

ENQUETE PUBLIQUE  
Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme  
De la commune de Bailly

Dossier N° E21000011/ 78

Arrêté communal du 26/02/2021  
N° 2021/16

Arrêté communal du 08/04/2021  
N°2021/35  
Prolongation de l'Enquête Publique

## DÉPARTEMENT DES YVELINES

### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme  
- Commune de Bailly -**

### ***AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

Brigitte MORVANT

## Sommaire

ANNEXES .....	3
I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
II. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU.....	6
1. LA COMMUNE DE BAILLY DANS UN CONTEXTE DE REALISATION DU TRAM 13 EXPRESS.....	6
2. LA MODIFICATION N° 3 DU PLU.....	6
III. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
IV. AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Personnes Publiques Associées - PPA / Services de l'Etat).....	9
1. LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE-MRAe- .....	9
2. LES AUTORITES ADMINISTRATIVES, LES COLLECTIVITES LOCALES ET AUTRES COLLECTIVITES, LES GROUPEMENTS INTERESSES PAR LE PROJET .....	10
V. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	11
VI. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC	12
1. FREQUENTATION DU PUBLIC .....	12
2. PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC .....	13
VII. MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	16
1. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
2. AU REGARD DE L'INFORMATION DU PUBLIC (publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée) .....	17
3. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
4. AU REGARD DE LA CONCERTATION PREALABLE .....	20
5. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE .....	21
6. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA et DES SERVICES DE L'ETAT .....	22
7. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	22
8. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	22
9. BILAN .....	26

## ANNEXES

**Se reporter au « Document de référence du Rapport du Commissaire Enquêteur et des Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur » contenant 11 annexes.**

Annexe 1 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 7/02/2019

Annexe 2 : Arrêté municipal N°2021/16 du 26 février 2021

Annexe 3 : Arrêté municipal de prolongation N°2021/35

Annexe 4 : Décision N° E21000011/ 78 du Président par intérim du Tribunal Administratif de VERSAILLES

Annexe 5 : Tableau des correspondances- Règlement PLU

Annexe 6 : Schéma de circulation voiture/piéton

Annexe 7 : Avis des PPA, et des services de l'Etat

*Annexe 7a : Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale-MRAe-*

*Annexe 7b : Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie*

*Annexe 7c : Avis du Département*

*Annexe 7d : Avis de la Préfecture*

Annexe 8 : Préparation de l'enquête- guide de réunion

Annexe 9 : Parutions

*Annexe 9a : Publicité dans les annonces légale*

*Annexe 9b : Avis d'enquête publique et certificat d'affichage*

*Annexe 9c : Publicité sur le site internet de la Commune*

*Annexe 9d : Autres formes de parutions*

Annexe 10 : Procès -Verbal de synthèse des observations du public à l'issue de l'enquête publique

Annexe 11 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

## **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS**

*En accord avec l' Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique N° 2021-16 prescrit en date du 26 février 2021 et l'arrêté communal de prolongation de l'enquête N°2021/35 en date du 8 avril 2021 : (Annexe n°1 et Annexe n°2)*

- *il a été procédé à l'enquête publique portant sur la Modification N°3 du PLU de Bailly*
- *les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport d'enquête publique sur un document séparé.*

### **I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le projet de « Tangentielle Ouest (TGO) a été initié dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France dès 1994 afin de répondre aux besoins de déplacement nord/sud en transports en commun, et de relier les pôles importants d'activité de la grande couronne d'Ile de France. S'appuyant sur les infrastructures existantes de la Grande Ceinture des communes de Saint Germain-en-Laye, Mareil Marly, l'Etang-la-Ville, Noisy-le-Roi, **Bailly**, Saint - Cyr - l'Ecole et Versailles, le projet appelé aujourd'hui « Tram 13 Express » assure un maillage entre le RER A au nord (Achères-Ville et Saint Germain-en-Laye) et le RER C au sud (Saint Cyr l'Ecole). 11 stations sont prévues dont une halte dans la commune de Bailly.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bailly a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2012. Le PADD anticipe l'arrivée du tram train avec la future halte ferroviaire pour restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune sur l'ensemble des axes publics. Mais, le PLU de 2012 ne permet pas la réalisation du projet de la TGO.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de 2 Modifications et d'une Révision allégées pour suivre l'objectif principal de concrétiser l'arrivée du Tram 13 Express. Les différentes adaptations qui s'ensuivent n'ont pas été de nature à changer les orientations définies par le PADD conformément aux dispositions des articles L153-31 et des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le 14 octobre 2013, le conseil municipal de Bailly émet un avis favorable sur la mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme (le PLU) avec le projet de Tangentielle Ouest.

