter que des observations traitent de sujet ne faisant pas partie de la demande de modification. Pour celles-ci, bien que synthétisées dans le présent procès-verbal, le commissaire-enquêteur n'émettra pas d'avis.

Au vu de ces réponses, pour chacune d'entre elles ayant trait à la demande de modification du PLU, le commissaire-enquêteur a émis ses commentaires ; le tout est repris dans les tableaux suivants.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p><u>Énoncé du thème</u> : <b>Axe de ruissellement et sources</b></p> <p>Le règlement précise que « <i>les aménagements, constructions et extension réalisés aux abords des axes de ruissellements ne doivent pas aggraver les risques sur une autre parcelle</i> ».</p> <p>Le nouveau secteur UAj serait concerné par un tel axe de ruissellement et par des sources, donc tout projet de construction devra le prendre en compte.</p>                                                                                                | <p><u>Observations</u></p> |
| <p><u>Réponse du porteur de projet</u></p> <p><i>Il est proposé d'ajouter dans la notice écrite des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur, qu'en raison de la présence de sources et l'existence de ruissellements, tout aménagement et nouvelle construction devra être conçu en conséquence. L'étude géotechnique obligatoire du fait de l'aléa retrait-gonflement des argiles pourra utilement être complétée d'une analyse des sols au regard de la présence de sources et de ruissellements.</i></p> |                            |
| <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> :</p> <p>Dont acte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <p><u>Énoncé du thème</u> : <b>Desserte par les voies publiques ou privées et réseaux</b></p> <p>Le futur secteur UAj est desservi par la rue de la Fontaine Saint Maur et la rue de la Chesnaie. Il est proposé de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Me préciser sur quelles études ces OAP ont été définies et selon quel échéancier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><u>Observations</u></p> |
| <p><u>Réponse du porteur de projet</u></p> <p><i>Les principes d'aménagement et la programmation figurant dans les OAP définies sur le secteur, ont été définis par les élus (commission urbanisme) avec le bureau d'études en charge de la modification du PLU, lors d'un travail préalable à la constitution du dossier de modification du PLU mis à enquête publique. Ces principes s'appuient entre autres sur les règles d'urbanisme applicables dans la zone, notamment la distance maximale de retrait d'une construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, ou encore le % d'emprise de terrain devant rester non imperméabilisée et faisant l'objet d'un traitement paysager.</i></p> <p><i>Les terrains couverts par les OAP sont aménageables dès l'entrée en vigueur du PLU après modification n°1.</i></p> |                            |
| <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur</u> :</p> <p>Dont acte mais la demande sur l'échéancier n'est pas traitée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <p><b><u>Enoncé du thème : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)</u></b></p> <p>Le Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB), dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), indique dans son avis que la commune de Bailleval a déjà consommée sa quote-part, ce qui aura une incidence sur l'enveloppe globale de consommation d'ENAF autorisée sur le territoire du SCoT sur la période 2021-2031.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b><u>Observations</u></b></p> |
| <p><b><u>Réponse du porteur de projet</u></b></p> <p><i>A ce jour, la commune de Bailleval n'a pas connaissance d'une validation par les communes couvertes par le SCOT d'une répartition communale de l'enveloppe foncière consommable d'ENAF sur la période 2021-2031, dans le cadre des dispositions à traduire au SCOT en cours de révision pour atteindre les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En conséquence, avancer que la commune de Bailleval a déjà consommée sa quote-part interroge, puisque de quelle quote-part parle-t-on ?</i></p> <p><i>En outre, la commune étant actuellement en zone blanche du SCOT du Grand Creillois en vigueur, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUs, et a émis un avis favorable en date du 11 septembre 2024, considérant que cela n'engendrait pas de consommation d'espaces agricoles.</i></p> <p><i>La commune de Bailleval considère donc que cette ouverture à l'urbanisation est recevable au moins tant que le SCOT révisé ne sera pas approuvé et apporterait éventuellement une disposition contraire.</i></p> |                                   |
| <p><b><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></b></p> <p>Dont acte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |

## 6 CLOTURE ET TRANSMISSION DU RAPPORT

Au vu de l'analyse du dossier, des observations formulées par le public et des échanges avec le maître d'ouvrage (mairie), le commissaire-enquêteur a produit le présent rapport.

Dans un document séparé, le commissaire-enquêteur a formulé ses avis et conclusions.

