

***Modification n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de  
BAILLEVAL  
- Oise -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION  
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU  
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

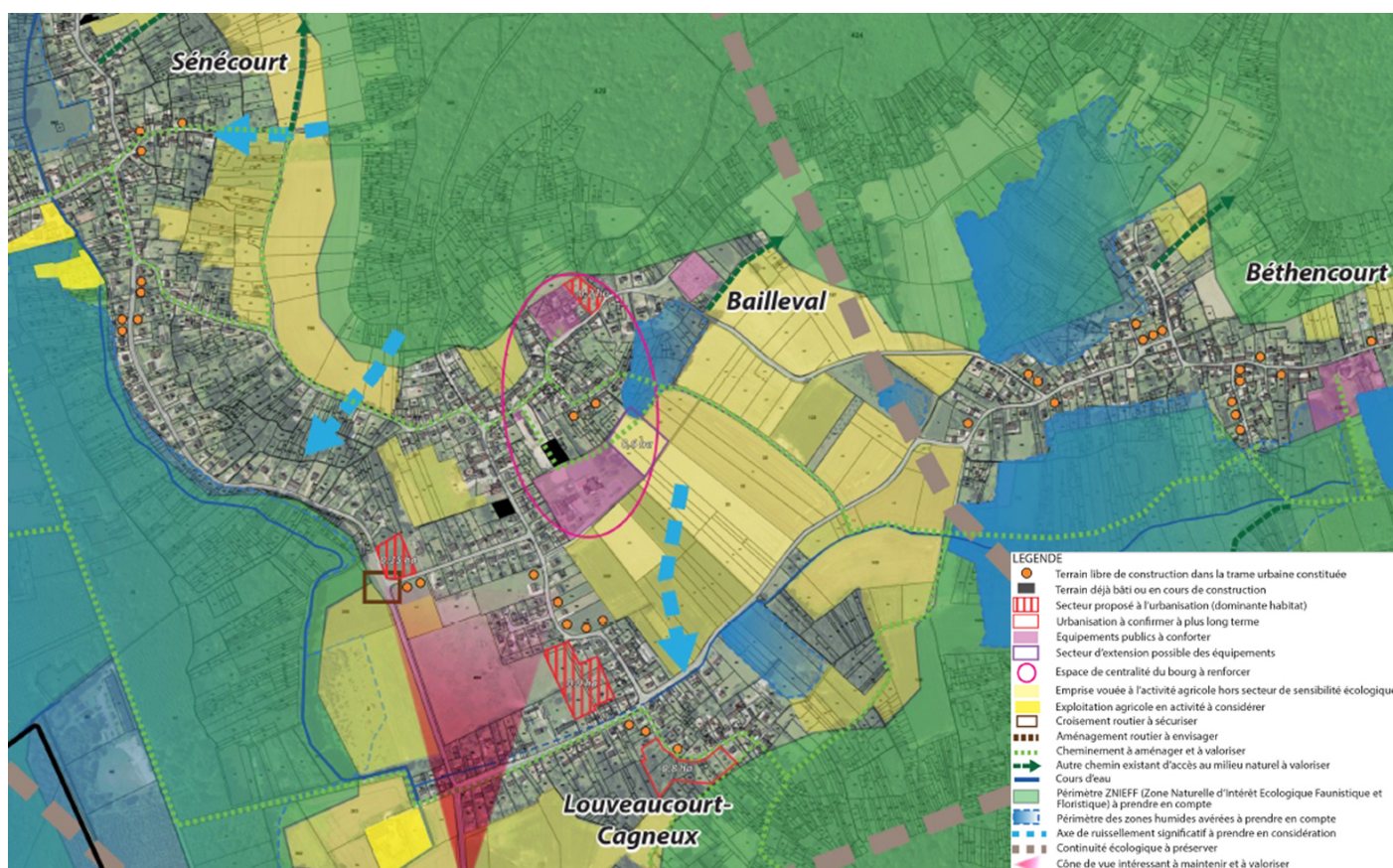
Décembre 2024

***Dossier annexé à la délibération  
du conseil municipal du 20 Décembre 2024***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bailleval a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2020.

La commune de Bailleval appartient à la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée et se trouve en zone blanche du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois qui est, par ailleurs, en cours de révision.

Dans le cadre de la réalisation de son document d'urbanisme, la commune de Bailleval a planifié le développement de son territoire sur la période 2014-2030. Au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est prévu un rythme de développement moyen de 7 à 8 logements par an soit environ 130 nouveaux logements entre 2013 et 2030. 90 de ces nouveaux logements sont considérés au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée en tenant compte, au moment des études (année 2017 – 2019) des logements déjà réalisés depuis 2013 et ceux en cours de réalisation ou programmés d'ici 2020. Une quarantaine de logements est donc prévu sur des secteurs ciblés encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une valorisation du foncier communal, tandis qu'une emprise, située entre Louveaucourt et Cagneux, au lieu-dit « Ruelle Jeannot », est identifiée pour recevoir quelques nouvelles constructions, une fois le renforcement des réseaux publics réalisé. Cette emprise a été inscrite en zone 2AUs au PLU approuvé en septembre 2020.



Extrait du schéma d'orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indiquent que le secteur au lieu-dit « Ruelle Jeannot » sera aménageable, au regard du nombre de logements réalisés sur les autres secteurs identifiés et dans la trame urbaine constituée.

La collectivité publique a réalisé le renforcement des réseaux dans les rues de la Fontaine Saint-Maur et de la Chesnaie qui desservent directement les terrains concernés inscrits en zone 2AUs faisant qu'aujourd'hui leur ouverture à l'urbanisation est possible.

Il convient de rappeler que les dispositions du code de l'urbanisme précisent que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ne peut se faire, dans le cadre d'une procédure de modification, que dans un délai maximal de 6 ans à compter de l'approbation du PLU (soit avant le 28 septembre 2026).

La municipalité profite également de cette modification de droit commun pour ajouter un emplacement réservé nécessaire à la gestion des eaux pluviales et à la création de places de stationnement sur une partie d'un terrain se trouvant rue de la Chesnaie, et pour supprimer l'emplacement réservé (rue de la Fontaine Saint Maur).

Enfin quelques ajustements réglementaires mineurs sont proposés dans les zones urbaines (UA et UB) au sujet de la toiture des constructions (article 11), de l'emprise non imperméabilisée d'un terrain aménagé (article 13), des panneaux photovoltaïques en toiture (article 15).