L'arrêté préfectoral n°2014034-0010 du 3 février 2014 déclare d'utilité publique le projet de réalisation de la phase 1 de la Tangentielle Ouest Saint Germain-en-Laye RERA / Saint -Cyr- l'École RERC. Le PLU de Bailly fait alors l'objet d'une première Modification afin de le mettre en adéquation avec l'arrêté préfectoral. Cette première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2014. Il est à noter que dans le PADD figure un corridor écologique constitué par les voies SNCF inutilisées durant une trentaine d'années. Ce corridor a été supprimé lors de l'adoption du projet du Tram 13 dans la démarche portant sur l'utilité publique du projet, à une échelle « supra- communale ».

Le PLU a ensuite fait l'objet d'une révision allégée approuvée par délibération en date du 28 juin 2016. L'objectif principal de la révision allégée était de mettre le PLU en compatibilité avec des projets dont le projet de la TGO.

Avec l'arrivée du Tram 13 Express à fort impact sur le territoire communal, le conseil municipal décide de se donner les moyens de réfléchir à un aménagement cohérent et global dans ce nouveau secteur de centralité. La modification n°2 porte sur l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express.

La modification n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2018.

Un projet global d'urbanisation autour de la futur halte a été le fruit d'une réflexion de près de trois ans avec la municipalité, la SNCF et Réseau et Mobilités. Il s'inscrit dans le PADD dans l'orientation n°2 « renouveler la ville sur la ville ».

La commune de Bailly, membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, ayant conservé l'exercice de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, a décidé, par délibération en date du 7 février 2019, de prescrire la procédure de droit commun, la modification N°3 du PLU, et défini les modalités de concertation préalable.

La Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a pour objet de :

- Lever la servitude de périmètre d'attente, instaurée au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur « le secteur de la Halte »,
- Redessiner le contour des espaces paysagers protégés, notamment les espaces paysagers végétalisés et les espaces paysagers ouverts,
- Rendre obligatoire l'équipement des bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides, conformément au code de la construction et de l'habitation -articles R111-14-2 à R111-14-8 dans l'article 12 relatif aux aires de stationnements,
- Mettre à jour les documents cartographiques, notamment la suppression du périmètre d'attente,
- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique, notamment les informations relatives à la présence d'une canalisation de gaz naturel.

En complément, l'arrêté d'enquête N°2021/16 en date du 26/02/2021 précise que la levée du périmètre d'attente permettra la réalisation d'une opération mixte de constructions.

Par décision n° E210000/78 en date du 12 février 2021, le Président par interim du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique. *(Annexe n°4)*

Par la suite :

- Le projet de Modification du PLU a été communiqué le 10 mars pour avis aux Services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées,

L'enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 30 jours consécutifs du lundi 15 mars au lundi 12 avril 2021 inclus. Pour assurer la sécurité juridique de l'enquête, puis optimiser les chances d'obtenir des réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) et enfin favoriser la concertation dans un contexte exceptionnel de crise sanitaire, l'enquête a été ensuite prolongée jusqu'au 26 avril 2021 selon l'article L123-9-3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'environnement. *(Annexe n°3)*

## **II. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU**

### **1. LA COMMUNE DE BAILLY DANS UN CONTEXTE DE REALISATION DU TRAM 13 EXPRESS**

Bailly, commune des Yvelines située à 8 km au nord-ouest de Versailles et 10 km au sud de Saint-Germain-en-Laye, s'étend sur une superficie de 653 hectares. La zone urbaine représente 100 ha, encadrée par la forêt domaniale de Marly-le-Roi dans sa partie nord (233 ha) et la Plaine de Versailles dans sa partie sud et ouest (320 ha). L'espace urbanisé de Bailly, imbriqué avec celui de Noisy-le-Roi à l'ouest, s'inscrit dans un ensemble urbanisé continu.

Avec une population de 3866 habitants, Bailly fait partie de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand-Parc (CAVGP) créée en 2009 et qui regroupe 18 communes avec environ 270 000 habitants.