Fait à Beauvais, le 12/11/2024

Pierre BICHON  
Commissaire-enquêteur

**Enquête publique  
PLU BAILLEVAL**

**Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailleval**

**Période d'enquête du 26 septembre au 25 octobre 2024  
soit une période de trente jours consécutifs**

**Prescrite par arrêté du Maire de Bailleval n° D12 04 2024 12 du 12 avril 2024**



**CONCLUSIONS**

**établies par le commissaire-enquêteur désigné par  
décision n°E24000080/80 en date du 30 juillet 2024 de  
Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens**

## Sommaire

|       |                                                            |   |
|-------|------------------------------------------------------------|---|
| 1     | OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET .....                | 3 |
| 1.1   | Nature de la demande .....                                 | 3 |
| 1.2   | Objectifs .....                                            | 3 |
| 1.3   | Description du projet.....                                 | 3 |
| 1.3.1 | Zonage .....                                               | 3 |
| 1.3.2 | Emplacement réservé .....                                  | 4 |
| 1.3.3 | Règlement .....                                            | 4 |
| 2     | IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....                                | 4 |
| 2.1   | Risques Naturels.....                                      | 4 |
| 2.2   | Paysage.....                                               | 4 |
| 2.3   | Circulation.....                                           | 4 |
| 2.4   | Biodiversité .....                                         | 5 |
| 2.5   | Nuisances .....                                            | 5 |
| 2.6   | Volet sociétal.....                                        | 5 |
| 3     | OPPOSITION OU DIFFICULTES DE MISE EN œuvre DU PROJET ..... | 6 |
| 3.1   | Déroulement de l'enquête .....                             | 6 |
| 3.2   | Opposition au projet.....                                  | 6 |
| 3.3   | Difficultés de mise en œuvre.....                          | 6 |
| 3.3.1 | Risques naturels .....                                     | 6 |
| 3.3.2 | Zéro Artificialisation Nette (ZAN) .....                   | 6 |
| 4     | RESERVE ET RECOMMANDATIONS .....                           | 7 |
| 4.1   | Recommandation.....                                        | 7 |
| 5     | CONCLUSION GENERALE.....                                   | 7 |
| 5.1.1 | Points forts du projet.....                                | 7 |
| 5.1.2 | Pistes d'amélioration.....                                 | 7 |
| 5.1.3 | Point spécifique.....                                      | 7 |
| 6     | AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....                         | 8 |

## **CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **1 OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET**

#### **1.1 NATURE DE LA DEMANDE**

La mairie de Bailleval (60) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 septembre 2020.

La commune de Bailleval, faisant partie de la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée, prévoit une croissance de 7 à 8 logements par an de 2013 à 2030. La modification actuelle se concentre principalement sur le secteur entre Louveaucourt et Cagneux, notamment l'emprise appelée « Ruelle Jeannot ».

La commune ayant compétence en matière d'urbanisme, a engagé une procédure de modification n°1 du PLU dont les objectifs sont énoncés ci-après.

#### **1.2 OBJECTIFS**

La modification du PLU, objet de la présente enquête vise à :

1 – Passer d'une zone à urbaniser (2AU) en zone urbaine (UA) avec mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation rue de la Fontaine Saint Maur et rue de la Chesnaie rendant possible l'urbanisation grâce à l'amélioration des réseaux publics.

2 - Supprimer l'emplacement réservé n°3 et ajouter un emplacement réservé, rue de la Chesnaie, pour réguler les eaux pluviales et aménager quelques places de stationnement.

3- Ajuster réglementairement l'article 11 (toiture des constructions), l'article 13 (emprise non imperméabilisée) et l'article 15 (au sujet des panneaux photovoltaïques) des zones urbaines UA et UB pour mieux répondre aux défis environnementaux et architecturaux actuels.

#### **1.3 DESCRIPTION DU PROJET**

Les modifications proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU ni à l'environnement. Elles visent à optimiser l'utilisation des terrains disponibles et à améliorer la qualité de vie des habitants en réponse aux évolutions démographiques et aux besoins actuels en logement.

Le projet de modification entraîne les conséquences suivantes :

##### **1.3.1 Zonage**

Une zone à urbaniser (2AUs) englobant environ 0,8 ha de terrains restés libres de construction entre les trames urbaines constituées de Louveaucourt et de Cagneux, directement desservis par les rues de la Fontaine Saint Maur et de la Chesnaie qui, au moment de l'entrée en vigueur du PLU, présentaient une insuffisance en termes de desserte par les réseaux publics. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues permettant de lever cette insuffisance, avec des travaux qui débutent en novembre 2024.

La configuration des terrains et la nature des sols sont prises en compte pour garantir une intégration respectueuse de l'environnement.

### **1.3.2 Emplacement réservé**

La suppression de l'emplacement réservé n°3 est compensée par la création de l'emplacement réservé n°14, visant à gérer les eaux pluviales et à augmenter les capacités de stationnement dans la rue de la Chesnaie.