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU approuvé le 29 septembre 2020. Le dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 26 septembre 2024 au 25 octobre 2024. À l'issue de la notification du projet de modification n°1 du PLU aux personnes publiques et de l'enquête publique, il a été décidé d'apporter un complément au contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) nouvellement définies pour le secteur « Ruelle Jeannot » en ajoutant *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.*

## CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Plusieurs types de modifications sont apportés :

- 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.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concernent pas les espaces boisés et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitées au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

***Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement. La commune considère que les rectifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure. Une demande de dispense d'évaluation environnementale a été déposée auprès de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui a décidé en date du 25 juin 2024 de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la modification n°1 du PLU.***

## **CHAPITRE 1**

### **CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER PLU ET JUSTIFICATION**

## **1 – PASSAGE DE LA ZONE 2AU EN ZONE UA AVEC MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

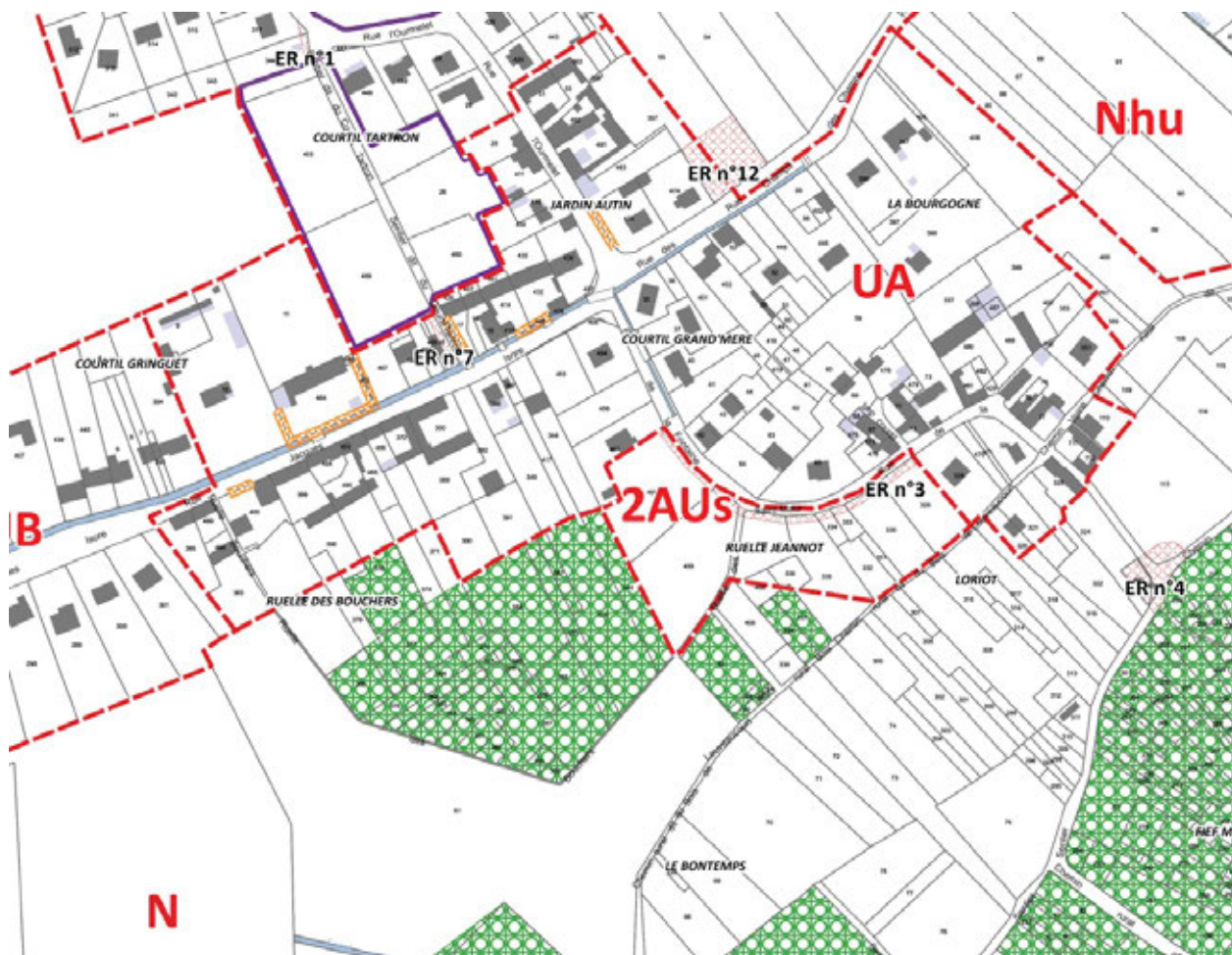
Dans le cadre de son premier Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008, la commune s'est développée par renouvellement urbain et par mise en œuvre d'opérations partielles près du centre bourg (entre la mairie et l'école). Étaient, par ailleurs, prévus d'autres secteurs d'extension de la trame urbaine inscrits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



Localisation de la zone 2AUs (entourée en rouge) à l'échelle des trames urbanisées de Louveaucourt et de Cagneux.



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

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 (12 sur l'opération du Courtil Tartron, 3 logements en dents creuses). 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 dès que possible. Par ailleurs, les possibilités de création de logements par comblement des dents creuses sont aujourd'hui limitées, le nombre de résidences secondaires s'est stabilisée 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

(entre 2014 et 2020, la part des moins de 30 ans a perdu 3 points, tandis que la part des 60 ans et plus a gagné 4,7 points).

Dans ce contexte, le classement en zone urbaine au lieu de zone 2AUs du secteur situé entre Louveaucourt et Cagneux permettra de compter 7 nouveaux logements à court terme, en mesure de contribuer à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. Il est précisé que la municipalité prévoit dès à présent cette ouverture à l'urbanisation en intégrant, dans sa réflexion, les différents délais à respecter et notamment la finalisation de la procédure de modification du PLU ainsi que le dépôt et l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme permettant l'aménagement de la zone. Ces différents éléments permettent de projeter l'aménagement de ce secteur, au mieux, fin 2025, pour une occupation effective des habitations réalisées pas avant la fin de l'année 2026.

Il est donc proposé d'inscrire en zone urbaine (UA) ces terrains qui donnent directement sur la rue de la Fontaine Saint Maur et la rue de la Chesnaie, aujourd'hui suffisamment desservies par les réseaux publics, leur donnant un caractère immédiatement constructible.