Localisée au croisement de l'A12 et l'A13, la commune de Bailly bénéficie d'une très bonne desserte routière avec Paris, La Défense, Saint-Quentin-en-Yvelines. La commune se place en outre à proximité des pôles d'emplois de Versailles et Saint-Germain-en-Laye. L'arrivée du Tram 13 express favorisera un développement des transports en commun pour satisfaire et fluidifier les échanges locaux en évitant le transit par Paris.

Commune résidentielle tournée vers Versailles, Bailly bénéficie de protections patrimoniales et paysagères exceptionnelles marqueurs de son identité : *le Périmètre de Protection du Château de Versailles et des Trianons* sur l'ensemble de son territoire et au sud *la Plaine de Versailles*, classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO .

Dans l'étude d'impact sur l'environnement décidé par le conseil du STIF en avril 2012, la plaine de Versailles a été repertoriée comme une zone très sensible au regard des enjeux paysagers. Mais le tracé du Tram 13 Express à Bailly concerne une zone initialement urbaine. Aucune ouverture paysagère vers la plaine agricole n'existe dans l'espace urbain de Bailly ; une forte coupure formée par la RD307 isole la ville de la plaine. C'est la raison pour laquelle le secteur de cette nouvelle centralité de la commune n'a pas fait l'objet d'attention particulière à Bailly.

### **2. LA MODIFICATION N° 3 DU PLU**

#### **Orientations générales :**

- dynamiser le nouveau « pôle gare » de Bailly,
- créer une nouvelle entrée de ville en intégrant la halte du Tram 13 Express sur un parvis ouvert au public,
- réaliser une opération mixte de logements entre la station du Tram et le parc de la Châtaigneraie,
- intégrer une nouvelle offre commerciale,
- prendre en compte les connexions écologiques de part et d'autre des voies ferrées du Tram 13 Express, inscrites dans le PADD du PLU,
- assurer une liaison qualitative entre l'arrêt de tramway et le parc de la Châtaigneraie,

- prendre en compte l'intermodalité.

#### **Orientations en matière d'habitat :**

- entre 100 à 150 logements dont un minimum de 30% de logements sociaux destinés prioritairement aux séniors.

#### **Le Règlement :**

- La modification N°3 du PLU institue principalement la levée du périmètre d'attente.

*Cette modification entraîne suppression ou remaniement de paragraphes*

Les dispositions réglementaires particulières du chapitre I (dispositions propres à la zone UA) suppriment la servitude du périmètre d'attente dans l'introduction de la Zone UA, aux articles UA1, UA2. S'ensuit un remaniement des articles du règlement de la Zone UA.

- La modification N°3 du PLU ajoute une règle pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express

*Cette modification entraîne un ajout :*

Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

- La modification N°3 du PLU permet d'ajouter une disposition oubliée dans le règlement de la zone UD

*Cet ajustement concerne l'interdiction de toute construction dans la bande des 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée aux documents graphiques du règlement.*

L'article UD1 a été complété de cette disposition au *chapitre IV intitulé « dispositions propres à la zone UD1 », page 43.*

- La modification N°3 du PLU corrige une erreur matérielle :

Le paragraphe portant sur l'emplacement réservé en annexe du règlement - *Titre VII page 110*- aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification N°2. Laissé par erreur, la modification N°3 permet alors de corriger cette erreur matérielle.

#### **Les documents graphiques du règlement sont rectifiés en conséquence :**

- Document graphique général-1/5000<sup>ème</sup>
- Centre ville-1/2000<sup>ème</sup>
- Schéma de circulation voiture / piéton (document ajouté le 12 avril 2021)

Il est à noter qu'un **schéma de circulation voiture / piéton** a été ajouté à l'occasion de la prolongation de l'enquête. (*Annexe n°6*)

Après échanges entre le maire et le commissaire enquêteur, le maire a accepté de compléter l'information sur le projet lié à la modification N°3 du PLU en vue de répondre aux observations du public.

Ce schéma montre les principales caractéristiques spatiales du nouveau secteur urbanisé, et l'organisation et la nature de la voirie et plus précisément :

- l'implantation des logements,
- la desserte de la zone avec le dépose minute,
- l'entrée et la sortie du parking souterrain,
- le cheminement piétonnier.

