

COMMUNE DE GAZERAN - PROJET DIT « BADELINS 2 »

LETTRE OUVERTE A MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Collectif de 15 habitants de Gazeran
comprenant 3 Conseillers municipaux

**Monsieur le Commissaire Enquêteur
Dominique ERRARD**

Commissaire Enquêteur désigné par décision
du 18 août 2025 de Madame la Présidente du
Tribunal Administratif de Versailles

Rue de la Mairie

78 125 GAZERAN

Gazeran, le 15 décembre 2025

Copies conformes :

Monsieur le Préfet des Yvelines

Madame Sylvie BLANC, CDPENAF

Monsieur Solal BERRACHEDI, DDT

Le journal « Toutes Les Nouvelles »

Le journal « Le Parisien »

Le journal « L'Echo Républicain »

Objet : Enquête publique E25000061/78 du projet dit « Badelins 2 »

Cher Monsieur,

Permettez-nous tout d'abord de vous remercier pour la qualité et l'amabilité de votre accueil.

Pour faire suite à nos conversations, vous trouverez ci-dessous, nos observations sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération dite « Badelins 2 », et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui en serait la conséquence.

De manière générale, il faut bien reconnaître que l'ensemble du dossier est tout à fait déconcertant, et assurément trop superficiel au regard des enjeux du projet.

Par sa taille (à l'échelle de notre village) et les questions qu'il pose, le projet Badelins 2 renvoie en effet à des considérations et des implications qui concernent nécessairement l'ensemble de la Commune.

De fait, il s'agit d'une opération immobilière majeure pour Gazeran qui consisterait, si l'on veut bien suivre la pensée de ses auteurs, à déplacer, ni plus ni moins, le centre de gravité du village dans un nouveau quartier d'au moins 90 logements, désormais pourvu de la Mairie et de services techniques, d'installations de loisirs et d'une garderie afin, nous dit-on, de créer « un véritable lieu de vie convivial et animé (...) bénéfique pour l'ensemble des habitants de la commune » (cf. P.84 du dossier en ligne).

Quoi que l'on puisse penser de l'opportunité d'une telle extension et d'une telle remise en cause de la carte de Gazeran, il est clair que ce projet est absolument stratégique pour son avenir. Il ne peut pas être envisagé et traité comme un simple ajustement à la marge du PLU de la Commune.

Or, malgré ce constat d'évidence, la Mairie de Gazeran a fait le choix contestable de recourir à une procédure allégée et accélérée de mise en compatibilité du PLU. Ce faisant, elle a restreint la réflexion, l'information et l'enquête publique aux terrains sur lesquels les travaux devraient être menés.

Il en résulte le présent dossier d'enquête publique, à la fois trop sommaire au vu des questions globales et des alternatives qu'il aurait fallu approfondir, et trop ouvert au regard des enjeux courants d'une mise en compatibilité qui devrait normalement s'inscrire aisément dans le PLU existant.

Ce parti pris procédural est d'autant plus surprenant que les services de l'Etat ont mis la Mairie en garde contre celui-ci.

Ce fut le cas lors de la « réunion d'examen conjoint » du 16 septembre 2025 (cf. compte rendu dans la partie 5 du dossier), puis dans le courrier du Préfet des Yvelines du 13 novembre 2025 qui répète clairement qu'« une révision générale du PLU s'avérerait nécessaire (compte tenu de) la révision de la trajectoire démographique communale (qui) remet en cause l'économie générale du document et va au-delà d'une évolution directement liée au projet ».

Que l'on songe simplement que le dossier d'enquête publique propose notamment de modifier les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Gazeran, engageant désormais la Commune sur un nouveau cadre de référence du projet communal jusqu'en 2040 (cf. P. 74-1 du dossier en ligne), sans qu'aucune étude sérieuse ni aucune consultation éclairée de la population ne soit venue valider cette nouvelle stratégie.