De façon à tenir compte de la configuration des terrains et de la nature des sols caractérisée par la présence de sources, il est proposé de délimiter un secteur UAj (zone urbaine de jardins) sur la partie arrière des terrains concernés par ce changement de zonage, en n'autorisant donc l'implantation d'une nouvelle habitation que dans une bande de 25 mètres comptés depuis la voie publique. Cette disposition garantit le maintien d'emprise non imperméabilisée à l'échelle de ces unités foncières, du fait que dans le secteur UAj, ne sont possibles qu'un abri de jardin inférieur à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, un abri pour animaux limité à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou encore des installations d'accompagnement de loisirs dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés.

En outre, 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.



Vue sur la voie publique actuelle au droit des terrains (à droite) objet du changement de zonage.

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 prise sur les terrains en question. Ce principe était annoncé par la présence de l'emplacement réservé n°3 voué à cet aménagement. Avec la mise en place des OAP visant au 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 (voir point suivant de la modification n°1 du PLU) 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.

Les OAP prévoient également de limiter la bande constructible à environ 25 – 30 mètres de l'emprise publique, l'arrière des terrains venant au contact de la zone naturelle restera ainsi largement non imperméabilisé, à dominante végétale, et occupé par des jardins faisant transition avec les emprises arborées ou en herbe, et la proximité de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF de type 1) du Bois des Côtes qui s'étend au sud du chemin du Bois de Louveaucourt.

Le tableau de superficie des zones figurant au rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU) est rectifié. La superficie de la zone 2AUs de 0,85 ha passe en zone UA dont la superficie totale est donc de 42,83 ha au lieu de 41,98 ha. Sur 0,85 ha, 0,39 ha est délimité dans le secteur UAj. La superficie totale de la zone à urbaniser est réduite à 1,26 ha (au lieu de 2,11 ha).

Il est rappelé qu'au moment de la révision du PLU actuellement en vigueur, l'emprise de cette zone 2AU avait été soigneusement délimitée au regard des sensibilités environnementales identifiées. Dans son avis en date du 24 juillet 2018, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) que le projet de PLU révisé de Baillevall n'était pas soumis à une évaluation environnementale. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne remet pas en cause la bonne prise en compte de cette sensibilité environnementale.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000<sup>ème</sup> (pièce 4c)

La zone 2AUs est 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-joints avant modification n°1 et après modification n°1).

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT (pièce 4d)

En préambule du règlement de la zone 2AU, est supprimée le renvoi au secteur 2AUs qui n'existe plus après modification n°1 du PLU.

#### MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 4e)

L'emplacement réservé n°3 est supprimé suite à la modification n°1 du PLU.

#### MODIFICATION APPORTÉE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (pièce 1)

Les tableaux de superficie des zones figurant en pages 87, 88 et 91 du rapport de présentation sont rectifiés du fait de l'inscription de la zone 2AUs (0,85 ha) en zone UA (voir en annexe de la présente notice).

#### MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (pièce 3)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées avec une notice écrite et un schéma qui s'appliquent sur la totalité de l'emprise de l'ancien secteur 2AUs inscrit en zone urbaine (UA et secteur UAj). Voir pièce ci-jointe.

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 PLU.

