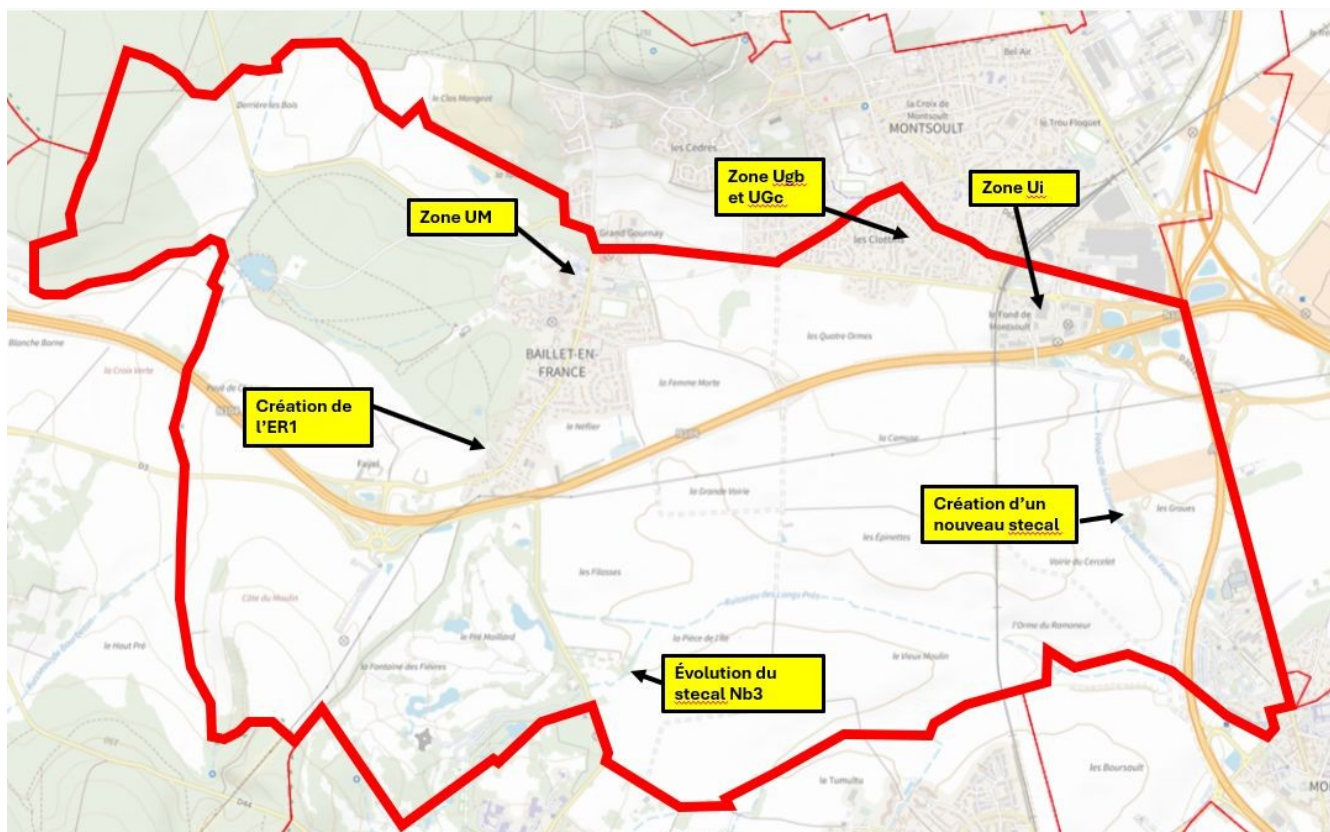




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Baillet-en-France (95)  
à l'occasion de sa modification n°1**

**N°MRAe APPIF-2024-094  
du 04/09/2024**



Principaux secteurs connaissant une évolution à l'occasion de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Baillet-en-France.

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Baillet-en-France (Val-d'Oise), porté par la commune dans le cadre de sa modification n°1. Il évalue notamment la qualité de son rapport d'évaluation environnementale. Celle-ci intervient après l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 18 octobre 2023 précisant que l'évolution des règles relatives à l'implantation des piscines en zones Ugb et Ugc devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Ce projet de modification du PLU vise notamment à modifier le règlement écrit afin de :

- faire évoluer les règles relatives aux piscines et aux toitures (notamment pose de châssis de toit) ;
- favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70 % de l'unité foncière pour les espaces de pleine terre dans toutes divisions foncières ;
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) autorisant les constructions à usage d'habitation, et en faire évoluer un autre ;
- autoriser en zone UM (ayant pour « *vocation de refaire la ville sur la ville* » - notice explicative p. 35) les résidences pour personnes âgées ou intergénérationnelles et leurs dépendances.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la gestion de l'eau ;
- la consommation d'espace ;
- la santé humaine.

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

L'Autorité environnementale a formulé d'avantage de recommandations sur l'ensemble du projet de PLU dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de Baillet-en-France que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet d'évolution du plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Présentation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>16</b>
3.1. La gestion de l'eau.....	16
3.2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	17
3.3. La santé humaine.....	19
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>20</b>
ANNEXE.....	21
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Baillet-en-France (95) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°1.

Le PLU de Baillet-en-France est soumis, à l'occasion de sa modification n°1, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable après avis conforme de la MRAe n°2023-135 du 18 octobre 2023 concluant à l'absence de nécessité de soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale à l'exception de l'évolution des règles relatives à l'implantation de piscines en zones Ugb et Ugc.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 11 juin 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 2 août 2024 est prise en compte dans le présent avis.

- 
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
  - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 septembre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Baillet-en-France à l'occasion de sa modification n°1.

Sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.**

# Sigles utilisés

<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PCAET</b>	plan climat-air-énergie territorial
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sage</b>	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées



# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet d'évolution du plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

La commune de Baillet-en-France se situe dans le département du Val d'Oise, à 19 km au nord de Paris et à environ 20 km de Cergy (ville préfecture). Baillet-en-France comptait 1 893 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes Carnelle Pays de France qui regroupe 19 communes et compte 33 283 habitants en 2021 (Insee).

Le territoire communal de 803 ha est traversé d'est en ouest par la route nationale (RN) 104 (« Francilienne ») à 2 x 2 voies et dans le sens nord-sud par la ligne SNCF H desservant Paris à Luzarches dont les gares les plus proches sont dans les communes voisines de Bouffémont et de Domont.