Au surplus, comme le relève la DDT, l'opération « n'est pas possible au regard des droits d'extension urbaine donnés par (...) le SCOT ». En effet, le PLU modifié de Gazeran ne serait plus compatible avec ce dernier document (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier).

La DDT enjoint en conséquence la Mairie de demander des droits supplémentaires d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à la Communauté de Rambouillet Territoire (en charge du SCOT), et d'attendre dans tous les cas l'adoption du nouveau SCOT qui est actuellement en cours de révision.

Dans son avis du 3 novembre 2025, la CDPENAF rejoint la DDT sur le constat d'une impossibilité de modifier le PLU, sauf si le futur SCOT « alloue à la commune les hectares nécessaires au projet ».

La Mairie de Gazeran n'a pas pris en compte ces contraintes légales, et elle n'a donc pas non plus donné d'informations sur les moyens ou les modifications du projet qui permettraient de lever ces difficultés.

N'eut-il pas fallu, à tout le moins, engager l'enquête publique après l'éventuelle modification du SCOT afin que les administrés aient une information correcte sur ce point ?

Toutes ces difficultés sont d'autant plus regrettables qu'elles emportent de graves inconvénients pour les habitants de Gazeran.

Le premier inconvénient est sans aucun doute cette forme de trouble à l'ordre public que représente toute entorse à la participation du public, alors que cette participation s'est progressivement inscrite dans notre droit et nos usages, afin d'améliorer la qualité de la décision publique et contribuer à sa légitimité démocratique.

En omettant d'envisager le projet pour ce qu'il est : une évolution majeure dans la planification de l'urbanisme de Gazeran, la Mairie de Gazeran prend le risque d'accréditer l'idée d'un exercice confidentiel de ses prérogatives.

Dans tous les cas, en restreignant le champ de son étude et de l'information qui l'accompagne, la procédure de mise en compatibilité n'offre pas aux administrés l'information complète, transparente et pertinente qui leur permettrait de se prononcer utilement sur le projet soumis à enquête publique.

On relèvera en outre que ce projet majeur n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable à l'enquête publique prévue par l'art. L. 121-15-1 du Code de l'Environnement (sous votre contrôle, il nous semble d'ailleurs que le dossier ne comporte pas la mention de cette absence de concertation, comme le prévoit l'art. L. 123-12 du Code de l'Environnement).

Par cette concertation préalable, la Mairie de Gazeran aurait justement pu inviter les administrés à débattre de solutions alternatives, et à donner leur avis sur les informations pertinentes qu'ils auraient souhaité voir figurer dans le dossier d'enquête publique (deux points qui font précisément défaut dans le présent dossier).

Faute de concertation préalable, nous vous avons demandé, comme vous en avez le pouvoir, qu'au moins une réunion publique soit organisée avec la Mairie de Gazeran, conformément à l'art. R. 123-17 du Code de l'Environnement.

Vous nous avez indiqué que vous aviez vous-même pris l'initiative de réclamer une telle réunion ; nous espérons que la Mairie de Gazeran ne tardera plus à vous donner satisfaction sur ce point.

Nous rappelons à cet égard que la seule réunion publique organisée par la Mairie de Gazeran s'est tenue le 28 mars 2025. Elle portait sur un ensemble de sujets, le projet Badelins 2 étant le 11^{ème} point évoqué sur 22.

La présentation des « objectifs » de ce projet tenait en 7 lignes, sans qu'il soit question d'une urgence de calendrier (les constructions étaient envisagées pour 2028-2029) devant conduire à une

modification du PLU dès 2025. Et personne ne pouvait par ailleurs s'attendre à ce qu'un tel projet passe par la voie d'une mise en compatibilité.

Ajoutons encore pour mémoire que la réalisation de ce projet, à l'opposé des orientations du PLU, ne faisait pas partie du programme de l'équipe municipale actuellement en place, que son rejet a fait l'objet d'une pétition citoyenne signée en 2024 par près de 300 personnes, et que le conseil municipal de Gazeran est très divisé sur cette opération (6 pour 6 contre lors du premier vote, 7 pour 6 contre lors du second vote).