N

Nhu

ECCE ISORE-EST

COURTIL TARTRON

ER n°12

JARDIN AULTIN

LA BOURGOGNE

UA

COURTIL GRINGUET

ER n°7

COURTIL GRAND'MERE

UB

2AUS

ER n°3

RUELLE JEANNOT

RUELLE DES BOUCHERS

LORIOT

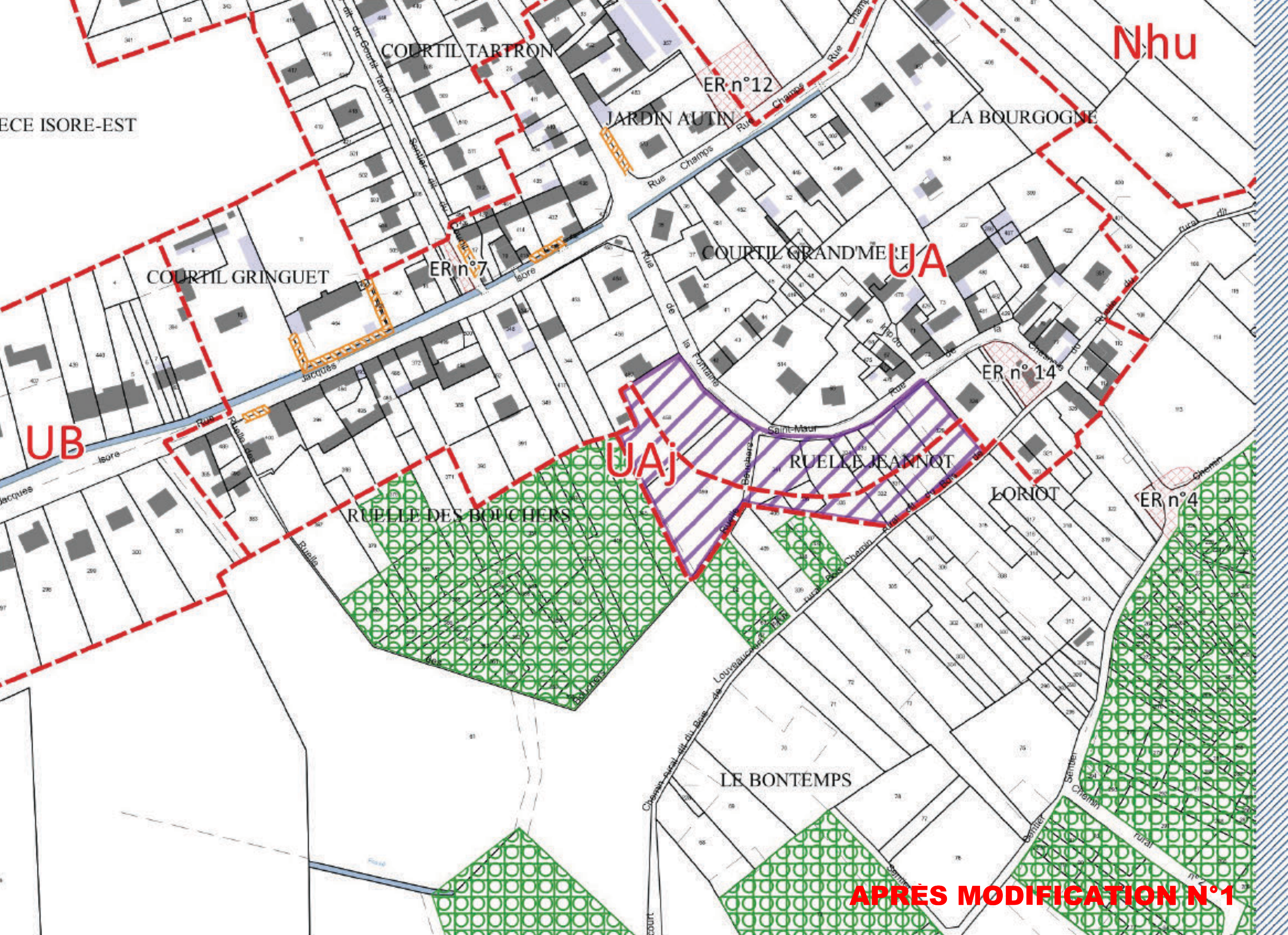
ER n°4

N

AVANT MODIFICATION N°1

RIEF ME

LE BONTEMPS



ECE ISORE-EST

Nhu

COURTIL TARTRON

ER n°12

JARDIN AUTIN

LA BOURGOGNE

COURTIL GRINGUET

ER n°7

COURTIL GRAND'MÈRE

UA

UB

ER n°14

UAj

RUELE JEANNOT

LORIOT

ER n°4

RUELE DES BOUCHIERS

LE BONTEMPS

APRÈS MODIFICATION N°1

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – RUELLE JEANNOT NOTICE EXPLICATIVE**

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 (devenus articles L.151-6 et R. 151-6 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative aux terrains encore libres de construction, situés le long de la rue de la Fontaine Saint Maur et de la rue de la Chesnaie, au lieu-dit « Ruelle Jeannot ». Cette emprise vient en continuité du tissu bâti de Louveauourt et Cagneux observé le long de ces rues.

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.

## 1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- 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 sur le schéma.
- 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, de type jardin d'agrément, potager ou verger, afin de constituer un espace tampon entre les parties habitées et le milieu naturel. Sera recherché le maintien des arbres existant dont l'état sanitaire le permet. La plantation de nouveaux végétaux veillera à reprendre les essences locales.

Le long de la voie publique, les emprises de stationnement à aménager pourront s'accompagner d'un traitement paysager adapté et intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales.

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

## 2/ Dispositions portant sur la biodiversité :

- 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, autant que possible, la partie du secteur identifiée au schéma en emprise devant conserver un traitement en jardin (dominante végétale). Une attention particulière est à porter à la conservation des arbres.
- Le recours aux essences locales est demandé pour concourir à cette biodiversité ordinaire.

3/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Il sera réalisé au plus 7 constructions pour au plus 7 logements sur la partie aménageable du secteur.

4/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Sur chaque unité foncière existante ou nouvellement délimitée, une portion de terrain est vouée à l'aménagement de l'emprise publique : création de places de stationnement directement accessibles depuis la rue de la Fontaine Saint Maur et de la rue de la Chesnaie, places ouvertes à tous, venant en plus des places de stationnement à prévoir dans l'emprise privative de l'unité foncière qui reçoit une construction.

Les modalités d'aménagement puis de gestion de ces places seront négociées avec la commune.

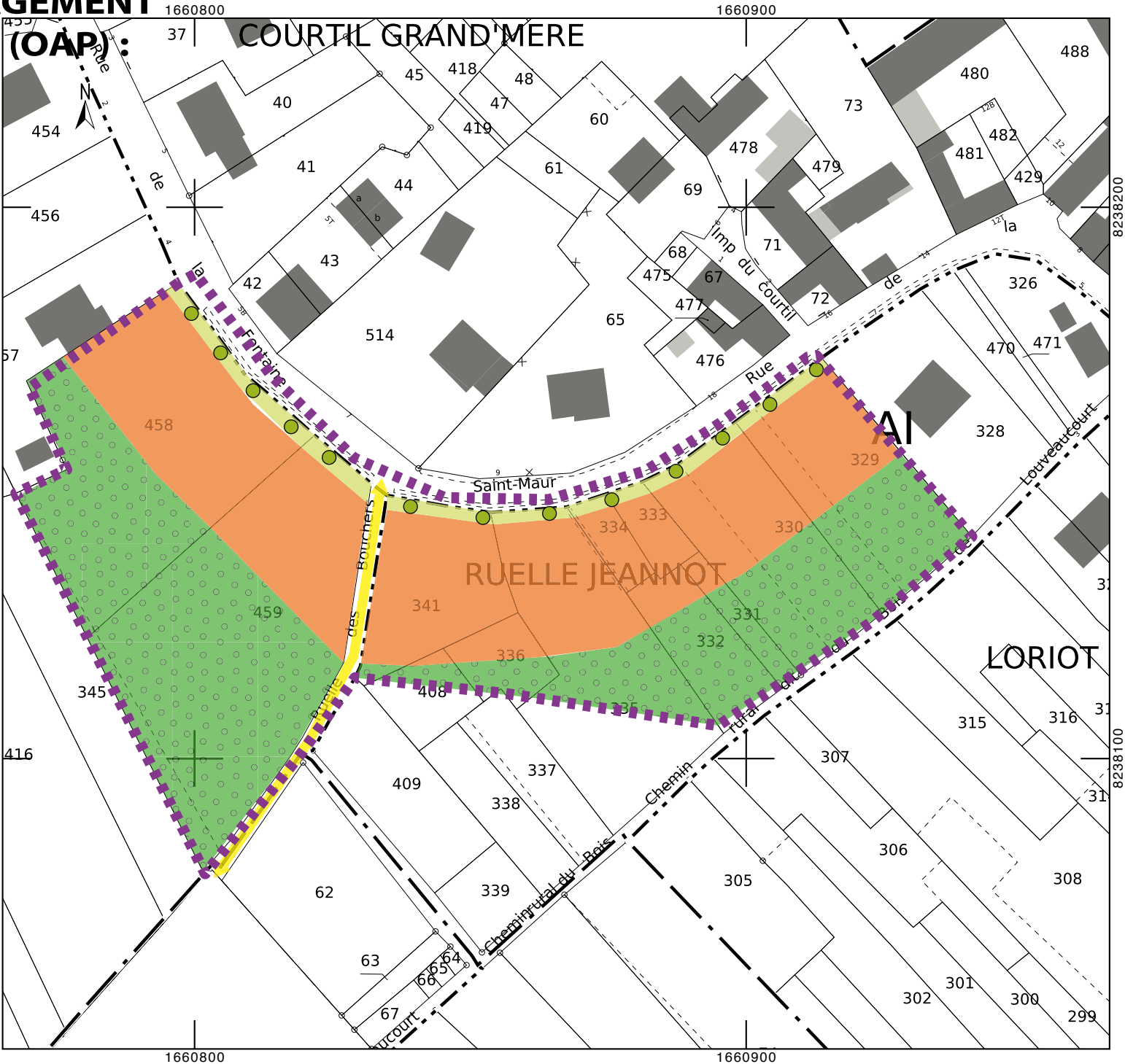
- La ruelle des Bouchers doit rester une voie réservée aux piétons et à la circulation des engins agricoles ou forestiers. Aucun accès (excepté un portail pour les piétons) depuis cette ruelle n'est possible pour desservir les terrains qui la bordent.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Ruelle Jeannot

## LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Emprise pouvant être construite
-  Emprise vouée à du stationnement à aménager
-  Emprise devant conservée un traitement en jardin (dominante végétale)
-  Chemin à conserver (aucun accès voiture autorisé)

- Il est attendu 7 logements sur  
environ 0,4 ha réellement constructible



Echelle : 1/1000 ème - Carte Arval Urbanisme février 2024



Source : cadastre 2018

## **2 – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3 ET AJOUT D'UN EMBLACEMENT RÉSERVÉ N°14**

Les dispositions du PLU prévoient un emplacement réservé n°3 voué à l'élargissement de la rue de la Fontaine Saint Maur avec stationnement public et gestion des eaux de ruissellement, sur une emprise de 490 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Bailleval.

Cet aménagement est lié à l'urbanisation prévue des terrains inscrits en zone 2AUs dans l'attente notamment du renforcement des réseaux publics (en particulier électricité).

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, ce renforcement du réseau électrique a été réalisé. Dans le même temps, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les terrains inscrits en zone 2AUs (voir point 1/ de cette modification du PLU) tout en encadrant les conditions des aménagements possibles par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP nouvellement proposées prévoient la réalisation d'une bande de stationnement et la prise en compte des eaux pluviales, sur la partie des terrains rendus constructibles qui longent la rue de la Fontaine Saint Maur et la rue de la Chesnaie. En conséquence, l'emplacement réservé n°3 n'est plus utile. Il est donc proposé de le supprimer.

Dans la rue de la Chesnaie (partie haute du hameau de Cagneux), il est constaté une problématique de stationnement au regard du nombre de plus en plus élevé de véhicules par ménage et de la configuration des terrains construits où il n'est pas toujours possible de stationner un ou plusieurs véhicules dans l'emprise du terrain si bien que des véhicules se retrouvent sur l'emprise publique, ce qui peut gêner la circulation des autres véhicules, des engins agricoles ou encore des piétons.

En outre, il est constaté une problématique de gestion des ruissellements dans cette partie du hameau, les eaux arrivant du bois en amont, coulent sur la voie publique et viennent s'accumuler en partie basse de la rue de la Fontaine Saint Maur. Il serait donc utile de « tamponner » ces eaux de ruissellement par la réalisation d'un aménagement en amont du hameau de Cagneux.

Il est donc proposé de délimiter un nouvel emplacement réservé (n°14) sur la parcelle cadastrée section AI n°326 de 458 m<sup>2</sup> au 5 rue de la Chesnaie, pour permettre la réalisation des aménagements visant à réguler les eaux de ruissellement et à créer quelques places de stationnement ouvertes au public. Les constructions existantes sur cette parcelle ne présentent pas d'intérêt architectural au regard du bâti ancien observé sur les terrains aux alentours.



Vue sur la parcelle cadastrée AI n°326 au 5 rue de la Chesnaie.

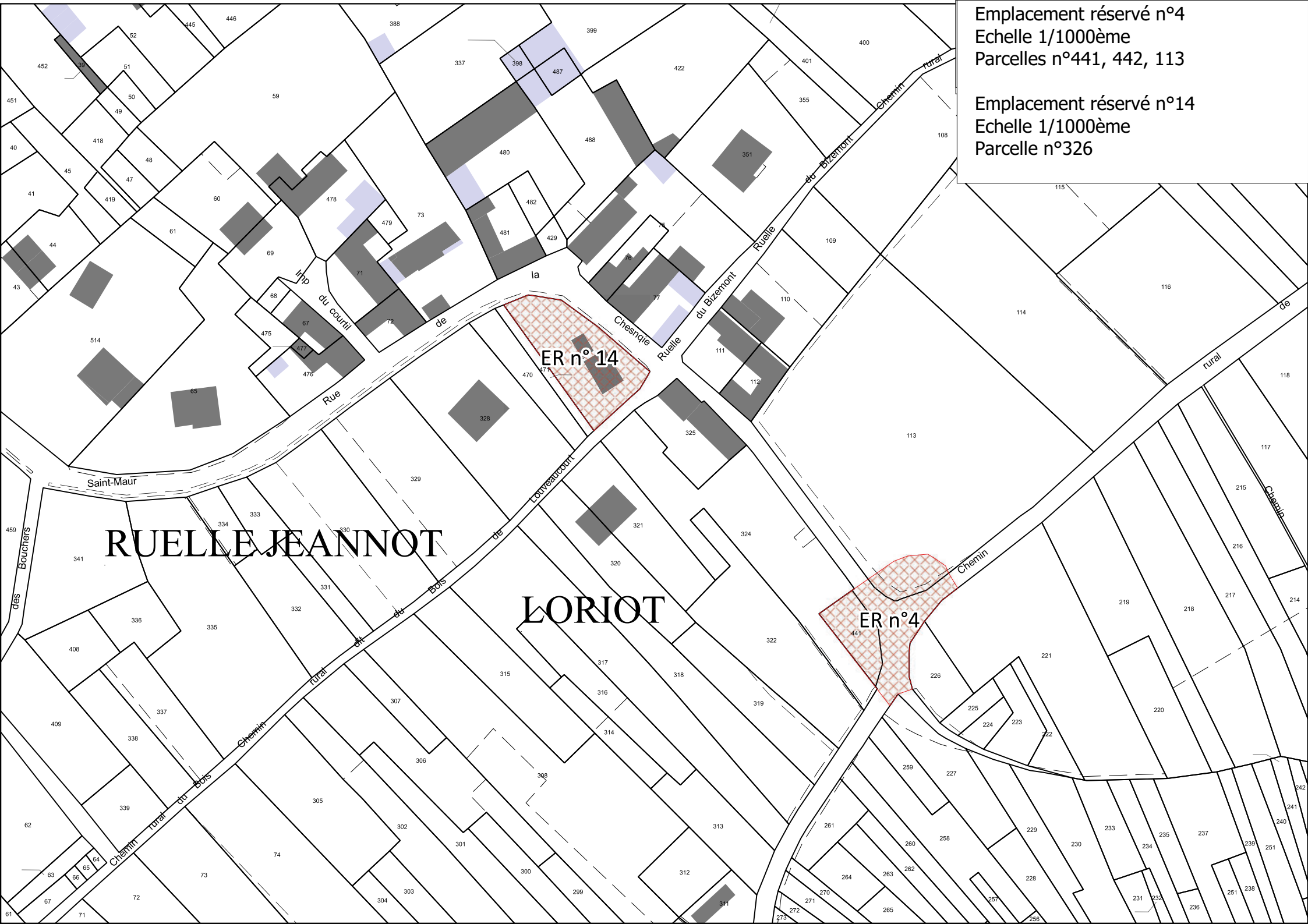
#### MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000<sup>ème</sup> (pièce 4c)