### **1.3.3 Règlement**

Les ajustements aux articles 11, 13 et 15 permettent d'intégrer des technologies modernes (panneaux solaires, toitures végétalisées) tout en respectant les contraintes architecturales et environnementales locales.

## **2 IMPACT ENVIRONNEMENTAL**

Par décision n°2024-7969 du 25 juin 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis indiquant que la modification n°1 du PLU de Bailleval n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et donc qu'il n'était pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

### **2.1 RISQUES NATURELS**

Les risques naturels tels que les coulées de boues et les remontées de nappes sont pris en compte et intégrés dans les ajustements proposés. Les sources présentent sur les futurs terrains constructibles ne sont pas indiquées et doivent être prises en compte.

Des mesures sont prises également pour améliorer la gestion des eaux pluviales et minimiser l'impact sur la biodiversité, notamment par une augmentation de l'emprise non imperméabilisée requise sur les terrains qui seront construits.

### **2.2 PAYSAGE**

L'urbanisation de ce secteur devra veiller à produire un ensemble de constructions harmonieux tant dans la forme urbaine que l'aspect architectural. Les constructions principales ne pourront s'implanter que dans l'emprise prévue à cet effet.

Une qualité paysagère et urbaine sur le secteur est souhaitée. Au contact de l'espace naturel, chaque terrain restera à large dominante végétale, surface non imperméabilisée, afin de constituer un espace tampon entre les parties habitées et le milieu naturel tout en conservant les arbres existants.

Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer les constructions nouvelles au tissu bâti environnant, largement à dominante pavillonnaire.

### **2.3 CIRCULATION**

L'accueil de nouvelles constructions à cet endroit va engendrer une augmentation de la circulation et des besoins en stationnement, alors que la voie publique est étroite et problématique à ce sujet (pas de trottoir, pas d'emprise pour le stationnement). Il est donc nécessaire d'anticiper un élargissement de la voie publique au droit de ces terrains, avant leur aménagement, afin de permettre la création d'un trottoir suffisamment large pour permettre la circulation sécurisée des piétons, et quelques places de stationnement.

C'est pourquoi, il est proposé de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur rendu aménageable.

Celles-ci prévoient notamment une emprise vouée à du stationnement à aménager le long de la voie publique (rue de la Fontaine Saint Maur, rue de la Chesnaie) qui dessert les terrains rendus

constructibles ; cette emprise est prélevée sur les terrains en question. Ce principe était annoncé par la présence de l'emplacement réservé n°3 voué cet aménagement. Avec la mise en place des OAP visant le même objectif, il n'est plus nécessaire de conserver l'emplacement réservé n°3. Il est donc proposé de le supprimer dans le cadre de cette modification n°1 du PLU.

La délimitation d'un nouvel emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AI n°326 permettra, par ailleurs, l'aménagement de quelques places de stationnement supplémentaires accessibles depuis la rue de la Chesnaie afin de répondre du mieux possible aux besoins déjà constatés et à ceux qui viendront s'ajouter avec les 7 logements qui pourraient être réalisés.

## **2.4 BIODIVERSITE**

L'aménagement réalisé devra concourir au maintien et au développement de la biodiversité ordinaire locale qui caractérise cette partie du territoire communal ; pour cela, il convient de préserver en l'état la partie du secteur identifiée au schéma en emprise devant conserver un traitement en jardin (dominante végétale)

## **2.5 NUISANCES**

Les habitations les plus proches peuvent être impactées par des nuisances sonores et/ou paysagères, mais seront compensées par des aménagements quantitatifs et qualitatifs importants et principalement concernant la gestion des eaux pluviales sur ce secteur.

## **2.6 VOLET SOCIETAL**

Dans le cadre de son premier Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, la commune s'est développée par renouvellement urbain et par la mise en œuvre d'opérations partielles près du centre bourg (entre la mairie et l'école). Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé en 2020, ont supprimé environ 5 ha de zone à urbaniser, en privilégiant la poursuite de l'optimisation des emprises foncières disponibles au sein de la trame urbaine déjà constituée de la commune.

Dans le même temps, le bilan d'application du PLU en ce qui concerne les logements et la population fait état d'une production de résidences principales entre 2014 et 2020 de +51, tandis qu'entre 2020 et 2023, seulement 14 logements supplémentaires sont recensés. Par rapport aux projections prévues au PLU approuvé en 2020, à savoir 7 à 8 logements par an en moyenne entre 2013 et 2030, l'évolution constatée se ralentit : sur la période 2014 – 2023, le rythme de construction moyen est de 6 logements par an, sur la période 2021 – 2023, le rythme moyen est passé à 4,7 logements par an.