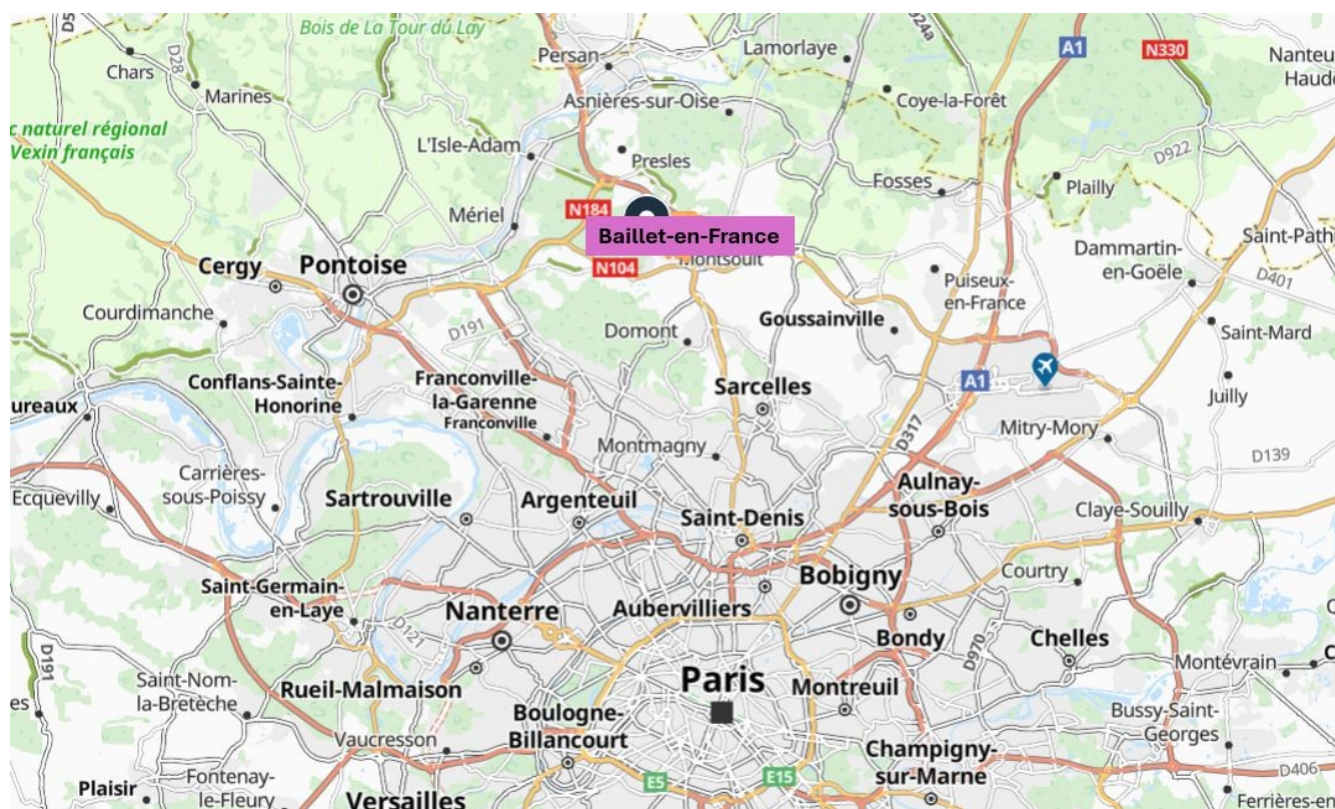


Figure 1 : situation de la commune de Baillet-en-France (source : site Michelin)

Il est occupé à 60 % par l'agriculture, à 14 % par des parcelles boisées, à 2 % par d'autres espaces naturels et à 24 % par des espaces urbains (Mos 2021). La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 7 février 2020.



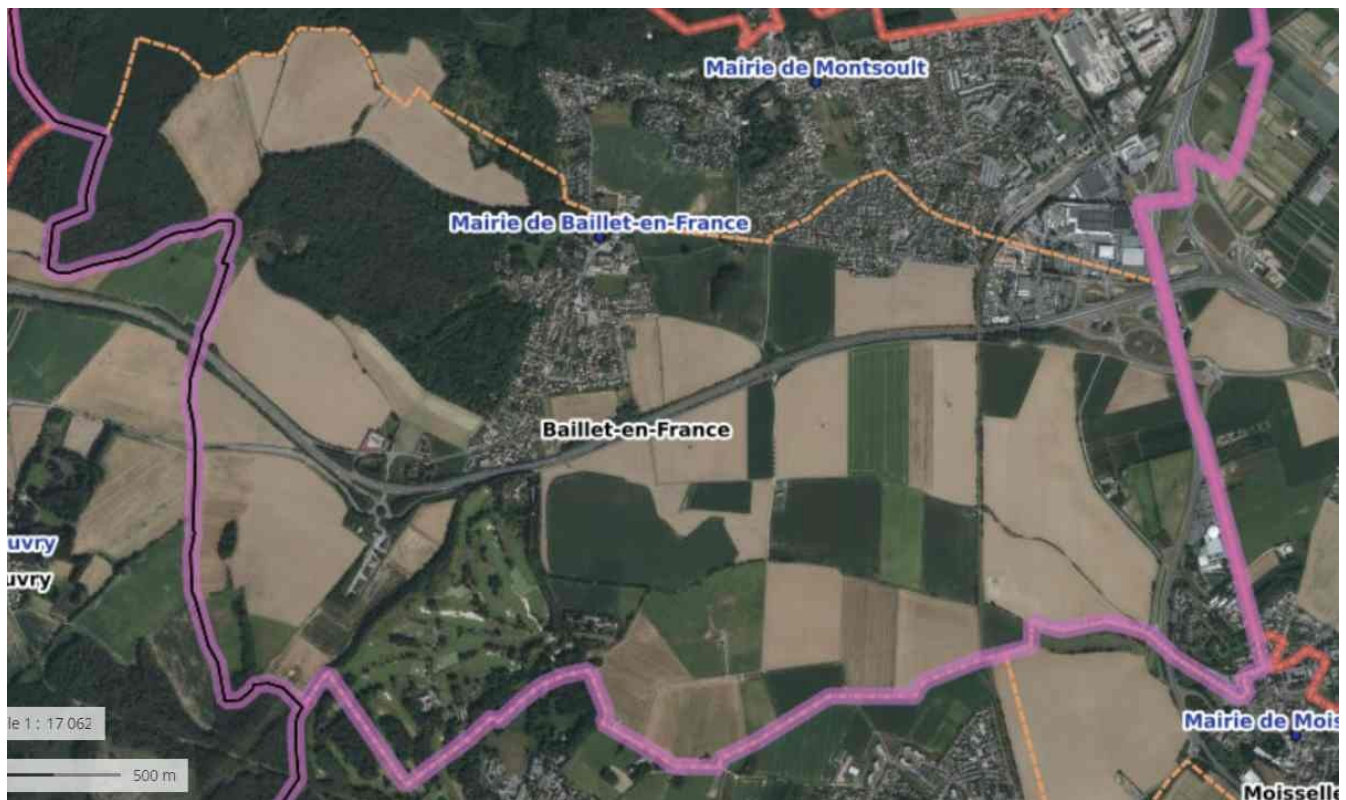


Figure 2: Photo aérienne de la commune - Source Géoportail

## 1.2. Présentation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme

L'objet de la modification n°1 est de réécrire partiellement le règlement écrit afin de :