Un autre inconvénient grave de cette modification du PLU est qu'elle serait difficilement réversible en cas de changement des priorités de la Mairie de Gazeran, et même si une forte majorité des habitants en exprimait le souhait lors des prochaines élections municipales, puisque ce sujet sera sans aucun doute au cœur des débats des différentes listes en présence.

Sans doute la Mairie de Gazeran pourrait-elle revenir sans difficulté sur le choix (très contestable) de déplacer la Mairie et les services techniques, comme sur le choix de construire à cet endroit le centre de loisirs et la garderie. Mais quant à redonner aux terrains leur caractère inconstructible, ce serait là une tâche plus délicate.

En effet, la société TEPAC, propriétaire actuelle des terrains, ne manquerait certainement pas de contester cette seconde modification du PLU. Nous relevons sur ce point que la société TEPAC a déjà attaqué (jusqu'en appel) les communes de Saclay (91) et de Maulette (78), dans des situations qui pourraient très bien annoncer celle de Gazeran (cf. CAA Versailles 5 mars 2009, 07VE02901 et CAA Versailles 15 janvier 2009, 07VE00255 - <https://www.pappers.fr/entreprise/terre-et-plein-air-creations-tepac-301293510>).

La Mairie de Gazeran aurait pourtant pu préserver toute sa latitude et sa capacité d'action. Il aurait suffi, comme la DDT en a fait la proposition (à défaut de révision complète du PLU), de limiter au moins la mise en compatibilité du PLU aux terrains strictement nécessaires à la construction des équipements publics (présentée comme urgente), et de renvoyer la constructibilité des autres terrains à une étude approfondie dans le cadre d'une révision complète du PLU.

Cette option a été refusée par la Mairie de Gazeran sans explication sérieuse à notre avis : « Monsieur le Maire ne souhaite pas qu'il y ait un découpage opérationnel de la zone », nous dit-on pour tout commentaire (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier).

Mais ce n'est pas tout. Non seulement la Mairie de Gazeran semble vouloir précipiter le déclassement des terrains Badelins 2, mais elle pourrait de surcroît compromettre toute évolution souhaitable du village sur d'autres parcelles.

Ainsi que le fait justement remarquer la DDT, les droits d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) étant déjà insuffisants pour Badelins 2, comme nous l'avons mentionné plus haut, elle souligne qu'« il serait pertinent d'évoquer (de surcroît) avec la Communauté d'agglomération de Rambouillet Territoire la nécessité des droits d'extension à l'avenir qui seraient susceptibles d'être requis pour de futurs projets » (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier).

Ces inconvénients préoccupants étant rappelés, comment le dossier d'enquête publique essaye-t-il de justifier le projet Badelins 2 ?

Un premier point important à mentionner est que le projet est insuffisamment abouti, et donc insuffisamment précis, pour que les administrés puissent donner leur avis en connaissance de cause.

Nous ne disposons d'aucune esquisse d'un plan de masse du lotissement permettant de nous faire une idée de la future configuration du quartier prévu, qu'il s'agisse des bâtiments publics (à commencer par l'emplacement de la future Mairie de Gazeran) ou des logements privés.

Nous n'avons pas non plus de calendrier des différents programmes de construction réalisés sur les terrains Badelins 2, en lien notamment avec ceux qu'il faudrait mener ailleurs dans la Commune, pour adapter notamment l'école et les voiries routières dont nous savons qu'elles sont d'ores et déjà inadaptées (cf. infra).

Nous n'avons pas non plus la moindre idée du coût, même approximatif, des travaux directs et indirects à réaliser et, s'agissant en particulier des bâtiments publics, de leur mode de financement.

Cette donnée financière est pourtant fondamentale si nous voulons pouvoir apprécier la faisabilité réelle du projet présenté, et prévenir de surcroît une hausse potentielle de la fiscalité locale.