Les autres secteurs identifiés pour recevoir de nouveaux logements ne sont pas aménagés à ce jour, si ce n'est le Courtil Tartron (12 logements livrés en 2023, 3 logements encore possibles), et ne le seront peut-être pas d'ici 2030 (blocages fonciers).

En revanche, les propriétaires des terrains actuellement inscrits en zone 2AUs ont clairement manifesté leur souhait de pouvoir les urbaniser. Par ailleurs, les possibilités de création de logements par comblement des dents creuses sont aujourd'hui limitées ; le nombre de résidences secondaires s'est stabilisées depuis plus de 10 ans autour d'une quinzaine ; le nombre de logements vacants représente moins de 4% du parc total de logements correspondant pour l'essentiel à de la vacance technique (logements en cours de vente ou en attente d'emménagement, logements nécessitant une réhabilitation lourde).

La conséquence est que le nombre d'habitants sur la commune stagne autour de 1 500, soit moins que ce qui est prévu par les orientations du projet communal. Le nombre moyen d'occupants par logement diminue plus rapidement que l'estimation avancée par les projections du PLU approuvé en 2020. Il est constaté une accélération du vieillissement de la population.

Dans ce contexte, le classement en zone urbaine au lieu de zone 2AUs du secteur situé entre Louveauourt et Cagneux permettra de compter 7 nouveaux logements à court terme, en mesure de contribuer à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune pour pérenniser le groupe scolaire.

### 3 OPPOSITION OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

#### 3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles.

Aucun incident notable susceptible de remettre en cause son déroulement n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été très faible :

- Quatre personnes se sont présentées aux permanences, avec inscription de 3 observations sur le registre ;
- Aucun courriel n'est parvenu sur le site de la commune de Bailleval.

#### 3.2 OPPOSITION AU PROJET

Aucune opposition au projet n'a été relevée.

#### 3.3 DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE

Par sa situation, le secteur AUj créé par la modification n°1 du PLU impose de prendre en compte les points suivants :

##### 3.3.1 Risques naturels

La présence importante de sources sur la zone AUj doit être communiqué aux futurs acquéreurs.

##### 3.3.2 Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi Climat et résilience a défini un cadre juridique pour **décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme**. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET), ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU intercommunaux et communaux et cartes communales). Pour la première tranche de dix ans (2021-2031), des **échéances** sont fixées.

Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



Il aurait été souhaitable concernant ce dossier d'attendre que le SRADDET soit effectif pour lancer la modification du PLU dans un souci d'équité envers les communes de la communauté de communes dont fait partie Bailleval.

#### **4 RESERVE ET RECOMMANDATIONS**

Au vu des oppositions et difficultés sus-énoncées, l'avis sera assorti de la recommandation suivante :

##### **4.1 RECOMMANDATION**

Concernant la future zone UAj et pour la bonne information du public et des futurs acquéreurs, la classification UAjs avec « s » pour présence de sources est recommandé.

#### **5 CONCLUSION GENERALE**

##### **5.1.1 Points forts du projet**

La modification du PLU telle que proposée permettra :

- De classer la zone AU en zone UAj(s) du PLU afin d'ouvrir des terrains à l'urbanisation permettant la venue de nouveaux habitants sur la commune et de pérenniser le groupe scolaire ;
- De supprimer un emplacement réservé devenu obsolète par un nouvel emplacement réservé permettant de créer du stationnement et de réguler les eaux pluviales ;
- D'aménager les voiries et réseaux divers desservant cette zone et par la même l'ensemble de ce quartier ;
- D'ajuster le règlement du PLU permettant d'intégrer des technologies modernes (panneaux solaires, toitures végétalisées) tout en respectant les contraintes architecturales et environnementales locales.

##### **5.1.2 Pistes d'amélioration**

Membre de la Communauté de Commune du Liancourtois Vallée Dorée et du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Brethoise, la commune de Bailleval est dotée d'un PLU et fait partie des 7 communes de la zone blanche où les orientations du SCoT du Grand Creillois ne s'appliquent pas. Il conviendrait à terme que cette commune soit intégrée dans ce SCoT et qu'une réflexion globale soit menée pour établir un document de planification et d'urbanisme réglementaire, applicable non pas à l'échelle d'une seule commune, mais de plusieurs territoires communaux.

##### **5.1.3 Point spécifique**

La présence importante de sources sur la zone AUj « s » pourrait avoir un impact pouvant être fort notamment sur les habitations riveraines situées à l'aval.

## 6 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

J'émet un " **AVIS FAVORABLE** "

Avec la **recommandation** suivante :

Concernant la future zone UAj et pour la bonne information du publique et des futurs acquéreurs, la classification UAjs avec un « s » pour présence de sources est recommandé.

Fait à Beauvais, le 12 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

Pierre BICHON