- faire évoluer les règles relatives aux piscines (notamment en matière de règles d'implantation aux limites séparatives en zone UGb et Ugc, mise en place systématique de recyclage d'eau pour les futures piscines) ;
- revoir les règles relatives aux toitures et notamment à la pose de châssis de toit basculant en façade sur rue ;
- favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- réserver une surface éco-aménageable d'au moins 70 % de l'unité foncière pour des espaces de pleine terre pour toutes divisions foncières ;
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) autorisant les constructions à usage d'habitation dès lors que leur emprise n'excède pas 120 m<sup>2</sup> au sol et qu'elles ont une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle ;
- faire évoluer le règlement écrit du Stecal correspondant au sous-secteur Nb3 afin de limiter l'autorisation de construction à une seule et unique extension ou construction nouvelle, qui ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- autoriser les résidences pour personnes âgées, les logements nécessaires au personnel et à l'hébergement des proches, ainsi que les résidences intergénérationnelles avec au moins 60 % d'occupation réservée aux personnes âgées dans la zone UM.

La procédure vise également à la modification du règlement graphique afin de :

- reclasser la parcelle section ZD n°320 de la zone UG (zone urbaine englobant les différents développements urbains) en zone UI (zone d'activités réservée aux établissements industriels, scientifiques et techniques et aux activités artisanales et commerciales) ;

- reclasser les parcelles section ZC n°345 et section A n°184, appartenant à la ville, de la zone UA (zone urbaine compacte, correspondant au noyau ancien du bourg) en zone UP (zone d'équipements publics et d'intérêt général).

Le projet de PLU modifié a par ailleurs pour finalité de faire évoluer les règlements graphique et écrit afin de créer un emplacement réservé (ER1) ayant pour vocation la préservation de l'entrée du parc, à travers l'aménagement d'un parking automobile « vert », comprenant au minimum trois places pour les personnes à mobilité réduite, l'installation de toilettes sèches, ainsi que de panneaux pédagogiques d'information forestière.

Enfin, il fait évoluer les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles du PLU : l'OAP n°1 « Rue de la Gare » en précisant l'orientation relative à l'étude de circulation et en ajoutant une prescription de préservation de ru, et l'OAP n°2 « Résidence senior » rebaptisée « Secteur Parc » pour tenir compte des évolutions de la zone UM.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public ne sont pas précisées dans le dossier. La délibération du conseil municipal du 27 mars 2024, présente dans le dossier, n'évoque pas comment le public a été associé ni si sa consultation a fait évoluer le projet.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en mentionnant comment le public a été associé à l'élaboration de la modification n°1, quelle a été sa participation au processus, ses attentes et la façon dont elles ont été prises en compte.**

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

À l'occasion de l'examen du dossier de la modification n°1 du PLU, l'Autorité environnementale a examiné d'autres aspects à forts enjeux environnementaux que celui sur lequel a porté son avis conforme de dispense partielle.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la gestion de l'eau ;
- la consommation d'espace ;
- la santé humaine.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale dans le cadre de la demande d'avis sur le projet de modification n°1 du PLU diffère quelque peu de celui adressé dans le cadre de la saisine au cas par cas.

Il n'approfondit pas les conséquences de l'évolution des règles de construction des piscines dans une grande partie de la zone UG (« zone urbaine qui englobe les différents développements urbains à dominante pavillonnaire » (notice explicative p. 41), alors que l'avis conforme de dispense partielle de l'Autorité environnementale portait précisément sur ce point. L'avis estimait en effet que « ces évolutions prévoient de ne plus limiter en emprise au sol les piscines en annexe d'habitation dans un quartier entier, et qu'il convient, dans le contexte glo-

*bal de la raréfaction de la ressource en eau liée au changement climatique, d'évaluer les impacts potentiels de cette évolution sur la ressource et de définir, en tant que de besoin et compte tenu de l'évolution prévisible de cette dernière en quantité comme en qualité, des mesures d'évitement et de réduction adaptées ».*

Le dossier ne répond donc pas aux attendus de l'évaluation environnementale estimée nécessaire par l'Autorité environnementale.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de procéder à l'évaluation environnementale du changement de la règle de construction des piscines dans une grande partie de la zone UG afin de répondre aux attentes ayant motivé la soumission à évaluation environnementale du projet de modification du PLU.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Compte tenu de la raison pour laquelle l'Autorité environnementale avait exigé une évaluation partielle de la modification n°1 du PLU, elle n'examine ici que la compatibilité avec les documents relatifs aux politiques de gestion de l'eau et du climat.

La commune analyse de manière très insuffisante, la compatibilité de son projet avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Croult-Engbien-Vieille Mer, approuvé le 28 janvier 2020. En effet, celui-ci comprend un objectif n°5 qui consiste à engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages. Sa disposition 5.2 prévoit de « *sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable* ». Or, dans le contexte du changement climatique, les déficits d'eau sont déjà de plus en plus fréquents et s'aggraveront encore à l'avenir. C'est notamment ce qui justifie d'analyser comment la multiplication des piscines peut affecter la ressource d'eau potable.

Par ailleurs, la commune n'a pas examiné la compatibilité de son projet avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 23 mars 2022. Celui-ci est plus récent que le Sage pris pour référence. Le Sdage prévoit dans sa disposition 4.1.3 de « *concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme* ». Il importe que l'examen de la compatibilité du PLU à ce schéma directeur soit mené compte tenu de l'absence de mise à jour du Sage.