### III. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête, réalisé par l'agence *KR architecte urbaniste* comporte conformément à l'article R581-72 du Code de l'Environnement l'ensemble des pièces suivantes :

#### **Sous-dossier « pièces administratives » :**

- Arrêté municipal du 26/02/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Arrêté municipal du 08/04/2021 prolongeant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique,
- Délibérations du Conseil municipal :  
*7 février 2019 prescrivant le lancement de la Modification N°3 du PLU et la définition des modalités de concertation,*
- Publicité légale (*Annexe n°9a*)
  - Le Parisien du 27/02/2021 Toutes les nouvelles du 03/03/2021
  - Le Parisien du 16/03/2021 Toutes les nouvelles du 17/03/2021
- Liste et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - Chambre de Commerce et de l'Industrie des Yvelines en date du 10/03/2021 (*Annexe n°7b*)
  - Conseil Départemental des Yvelines, en date du 12/04/2021 (*Annexe 7c*)
  - Direction Départementale des Territoires, en date du 22/04/2021 (*Annexe 7d*)



## Sommaire

**Notice Administrative** (5 pages)

**Rapport de présentation** (21 pages)

**Règlement** (113 pages)

- Correction des dispositions relatives à la modification N°3 du PLU
  - o en rouge barrées lors de suppression d'articles

en rouge lisibles lors d'ajouts d'articles

## Annexes

- plan de zonage,
  - o document graphique général : échelle 1/5000<sup>ème</sup>
  - o Centre ville- 1/2000<sup>ème</sup>
  - o Schéma de circulation voiture et piéton (ajouté lors de la prolongation de l'enquête)

**Le registre d'enquête publique** (coté et paraphé par le Commissaire enquêteur).

## IV. AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Personnes Publiques Associées - PPA / Services de l'Etat)

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification N°3 du PLU de Bailly est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées – PPA-.

### 1. LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE-MRAe-

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et est publiée sur le site internet de la MRAe. (*Annexe N°7a*)

Pour donner suite à la demande communale d'examen au cas par cas en date du 10/02/2021, la MRAe a pris une décision délibérée de dispense d'Évaluation Environnementale de la Modification N°3 du PLU de Bailly en date du 22 décembre 2020 en application des articles du code de l'urbanisme suivants :

L104-1 à L.104-8,

R104-33 relatifs à l'évaluation environnementale

L153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme. du code de l'urbanisme.

La MRAe précise que la commune se doit de respecter les obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Sur les recommandations de la MRAE, la modification N°3 du PLU devra :

- o Imposer un retrait minimal de 10 mètres entre le bord des voies ferrées et les constructions nouvelles conformément au règlement élaboré dans la procédure de la Modification N°3,

- Mettre en cohérence « l'Espace Paysager Protégé » inscrit sur le document graphique du règlement de PLU dans le cadre de sa modification avec le PADD du PLU en vigueur identifiant des « connexions écologiques ou paysagères » sur le terrain d'assiette du dit projet.

## 2. LES AUTORITES ADMINISTRATIVES, LES COLLECTIVITES LOCALES ET AUTRES COLLECTIVITES, LES GROUPEMENTS INTERESSES PAR LE PROJET

Tous les avis exprimés dont le récapitulatif est présenté ci-dessous ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme. *(Annexe n°7)*

LISTE DES PPA /ET SERVICES CONSULTES	RÉPONSES	TYPE D'AVIS
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles	10/03/2021	Avis favorable
- Conseil Départemental des Yvelines	12/04 /2021	Avis favorable avec observations
- Préfecture des Yvelines-DDT	22/04/2021	Délai de réponse trop court pour formuler un avis

Le Conseil Départemental a émis différentes observations à décliner dans le règlement écrit et/ou les documents graphiques et/ou sur le schéma d'ensemble du projet :

- Végétalisation ou paysagement concernant le T13,
- Localisation du petit pôle commercial et services à distinguer du reste de l'espace constructible,
- Boucle équestre N°7, itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR). Si cette boucle est impactée par le projet, prévoir un itinéraire de remplacement.

Par ailleurs, le Conseil Départemental recommande de prévoir une concertation avec le service territorial urbain de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 concernant les routes départementales.

La Direction Départementale des Territoires a estimé que le délai de réponse était trop court pour formuler un avis. Les différentes remarques font remarquer les fragilités juridiques de la procédure de la modification N°3 du PLU et la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble. La programmation des logements sociaux devra être ajustée conformément aux objectifs de production définis dans les contrats triennaux.