Quant aux objectifs de population que la Mairie de Gazeran indique vouloir « anticiper », ils sont de 3000 habitants en page 76-1 (du dossier en ligne), de 2500 habitants en page 13 (du dossier en ligne) et de 2000 habitants en page 85 (du dossier en ligne), soit une variation de 50% difficile à comprendre.

Ces lacunes et ces approximations sont d'autant plus inquiétantes que la Mairie de Gazeran se dit « pressée par le temps » de réaliser ces travaux (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier), alors que ses analyses paraissent, à ce stade, comme improvisées.

Aucune étude sérieuse n'a été présentée au Conseil municipal pour évaluer, notamment, l'impact du projet sur les effectifs de l'école, alors qu'après de nombreux déboires liés à l'arrivée massive des nouveaux habitants de l'opération Badelins 1 entre 2021 et 2024 (réquisition de la salle des fêtes pour la cantine scolaire, bâtiments préfabriqués au milieu de la cour de récréation...), l'extension réalisée de l'école n'a pas pris en compte la nouvelle hausse majeure des élèves que provoquerait le projet Badelins 2.

Il en est de même des déplacements, alors que les usagers du TER se plaignent déjà de quais devenus trop petits et dangereux aux heures de pointe, alors que les parents doivent régulièrement pallier le manque de places dans les bus scolaires, et que tout le monde s'accorde pour considérer que les routes et trottoirs trop étroits sont devenus inadaptés à l'augmentation du trafic.

Un deuxième point déterminant est que, si ce projet est engagé, nous n'avons guère de doute que le nombre de logements et la densité des constructions vont être maximisés sous la pression des services de l'Etat, de sorte que les chiffres du projet annoncés aujourd'hui, et les incidences sur la Commune sont certainement sous-estimés.

L'artificialisation des terres agricoles et naturelles est en effet à utiliser « avec parcimonie », comme le rappelle la CDPENAF (cf. avis de la CDPENAF du 3 novembre 2025).

La DDT prévient en conséquence la Mairie de Gazeran qu'il faudra « augmenter la densité et logements supplémentaires » (cf. avis de la DDT du 13 novembre 2025), ainsi que la CDPENAF qui lui demande d'« accroître significativement la densité résidentielle » (cf. avis de la CDPENAF du 3 novembre 2025).

Interpellée sur ce point lors de la réunion des services administratifs du 16 septembre 2025, la Mairie de Gazeran a d'ores et déjà admis que « la densité pourrait atteindre 110 logements »... et donc déjà +22% de logements, par rapport au projet de 90 logements présenté à l'enquête publique (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier).

Nous sommes donc prévenus par ces déclarations, mais nous le sommes aussi par l'expérience de l'opération Badelins 1. Alors que le PLU adopté en 2017 prévoyait la construction de 130 logements sur le secteur des Badelins 1 (cf. P.163 du PLU), il en aura finalement été construit 210 (cf. le P. 9 du dossier en ligne) : +61%.

Le projet Badelins 2 est donc trop vague, et assurément trop évolutif à ce stade, pour que les administrés puissent prendre la mesure de ses impacts en connaissance de cause, et s'agissant en particulier des bâtiments publics, pour juger de son utilité publique ou de son intérêt général.

Il repose en outre sur une conception dépassée de l'aménagement urbain, celle de grands ensembles qui ne correspondent plus aux nouveaux impératifs de l'urbanisme : en premier lieu la gestion économe des sols et la reconstruction de « la ville sur la ville », la sobriété énergétique et la lutte contre le changement climatique.

Il est révélateur à cet égard que la Mairie de Gazeran rappelle, dans le dossier d'enquête publique, l'idée ancienne et depuis longtemps obsolète d'une ZAD entre Rambouillet et Gazeran qui devait accueillir « un immense projet urbain » (cf. P. 13 du dossier en ligne). Si un tel projet n'a pas été réalisé, c'est précisément parce qu'il était devenu contraire aux défis et aux nécessités actuels, tout comme les autres projets interrompus de villes nouvelles en Ile-de-France.