La compatibilité du PLU avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Carnelle Pays-de-France n'est pas présentée dans le dossier alors que le PLU doit désormais être compatible avec ce document visant à organiser la transition du territoire de l'EPCI compte tenu notamment des enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale présentée à l'appui de la modification n°1 du PLU par un exposé de la compatibilité de celui-ci avec le Sdage 2022-2027 et avec le PCAET de la communauté de communes Carnelle Pays de France.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

### ■ L'absence de solutions de substitution raisonnables

Les évolutions du PLU visent à satisfaire un besoin exprimé par les élus. La réglementation exige que face à un besoin identifié, la collectivité présente dans le cadre de l'évaluation environnementale les solutions de substitution raisonnables qui auraient pu répondre à ce besoin mais qui ont été écartées par la collectivité. Celle-ci doit notamment préciser les raisons de son choix au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine. L'Autorité environnementale constate la carence du dossier sur cet aspect.





Le dossier vient ajouter au texte actuel de l'OAP qu'une étude de circulation sera prévue afin de sécuriser les accès à la zone. Cette étude concernera notamment le déplacement des engins agricoles. Elle devrait conduire à préciser notamment l'implantation de la voirie et des stationnements automobiles.

La modification n°1 du PLU apporte également une orientation supplémentaire à l'OAP, selon laquelle « la préservation du ru traversant le secteur à l'ouest de l'OAP sera assurée ».

Ces différents éléments auraient dû faire l'objet d'une évaluation afin que l'OAP énonce des orientations et des objectifs suffisamment clairs et précis à l'attention des maîtres d'ouvrage sur ces deux sujets. L'évaluation devra donc être approfondie au regard de ces deux enjeux : la mobilité des personnes en intégrant celles qui n'ont pas de véhicule motorisé (mobilités actives) et en précisant les conditions d'accès aux principaux centres d'intérêt par les transports collectifs et l'enjeu de conservation du ru.

L'évolution du PLU supprime par ailleurs une disposition visant à exiger qu'au moins 20 % de la surface totale d'une parcelle soient destinés à des espaces paysagers et plantés. La gestion des eaux pluviales, qui dans le règlement actuel doit être effectuée à la parcelle avec possibilité d'évacuation vers le réseau public dans des conditions très limitées, évolue vers plus de souplesse dans l'application des principes retenus par le Sdage de 2022. L'évaluation environnementale de l'OAP est dès lors d'autant plus nécessaire.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU par une analyse des incidences de la réalisation de l'OAP n°1 sur la circulation, notamment automobile, en exposant les différentes solutions de mobilité sécurisées possibles pour les habitants, et en précisant les conditions du maintien du ru situé à l'ouest du secteur de l'OAP.**

#### ■ Les évolutions de l'OAP n°2 et de la zone UM

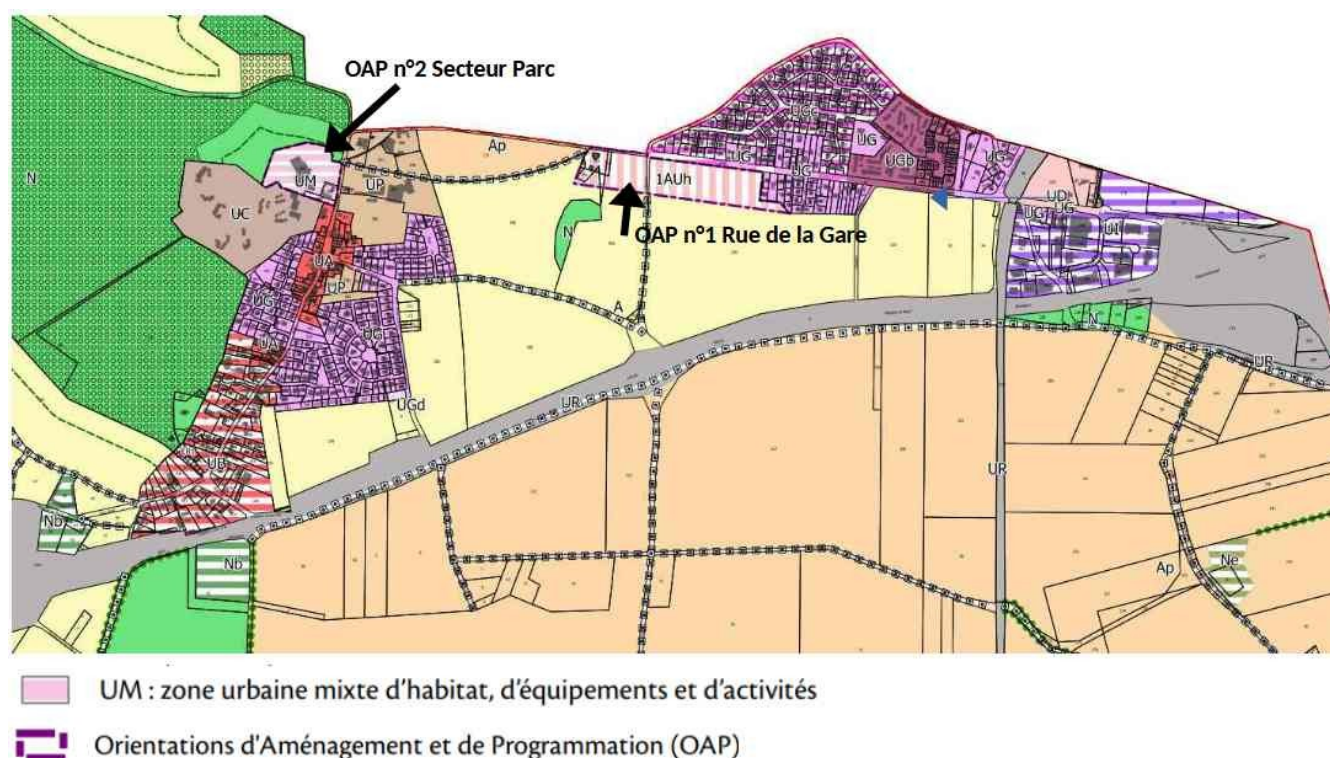


Figure 4: Extrait du plan de zonage avec annotations MRAe



L'évolution du règlement de la zone UM doit être lue en lien avec celle de l'OAP n°2, qui existe déjà dans le PLU actuel. Elle est mentionnée comme représentant 1,5 ha<sup>3</sup>. Elle devait à l'origine permettre la réalisation d'une résidence pour seniors de 70 logements et 20 logements pour le personnel. L'ambition environnementale était élevée : reconquête paysagère des lieux, conservation des boisements existants, limitation de l'artificialisation des sols.

Désormais l'OAP prévoit la possibilité d'accueillir de 70 à 90 logements ainsi que 20 logements liés à l'accompagnement des résidents. Le dossier évoque en plus la création d'un parc de stationnement automobile en sous-sol, d'une maison médicale et d'une salle de loisirs pour les associations, semble-t-il en remplacement d'une piscine, d'un restaurant et d'une supérette bio annoncés dans le premier projet. La maison médicale figurait déjà dans la version initiale.