L'emplacement réservé n°3 rue de la Fontaine Saint Maur est supprimé. Il est ajouté un emplacement réservé n°14 destiné à la réalisation d'aménagements voués à la régulation des eaux de ruissellement et à quelques places de stationnement sur la parcelle cadastrée section A1 n°326 rue de la Chesnaie à Cagneux (voir extraits de plan ci-joints avant modification n°1 et après modification n°1).

#### MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 4e)

L'emplacement réservé n°3 est supprimé suite à la modification n°1 du PLU. Est ajouté un emplacement réservé n°14 au bénéfice de la commune de Bailleval, sur la totalité de la parcelle cadastrée section A1 n°326 rue de la Chesnaie à Cagneux, d'une superficie totale de 458 m2. Cet emplacement réservé n°14 est destiné à l'aménagement de quelques places de stationnement ouvertes au public et à des aménagements visant à la régulation des eaux de ruissellement.

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 PLU.



Emplacement réservé n°4  
Echelle 1/1000ème  
Parcelles n°441, 442, 113

Emplacement réservé n°14  
Echelle 1/1000ème  
Parcelle n°326

RUELE JEANNOT

LORIOT

ER n°14

ER n°4

### **3 – 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'a 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 zone 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 Baillevall 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 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).

(...)

#### 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 PLU.

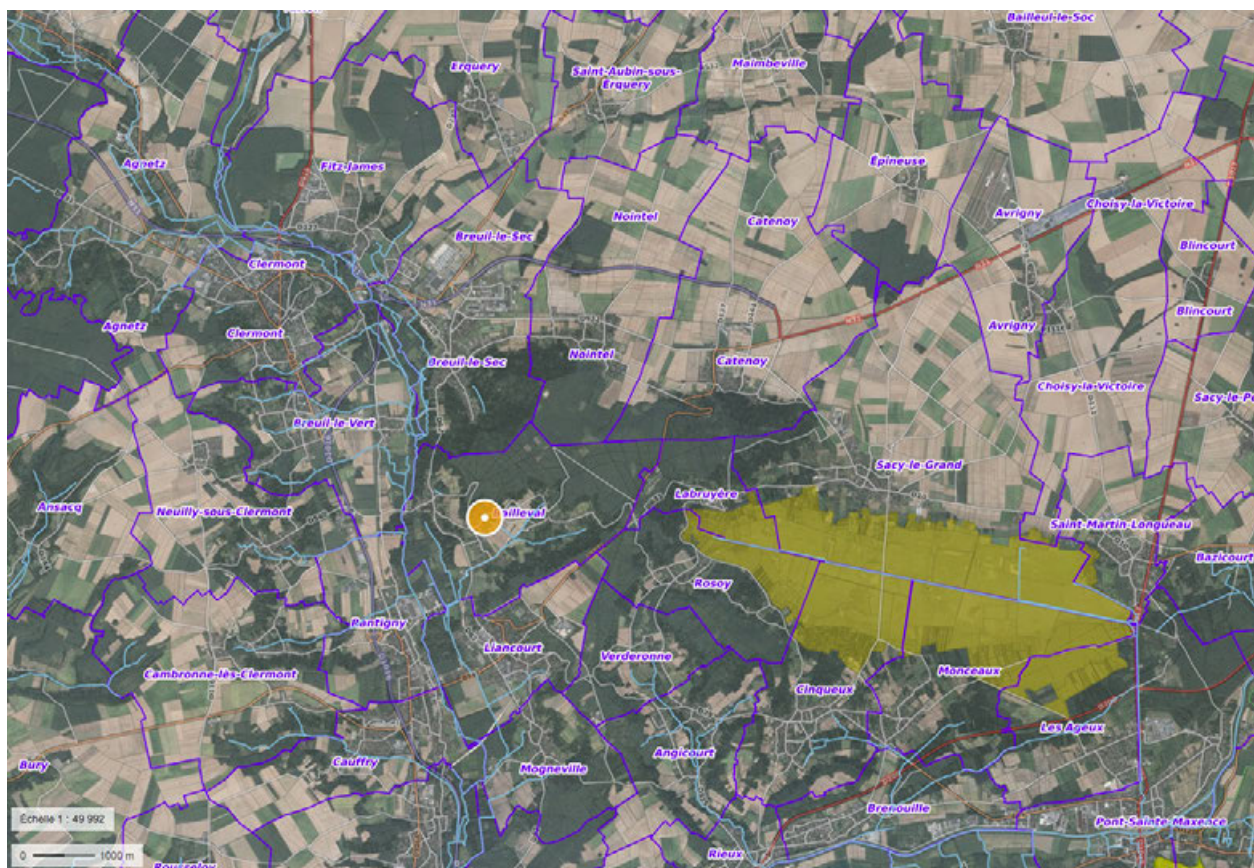
## **CHAPITRE 2**

# **ÉVALUATION DES INCIDENCES POSSIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES**

## 1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

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 au sur une large frange est et nord du territoire communal).



Bailleval et le site Natura 200 le plus proche.

L'objet de la procédure de modification n°1 du PLU ne porte que sur des ajustements réglementaires des zones urbaines et sur l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise totalement intégrée à la zone urbaine, qui ne sont pas concernées par une sensibilité environnementale notable au titre de la biodiversité, de la ressource en eau, des risques, des nuisances, etc.

## **2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :**

Les ajustements apportés au contenu du PLU ne concernent que les zones urbaines ou la zone à urbaniser et sont limitées visant à ajuster les règles d'urbanisme relatives aux matériaux utilisés pour la couverture d'une construction, la possibilité de toiture terrasse végétalisée sur une construction nouvelle, l'encadrement de l'installation de dispositifs visant à la valorisation d'énergies renouvelables en toiture d'une construction, à l'augmentation de l'emprise non imperméabilisée d'un terrain construit, ainsi qu'à l'ajout d'un emplacement réservé sur un terrain en zone urbaine et à la suppression d'un emplacement réservé, et enfin à l'ouverture à l'urbanisation sur 0,4 ha de la zone 2AU déjà largement incorporée à la zone urbaine du village.

### Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 de l'ajustement apporté au dossier PLU** de Bailleval dans le cadre de cette procédure de modification n°1.

Le principe d'évitement est retenu.

### Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires visant à ajuster les règles d'urbanisme relatives aux matériaux utilisés pour la couverture d'une construction, la possibilité de toiture terrasse végétalisée sur une construction nouvelle, l'encadrement de l'installation de dispositifs visant à la valorisation d'énergies renouvelables en toiture d'une construction, à l'augmentation de l'emprise non imperméabilisée d'un terrain construit, ainsi qu'à l'ajout d'un emplacement réservé sur un terrain en zone urbaine et à la suppression d'un emplacement réservé, et enfin à l'ouverture à l'urbanisation sur 0,4 ha de la zone 2AU déjà largement incorporée à la zone urbaine du village, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

### • Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal est concerné par des sensibilités environnementales portant sur la gestion de l'eau et la biodiversité, déjà pris en compte par le PLU applicable, et inscrit en zone naturelle au PLU. En effet, une zone humide est identifiée dans la vallée de la Brèche et ses affluents, par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Brèche.

Deux périmètres de ZNIEFF de type 1 (n°220013815, Marais tourbeux de la vallée de la Brèche de Sénécourt à Uny ; n°220014098, Bois des Côtes, Montagnes de Verderonne, du Moulin et de Berthaut) doublé d'un périmètre d'Espaces Naturels Sensibles (ENS), ainsi qu'une continuité écologique inter ou intra forestier dans ces périmètres sont recensés sur le territoire communal.

Pour autant, les zones urbaines ou à urbaniser délimitées au PLU et concernées par la modification, sont à l'écart de ces périmètres de sensibilités environnementales au titre de la biodiversité et de la gestion de l'eau.

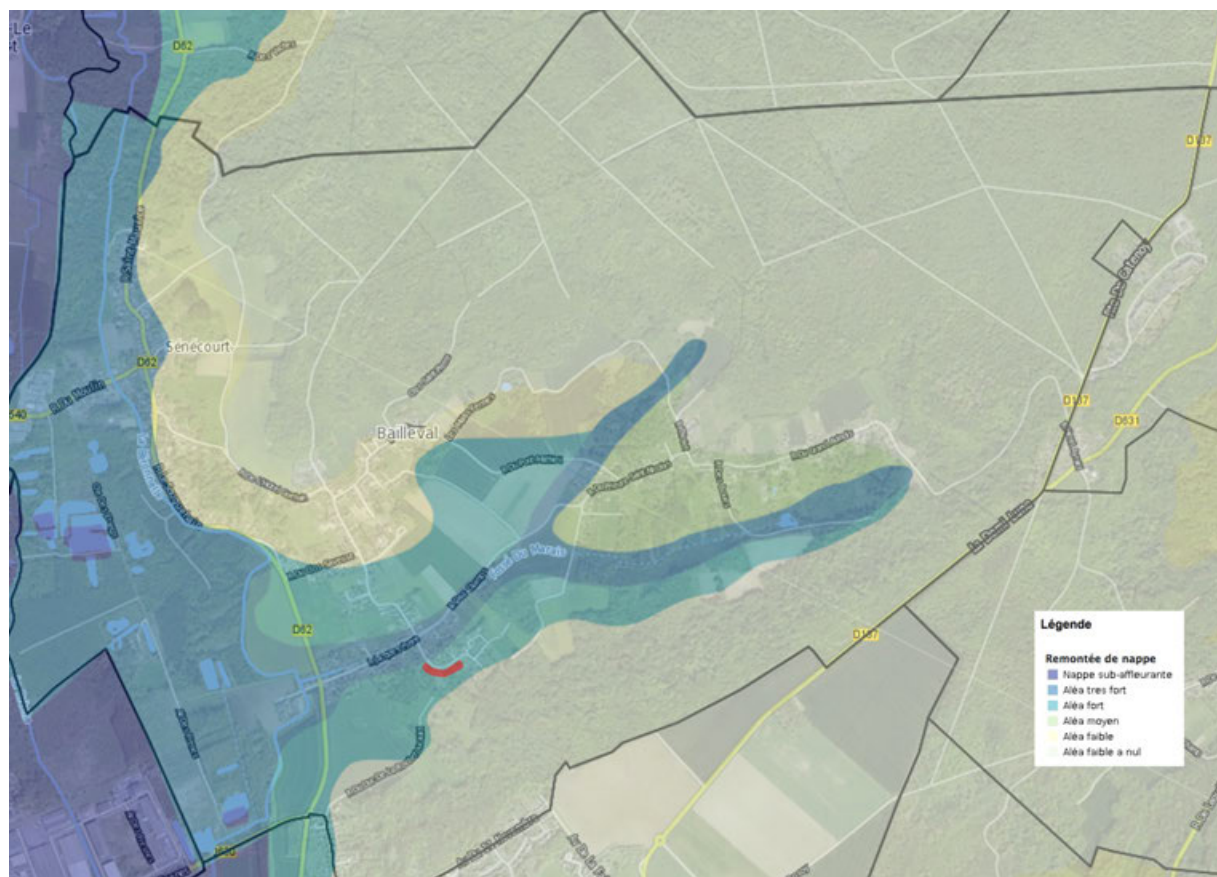


Secteurs à enjeu environnemental concernant la gestion de l'eau et la biodiversité sur le territoire communal et secteur (zone 2AUs) concerné (en rouge) concernés par la modification n°1 du PLU.