De même, la Mairie de Gazeran remonte-t-elle à 1996 (presque 30 ans...) pour mentionner l'existence d'un projet d'urbanisation concernant les Badelins 2, alors inscrit dans un schéma directeur du pays d'Yvelines aujourd'hui disparu.

Or, c'est aussi justement parce que ce projet d'urbanisation ne répondait plus aux impératifs actuels que son abandon a été acté par le PLU adopté en 2017 qui a classé les terrains Badelins 2 en zone agricole inconstructible, par ailleurs explicitement désignée comme « Partie redonnée à l'agriculture » (P. 180 du PLU).

Le PLU visait clairement par là à « réduire les surfaces à urbaniser », surfaces jugées « trop larges » par rapport aux prévisions périmées du POS antérieur (cf. P. 30 et P.229 du PLU).

A cet égard, nous craignons fortement que le revirement complet de la Mairie de Gazeran, qui plus est lors d'une simple mise en compatibilité du PLU, ne vienne briser la confiance que les habitants de Gazeran étaient en droit de placer dans une application respectueuse du PLU adopté en 2017.

S'agissant des « éléments de cadrage » du dossier d'enquête publique, nous devons constater qu'ils entretiennent constamment une confusion entre les besoins des habitants actuels de Gazeran, et la réponse que voudrait apporter la Mairie de Gazeran à des tendances démographiques et sociales nationales (voire européennes) qui dépassent assurément le cadre de notre village.

Encore doit-on relever que les chiffres du dossier ne sont pas actualisés, puisqu'ils ne prennent pas en compte les changements majeurs induits par l'opération Badelins 1 (dont l'argumentaire est d'ailleurs curieusement reproduit in extenso, comme s'il s'agissait ici de ce projet - cf. les P. 9 à 13 du dossier en ligne) dans la structure de la population de Gazeran : environ 900 habitants supplémentaires sur une population initiale de 1300 habitants (+69%).

Rappelons sur ce point qu'avec la réalisation de l'opération Badelins 1, la Mairie de Gazeran est d'ores et déjà allée bien au-delà des objectifs réglementaires qui lui sont assignés par le SCOT (+400 habitants entre 2021 et 2045, alors que l'opération Badelins 1 représente elle seule déjà +900 habitants environ) en matière de construction de logements diversifiés, et de logements sociaux en particulier, y compris à raison de la présence d'une gare TER, dont il semblerait qu'elle doive aujourd'hui tout justifier.

Par suite, les habitants de Gazeran ont donc d'ores et déjà accès à toute la typologie des logements leur permettant de se loger à tous les stades de leur parcours résidentiel.

S'agissant du « respect des objectifs de développement durable » que l'art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme place désormais en tête des priorités, l'étude d'impact environnementale du projet fait bien tout ce qu'elle peut pour nous rassurer ; hélas ! pourrait-on dire, quand tout le monde s'accorde sur l'effondrement de la biodiversité, et singulièrement à Gazeran, a pu constater la disparition évidente des insectes et des oiseaux au cours des 20 dernières années.

Dans tous les cas, la meilleure et la seule compensation idéale aux conséquences dommageables d'une artificialisation des sols, est de ne pas les artificialiser du tout si rien ne nous y contraint absolument. Gazeran a la chance d'être dans ce cas, et de pouvoir ainsi se conformer par anticipation aux objectifs de la Loi Climat et Résilience de 2021 (une artificialisation nette nulle en 2050 au plus tard).

Nous regrettons incidemment sur ce point, qu'alors que le dossier d'enquête publique prétend que les objectifs du projet Badelins 2 « garantissent l'intégration des notions de développement durable (...), de la conception à la réalisation du futur quartier » (cf. P. 85 du dossier en ligne), la Mairie de Gazeran n'ait pas « envisagé la création d'un écoquartier », comme la DDT en a fait la proposition (cf. CR de la réunion du 16 septembre 2025 dans la partie 5 du dossier).