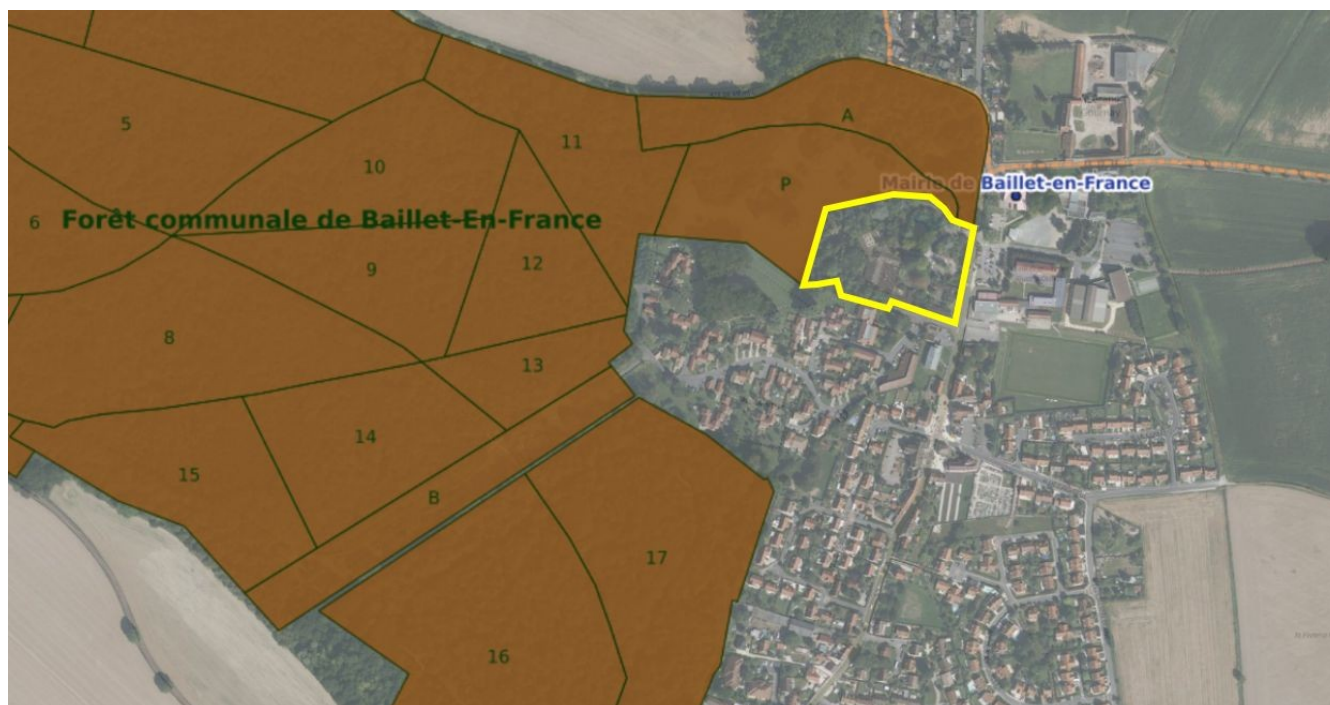


Figure 5 : Représentation du périmètre de l'OAP n°2 dans le PLU, celle-ci se situant en lisière de la forêt communale (source MRAe depuis le site géoportail).

3 L'Autorité environnementale l'évalue plutôt, sur le fondement des documents transmis, à 1,65 ha.



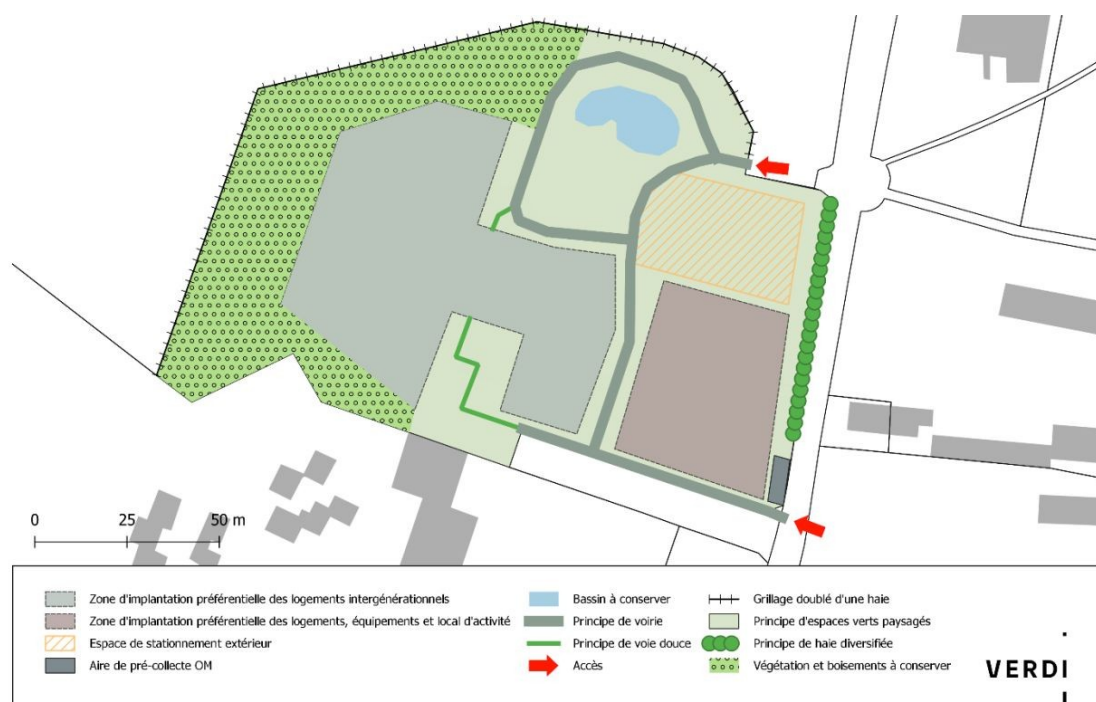


Figure 6 : Nouveau schéma de l'OAP n°2 (source : fascicule OAP, p.9)

La zone UM prévoit dans son règlement que l'emprise au sol sera limitée à 70 % de l'unité foncière. Toutefois, la modification n°1 du PLU vient apporter une modification substantielle puisqu'elle précise désormais que « *ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de l'OAP n°2* ». Cette même dérogation est également appliquée à l'article 5.2 qui porte sur les toitures et à l'article 6 qui prévoit pour toute division foncière une surface éco-aménageable d'au moins 70 % de l'unité foncière pour la réalisation d'espaces libres de pleine terre, ainsi qu'aux règles de stationnement automobile.