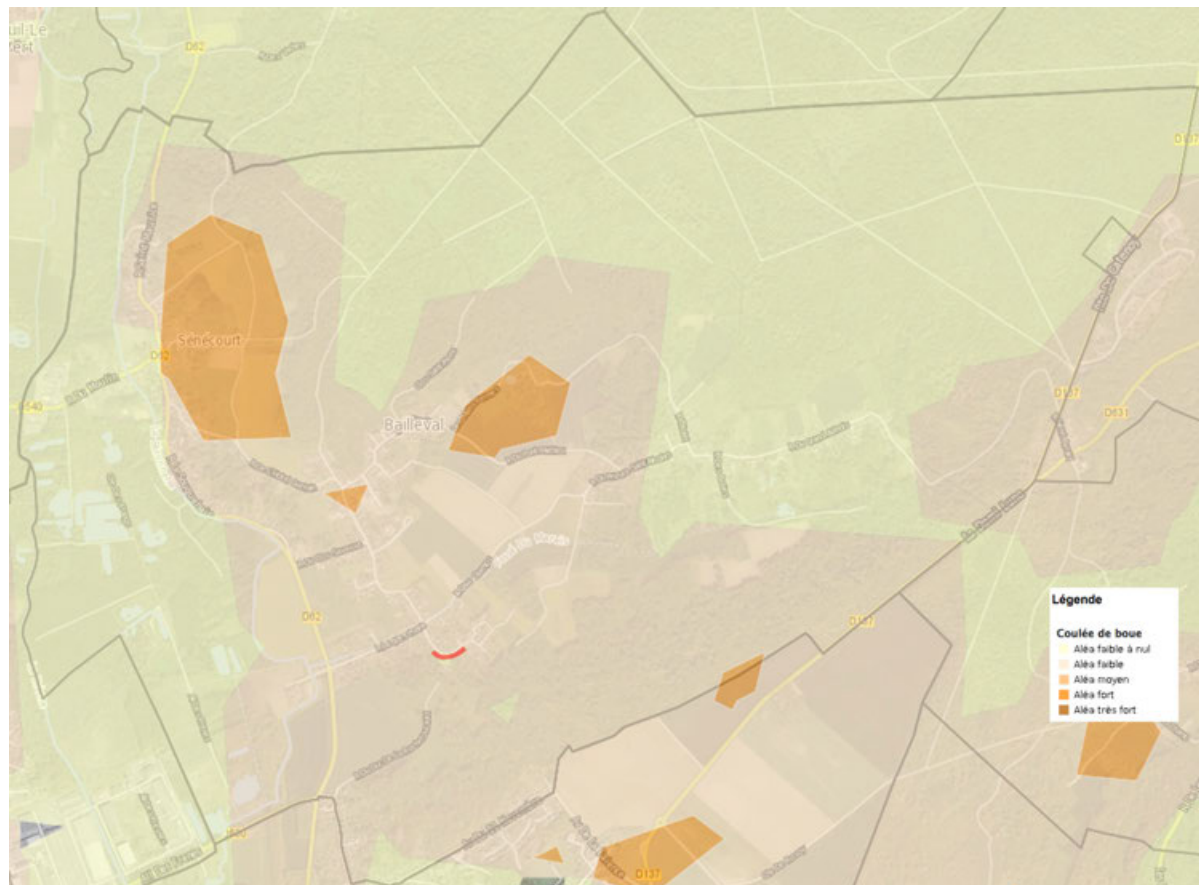
Le territoire communal est, par ailleurs, faiblement concerné par des enjeux environnementaux concernant les risques naturels :

- l'aléa de risques de coulée est faible à moyen (fort sur le coteau nord),
- l'aléa de remontées de nappe est moyen à nappe subaffleurante (dans la vallée de la brèche), il est fort sur l'emprise de la zone 2AUs mais pris en compte en raison de la présence de sources,
- l'aléa de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles est jugé moyen à fort sur le territoire. Les études de sols préalables à tout aménagement sont obligatoires et bien rappelées dans le volet réglementaire du PLU.

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Bailleval**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification n°1.



Secteurs à enjeu environnemental concernant les risques de remontée de nappes sur le territoire communal et secteur (zone 2AUs) concerné (en rouge) concernés par la modification n°1 du PLU.



Secteurs à enjeu environnemental concernant les risques de coulées de boues sur le territoire communal et secteur (zone 2AUs) concerné (en rouge) concernés par la modification n°1 du PLU.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

**Sans objet** dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires visant à ajuster les règles d'urbanisme relatives aux matériaux utilisés pour la couverture d'une construction, la possibilité de toiture terrasse végétalisée sur une construction nouvelle, l'encadrement de l'installation de dispositifs visant à la valorisation d'énergies renouvelables en toiture d'une construction, à l'augmentation de l'emprise non imperméabilisée d'un terrain construit, ainsi qu'à l'ajout d'un emplacement réservé sur un terrain en zone urbaine et à la suppression d'un emplacement réservé, et enfin à l'ouverture à l'urbanisation sur 0,4 ha de la zone 2AU déjà largement incorporée à la zone urbaine du village, n'a aucune incidence sur l'environnement.

## ***ANNEXE***

1 - Tableau de superficie des zones urbaines (avant modification n°1 et après modification n°1).

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES  
(Avant modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS        | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|--------------------------|--------------------------------------|
| UA<br>Dont UAj<br>et UAp | 41,98 ha<br>0,75 ha<br>1,04 ha       |
| UB                       | 33,58 ha                             |
| UE                       | 3,63 ha                              |
| TOTAL DE LA ZONE URBAINE | 79,19 ha                             |

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES  
(Après modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS        | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|--------------------------|--------------------------------------|
| UA<br>Dont UAj<br>et UAp | 42,83 ha<br>1,14 ha<br>1,04 ha       |
| UB                       | 33,58 ha                             |
| UE                       | 3,63 ha                              |
| TOTAL DE LA ZONE URBAINE | 80,04 ha                             |

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES À URBANISER  
(Avant modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS            | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1AU                          | 0 ha                                 |
| 2AU<br>dont 2AUs<br>et 2AUp  | 2,11 ha<br>0,85 ha<br>1,26 ha        |
| TOTAL DE LA ZONE À URBANISER | 2,11 ha                              |

**TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES À URBANISER  
(Après modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS            | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 1AU                          | 0 ha                                 |
| 2AU<br>dont 2AUp             | 1,26 ha<br>1,26 ha                   |
| TOTAL DE LA ZONE À URBANISER | 1,26 ha                              |

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES DE ZONES  
(Avant modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS                                 | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Total des zones urbaines                          | 79,19 ha                             |
| Total des zones à urbaniser                       | 2,11 ha                              |
| Total de la zone agricole et de la zone naturelle | 722,14 ha                            |
| <b>TOTAL DE LA COMMUNE</b>                        | <b>801 ha</b>                        |

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUPERFICIES DE ZONES  
(Après modification n°1)**

| ZONES OU SECTEURS                                 | SUPERFICIES EN<br>HECTARES<br>P.L.U. |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Total des zones urbaines                          | 80,04 ha                             |
| Total des zones à urbaniser                       | 1,26 ha                              |
| Total de la zone agricole et de la zone naturelle | 722,14 ha                            |
| <b>TOTAL DE LA COMMUNE</b>                        | <b>801 ha</b>                        |