Nous sommes très surpris que le dossier d'enquête publique ne contienne pas l'exposé « des solutions de substitution raisonnables », pourtant requis par l'art. R. 151-3 alinéa 4° du Code de l'Urbanisme, en particulier s'agissant des équipements publics envisagés. Comment apprécier l'utilité publique d'un projet sans mise en perspective de ses alternatives ?

L'absence de tout exposé étayé des dysfonctionnements qui conduisent à devoir construire une nouvelle Mairie est selon nous particulièrement choquante, compte tenu de l'importance de l'enjeu pratique, symbolique et financier d'un tel projet.

Le dossier évoque uniquement une « Mairie peu fonctionnelle et exigüe ». Propos d'ailleurs étonnants, sans aucune illustration concrète, alors que le bâtiment a été entièrement rénové et agrandi (nouvelle salle du Conseil Municipal, nouvelle agence postale notamment) il y a une quinzaine d'années à peine. Les possibilités d'amélioration des locaux actuels ne sont pas non plus abordées.

Il en est de même des ateliers municipaux dont on ne sait rien de leur localisation, des problèmes qu'ils rencontreraient, ni non plus des options qui se présenteraient sur les terrains actuels de la Mairie.

Quant aux nouveaux équipements de loisirs et de garderie, aucune alternative non plus n'est envisagée sur les terrains actuels de la Mairie, en particulier sur les terrains municipaux tout proches de l'école, alors que ces équipements paraissent devoir former avec l'école un ensemble pourtant beaucoup plus fonctionnel (mutualisation de la cantine et des déplacements notamment) que s'ils étaient éloignés les uns des autres, comme c'est malheureusement prévu dans le dossier, sans justification.

Précisons bien que, contrairement à ce qui est mentionné dans le dossier (cf. P.22 du dossier en ligne : « La Commune de Gazeran ne dispose pas de réserve foncière pour la réalisation de ses projets d'équipements publics »), la Commune de Gazeran est actuellement propriétaire de plusieurs terrains qui pourraient accueillir les équipements publics évoqués, en particulier :

- la parcelle n°814 de 7 400 m² très proche de l'école (qui pourrait spécialement convenir au centre de loisirs et à la garderie),
- la parcelle n°219 de 4 700 m² située au Gâteau (qui pourrait spécialement convenir aux ateliers municipaux),
- les parcelles n°743 et n°467 de 2 550 m² situées à la Ferme du Haut.

Cher Monsieur, vous comprendrez naturellement que nous vous exprimons, pour conclure, notre plus vive opposition :

- quant au choix d'une procédure de simple mise en compatibilité du PLU, alors que la Mairie de Gazeran aurait dû se conformer à une procédure de modification plénière du PLU ;
- quant à l'utilité publique ou l'intérêt général de la réalisation d'équipements publics sur le site dit « Badelins 2 », alors que d'autres options plus opportunes pouvaient être étudiées, et surtout devaient l'être ;
- quant aux caractéristiques d'un programme immobilier majeur pour la Commune dont nous ignorons pourtant les fondements précis, les traits principaux, les délais et les coûts ;
- quant à l'urgence affichée d'une telle opération d'urbanisme à la veille des élections municipales, sans justification concrète, alors que tout recommandait au contraire de mûrir ce projet (l'adoption préalable du SCOT, l'imprécision des données, la densification annoncée etc.) ;
- quant au respect des conditions d'une participation effective du public, alors qu'aucune concertation préalable n'est intervenue et que le dossier soumis à l'enquête publique, par ses lacunes et ses erreurs, ne nous permet pas d'appréhender, en connaissance de cause, les conséquences de l'opération projetée.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

Isabelle ALLEZY

Ingrid BERNIER DUPUY

Christophe CAQUOT

Isabelle HENNIQUANT

Fanta HERVE

Emmanuel LECLERC

Ivan LECUYER

Louis LACAMBRA LIONNE

Julie MACAIRE

Fulbert MOLLE

Stéphanie PETIT

Myriam PILE

Gérard RICHARD

Cyrille ROBERT

Thomas WALTHER