Les nouvelles dispositions réglementaires et le schéma de l'OAP permettent une densification plus importante du secteur, le remplacement de certains boisements existants par une « haie diversifiée » et la destruction d'une partie de ces boisements. Dans la mesure où cette OAP se situe en limite d'un boisement communal important, lui-même situé entre la forêt domaniale de L'Isle-Adam et la forêt domaniale de Montmorency, sa réalisation risque de porter atteinte à la biodiversité locale. Par conséquent, il est indispensable, comme pour tout secteur de projet d'un PLU, de s'appuyer sur un diagnostic de la faune, la flore et des habitats naturels rigoureux afin d'évaluer ces atteintes et, le cas échéant, les éviter, les réduire, voire les compenser<sup>4</sup>.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de procéder à un diagnostic écologique de chaque secteur d'OAP, notamment de l'OAP n°2 compte tenu de sa proximité avec la forêt communale.**

L'OAP n°2 est également positionnée à proximité d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine situé à quelques mètres de la mairie de la commune (dans la même rue et en face du site du projet). Le périmètre de protection éloigné du captage recoupe le périmètre de l'OAP. Or, celle-ci prévoit désormais un stationnement en sous-sol. Il y aura donc lieu de préciser les incidences potentielles de cette évolution de la programmation de l'OAP sur le périmètre de protection du captage.

4 Cette exigence a été rappelée par l'Autorité environnementale dans sa lettre d'information du mois d'avril 2024 portant sur l'évaluation environnementale des OAP : [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lettre\\_d\\_information\\_oap\\_-\\_pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lettre_d_information_oap_-_pdf)

(7) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées par la réalisation de l'OAP n°2 sur le périmètre de protection du captage d'eau potable.

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

#### 3.1. La gestion de l'eau

Le projet de modification n°1 prévoit une évolution des règles relatives à l'implantation des piscines dans les deux sous-secteurs Ugb et Ugc.

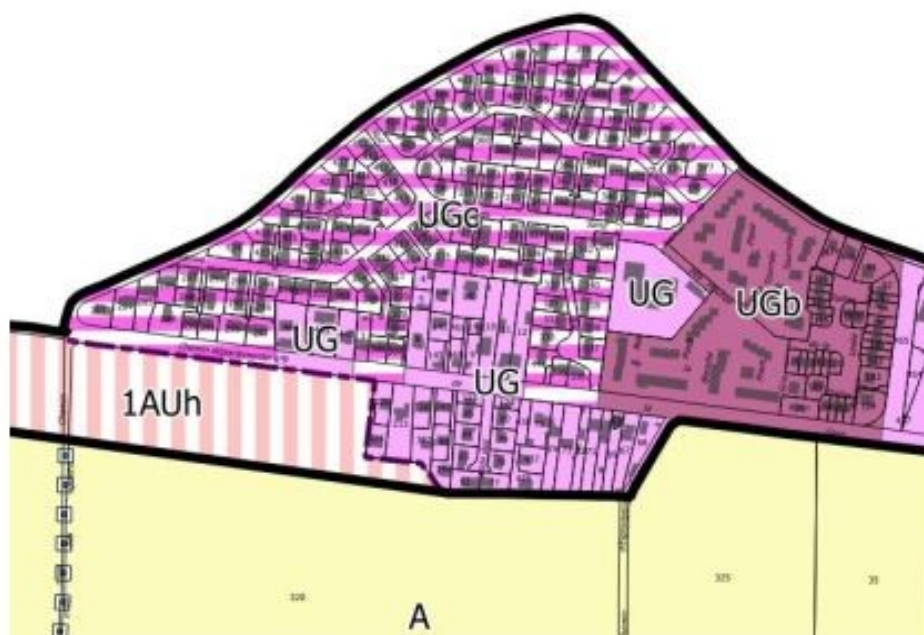


Figure 7 : zones UG au nord de la commune. L'enjeu relatif aux piscines est situé dans ce secteur (source : pièce 1 du dossier, p. 6)

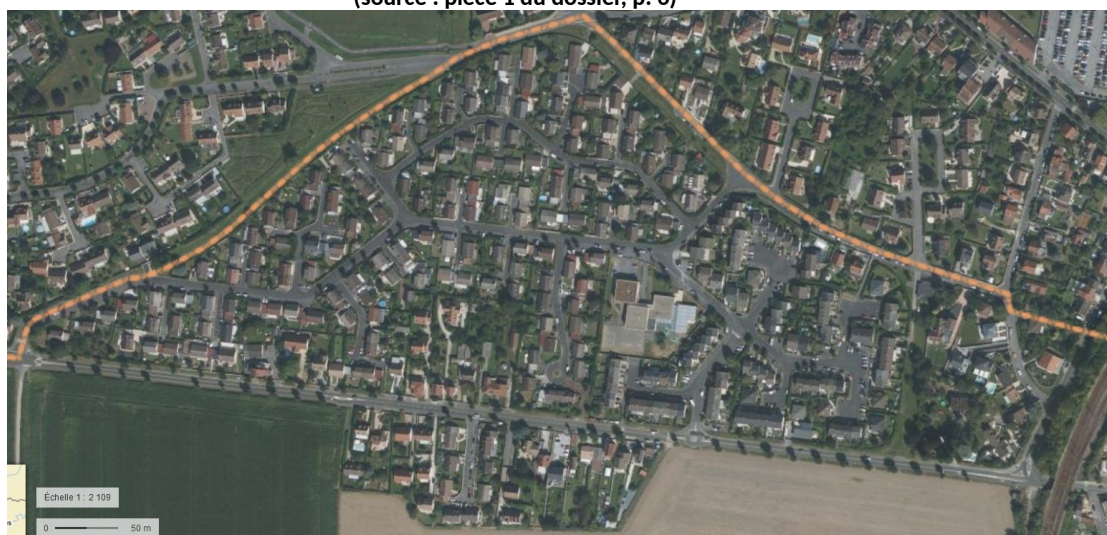


Figure 8 : secteur concerné par l'évolution de la règle relative à la construction de piscines- Source : Géoportail

Dans son avis conforme du 18 octobre 2023, l'Autorité environnementale a considéré que l'évolution des règles relatives à la construction de piscines était susceptible d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle notait que le préfet du Val d'Oise avait signé un arrêté n° 17355 du 7 juillet 2023 relatif à la mise en œuvre des mesures de surveillance, de limitations ou d'interdictions provisoires des usages de l'eau en période de sécheresse.

L'Autorité environnementale note que le 22 juillet 2022, le préfet du Val d'Oise avait déjà, par un arrêté n°16980, fixé des limitations ou des interdictions provisoires des usages de l'eau. Parmi les 49 communes du bassin versant Plaine-de-France et Parisis concernées, la commune de Baillet-en-France était signalée au niveau du seuil d'alerte. Celui-ci interdit « *la vidange et le remplissage des piscines privées de plus d'1 m<sup>3</sup> sauf s'il s'agit d'une remise à niveau et d'un premier remplissage si le chantier avait débuté avant les premières restrictions*<sup>5</sup> ».

Cette situation conduit l'Autorité environnementale à constater que le nombre de piscines recensé dans le secteur appelé à évoluer est de moins d'une dizaine actuellement, mais que le potentiel ouvert par la modification du PLU est considérable puisque le secteur accueille de l'ordre de 200 logements (pavillons avec jardins).

Les documents fournis à l'appui de la modification (notamment la notice explicative p.16) ne font pas état du nombre potentiel de piscines. Ils n'évaluent pas les quantités d'eau potable pouvant être utilisées pour le remplissage des bassins. Ils n'indiquent pas non plus, compte tenu des sécheresses fréquentes, la disponibilité de la ressource en eau pour répondre à cet usage.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale pour préciser le nombre potentiel de piscines pouvant être autorisées à l'issue de la modification, préciser sur la base de ratios la quantité d'eau susceptible d'être mobilisée pour cet usage et s'assurer de la capacité de la ressource à y répondre.**

## 3.2. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le mode d'occupation des sols (Mos) montre qu'entre 2012 et 2021, la superficie des espaces agricoles a diminué de 5,46 ha et celle des espaces boisés de 3 900 m<sup>2</sup>, tandis que les espaces artificialisés ont été étendus de 5,38 ha.

### ■ La création ou le développement de Stecal

L'Autorité environnementale rappelle que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) constituent une dérogation au droit commun des zones agricoles ou naturelles, qui doit rester exceptionnelle et d'ampleur limitée. Elle doit donc être dûment justifiée.

S'agissant de l'impact du projet sur les espaces naturels, le projet de PLU introduit un Stecal dans le secteur des Groues, sur un périmètre d'environ 1,2 ha, situé à l'est de la commune (signalé sur le plan de zonage par la mention Ne). L'objectif du Stecal est d'autoriser « *les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles aient une fonction d'hébergement religieux ou une vocation culturelle, que leur emprise au sol n'excède pas 120 m<sup>2</sup> et qu'elles se limitent à une unité (l'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine ou encore l'annexe)* ».

---

5 Source : Arrêté du préfet du Val d'Oise n°16 907 du 17 mai 2022



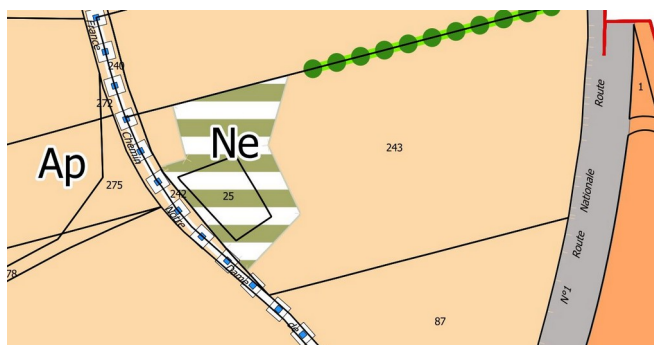


Figure 9: Emplacement du Stecal dans le PLU à l'est de la commune (Source : plan de zonage)



Figure 10: Vue aérienne du Stecal (Source : Géoportail)

Le PLU actuel comprend déjà le sous-secteur Ne, défini comme secteur du site cultuel de la Vierge de Baillet. Les constructions autorisées relèvent de la sécurité de l'édifice et de l'accueil des visiteurs.

Par ailleurs, le PLU envisage l'évolution d'un autre Stecal existant (noté Nb dans le plan de zonage du PLU en vigueur et Nb3 dans le projet de modification), situé route du golf pour « limiter l'autorisation de construction à une seule et unique extension ou construction nouvelle qui ne pourrait excéder 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ». L'existence de ce sous-secteur bâti et des possibilités d'extension ou de construction nouvelle dans cet espace naturel auraient dû faire l'objet d'une évaluation environnementale, fondée sur un inventaire de la faune et de la flore susceptibles d'y être présentes, ce secteur étant dans un environnement pouvant permettre l'habitat d'espèces patrimoniales.



Figure 11 : Représentation du Stecal Nb3 dans lequel une extension ou une nouvelle construction pourrait être autorisée (Source : Géoportail)

**(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse de la biodiversité susceptible d'être présente dans le Stecal Nb3 puisqu'aucun inventaire n'a été présenté depuis sa création.**

### 3.3. La santé humaine

Si la carte de Bruitparif ne prend pas en compte la commune de Baillet-en-France, elle matérialise tout de même les niveaux de bruit dans le secteur, notamment sur la route départementale RD 301 dans sa partie sud, à environ 500 mètre du Stecal Ne et dans un environnement similaire. On y perçoit des niveaux de bruit élevés, de plus de 65 dB(A) Lden, dans un faisceau de 250 mètres de part et d'autre de l'axe central de la route.

Pour l'Autorité environnementale, un Stecal autorisant l'implantation de logements et leur extension dans un environnement bruyant, sans que l'exposition des mesures d'évitement ou de réduction efficaces n'aient été présentées, montre que l'enjeu n'a pas été sérieusement traité.

Par ailleurs, les nuisances sonores susceptibles d'être occasionnées par le passage de la Francilienne au sud du Bourg doivent également être prises en compte dans le PLU.

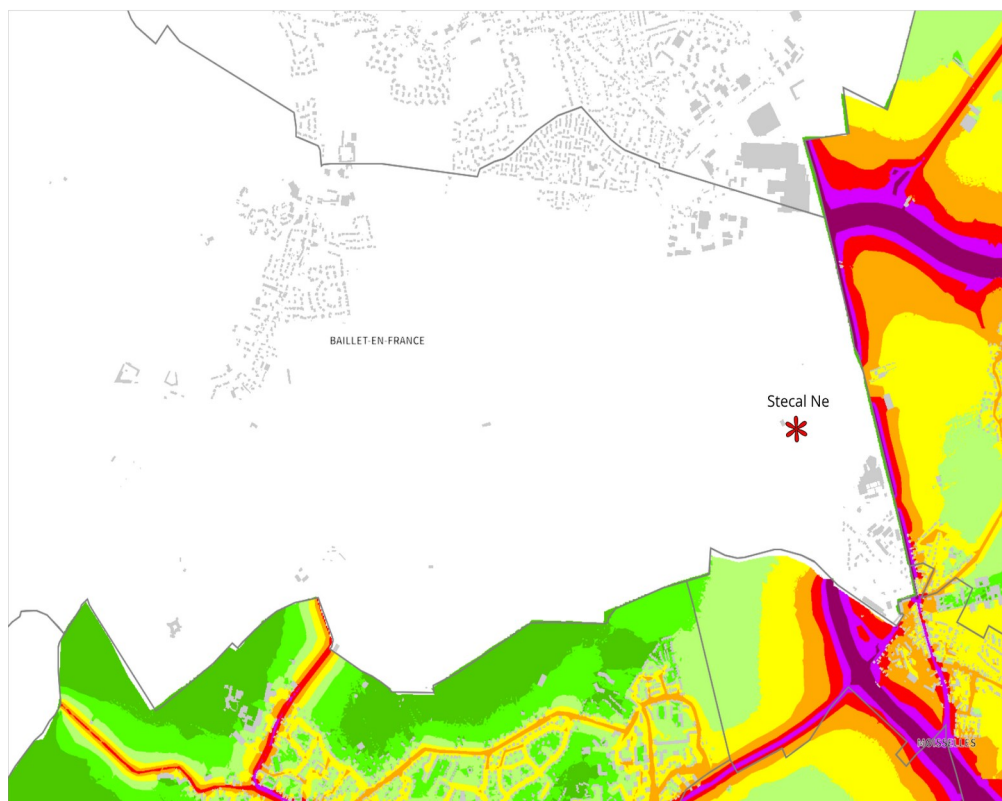


Figure 12 : Figure 3: extrait de la carte de Bruitparif montrant sur la commune voisine de Moisselles les niveaux de bruit le long de la RD301 et le positionnement approximatif du Stecal Ne.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier de modification du PLU avec une campagne de mesure en limite du nouveau Stecal pour évaluer les niveaux de bruit et de proposer des mesures d'évitement et de réduction en se fondant sur les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser les effets néfastes du bruit sur la santé.**

Par ailleurs, le secteur de l'OAP n°1 est situé à 300 mètres environ de la « Francilienne ». L'OAP ne mentionne aucune disposition de protection des populations contre le bruit et les pollutions atmosphériques générées par cet axe à forte circulation. Plus généralement, toute une partie sud du bourg de Baillet-en-France étant située à moins de 200 m de cet axe, il y a lieu, dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU à l'occasion de sa

modification, d'évaluer les risques d'exposition des populations actuelles au même titre que celles à venir liées à l'implantation de nouveaux logements, compte tenu des valeurs retenues par l'OMS tant pour les pollutions sonores que pour celles ayant trait à la qualité de l'air, et de définir des dispositions propres à garantir un urbanisme favorable à la santé.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de PLU modifié en intégrant une analyse des niveaux d'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions et nuisances liées au trafic notamment de la Francilienne et de la RD 301 en prenant comme référence les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour déterminer les niveaux au-dessus desquels ces pollutions ont un impact néfaste sur la santé.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Baillet-en-France envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet.

Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

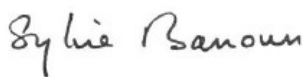
**Délibéré en séance le 4/09/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, présidente par intérim, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

La présidente par intérim



**Sylvie Banoun**



# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier en mentionnant comment le public a été associé à l'élaboration de la modification n°1, quelle a été sa participation au processus, ses attentes et la façon dont elles ont été prises en compte.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de procéder à l'évaluation environnementale du changement de la règle de construction des piscines dans une grande partie de la zone UG afin de répondre aux attentes ayant motivé la soumission à évaluation environnementale du projet de modification du PLU.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale présentée à l'appui de la modification n°1 du PLU par un exposé de la compatibilité de celui-ci avec le Sdage 2022-2027 et avec le PCAET de la communauté de communes Carnelle Pays de France.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les solutions de substitutions raisonnables examinées et de justifier les choix conduisant au projet de modification ; - faire évoluer le règlement en cohérence avec les dispositions de l'OAP, plutôt que de les hiérarchiser.....12
- L'OAP n°1 est déjà présente dans le PLU actuel. Son évolution vise à la construction de 70 logements au nord-est de la commune, sur une surface de 3,5 ha (soit 20 logements à l'hectare).....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU par une analyse des incidences de la réalisation de l'OAP n°1 sur la circulation, notamment automobile, en exposant les différentes solutions de mobilité sécurisées possibles pour les habitants, et en précisant les conditions du maintien du ru situé à l'ouest du secteur de l'OAP.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de procéder à un diagnostic écologique de chaque secteur d'OAP, notamment de l'OAP n°2 compte tenu de sa proximité avec la forêt communale.....15
- L'OAP n°2 est également positionnée à proximité d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine situé à quelques mètres de la mairie de la commune (dans la même rue et en face du site du projet). Le périmètre de protection éloigné du captage recoupe le périmètre de l'OAP. Or, celle-ci prévoit désormais un stationnement en sous-sol. Il y aura donc lieu de préciser les incidences potentielles de cette évolution de la programmation de l'OAP sur le périmètre de protection du captage.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées par la réalisation de l'OAP n°2 sur le périmètre de protection du captage d'eau potable.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation environnementale pour préciser le nombre potentiel de piscines pouvant être autorisées à l'issue de la modification, préciser sur la base de ratios la quantité d'eau susceptible d'être mobilisée pour cet usage et s'assurer de la capacité de la ressource à y répondre.....17

- (9) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse de la biodiversité susceptible d'être présente dans le Stecal Nb3 puisqu'aucun inventaire n'a été présenté depuis sa création.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier de modification du PLU avec une campagne de mesure en limite du nouveau Stecal pour évaluer les niveaux de bruit et de proposer des mesures d'évitement et de réduction en se fondant sur les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser les effets néfastes du bruit sur la santé.....19
- (11) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale du projet de PLU modifié en intégrant une analyse des niveaux d'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions et nuisances liées au trafic notamment de la Francilienne et de la RD 301 en prenant comme référence les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour déterminer les niveaux au-dessus desquels ces pollutions ont un impact néfaste sur la santé.....20