## V. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La procédure d'enquête publique s'est déroulée à la mairie de Bailly pendant 29 jours consécutifs, du lundi 15 mars au 12 Avril 2021, dans les conditions définies par l'Arrêté Communal N°2021-16 puis elle a été prolongée de 15 Jours jusqu'au 26 avril 2021 conformément à l'arrêté N° 2021-35.

Une réunion préparatoire (*Annexe n°8*) de travail avant l'ouverture d'enquête a été organisée avec la Collectivité locale :

**Le vendredi 12 mars 2021** - réunion ayant pour objet :

- de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique,
  - d'avoir une présentation générale du projet de la Modification N°3 du PLU,
  - d'échanger sur des questions préparées lors de la lecture du dossier,
  - d'effectuer une visite de reconnaissance du territoire communal.
- et aussi d'aborder divers sujets :

Sujet abordé autour de la concertation :

- la concertation passée à l'initiative du promoteur lors de la précédente mandature,
- les difficultés rencontrées pour informer les Baillacois suite aux élections, et au contexte de crise sanitaire,
- l'information après la clôture de l'enquête publique auprès des Baillacois.

Sujet abordé autour de la communication :

- rappel de l'importance d'une communication répétitive de l'annonce de l'enquête publique sur tous les supports de communication : magazine, newsletter, facebook de la commune

Sujet abordé autour de la vision d'aménagement de la commune et plus particulièrement :

- le projet d'aménagement de la future halte du Tram 13 Express

En accord avec le maire M. Jacques Alexis, j'ai décidé de la prolongation de l'enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bailly selon l'article L123-9-3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'environnement pour assurer la sécurité juridique de l'enquête publique, pour donner un complément d'information sur le projet d'aménagement de la nouvelle centralité lié à la Modification N°3 du PLU et prolonger le temps de concertation dans le cadre de l'enquête publique.

- La publicité légale préalable à l'enquête pour « Toutes les nouvelles » est parue dans un délai de 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, alors que le délai de publicité légale doit être d'au moins de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conformément aux articles L123-10 et L123- du Code de l'environnement
- Le courrier de notification auprès des Personnes Publiques Associées a été envoyé tardivement soit le 10 mars, il était souhaitable de prolonger le délai afin d'optimiser les chances d'obtenir des réponses des PPA,
- Un courrier adressé au commissaire enquêteur émanant de l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI sollicitait la prolongation de l'enquête pour un complément d'information sur le projet.

À la suite de nos échanges, le maire a décidé d'annexer un plan simplifié du projet indiquant notamment l'implantation des futurs bâtiments, des flux véhicules et piétons aux documents de l'Enquête Publique. J'ai vérifié qu'il avait été mis à la disposition du public en mairie et j'ai constaté que le plan n'avait pas été ajouté aux pièces consultables en ligne.

Après relance auprès des services urbanisme, le plan a été ajouté de façon visible à la rubrique de l'enquête publique.

J'ai tenu trois permanences à la mairie de Bailly tel que défini dans les Arrêtés communaux N°2021-16 et N°2021/35 :

- Lundi 15 mars 2021 de 9h00 à 12h00 (*ouverture de l'enquête*)
- Lundi 12 avril 2021 de 14h à 17h, permanence tenue à mon initiative sous la forme d'appels téléphoniques, en respect des mesures sanitaires exceptionnelles suite au décret 2021-383 du 2 avril 2021
- Lundi 26 avril 2021 de 14h00 à 17h00 (*clôture de l'enquête*).

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique paraphé et côté par mes soins ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Bailly pendant toute la durée de l'enquête, à partir du lundi 15 mars 2021 (9h00), aux jours et heures habituels d'ouverture des services.

Le lundi 26 avril à l'issue de la clôture d'enquête et conformément à l'Arrêté communal n°2021-35 du 8 avril 2021, j'ai clos et signé le registre d'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU ; les pièces du dossier d'enquête publique et les registre associés m'ont été remis par les services de la mairie.

Le lundi 29 mars 2021 (14h), soit 3 jours après la clôture de l'enquête, j'ai remis au maire Mr Jacques Alexis, à l'adjointe Mme Tourmetz et aux services urbanisme et technique, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête. (*Annexe n°10*)

Le mercredi 12 mai 2021, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse du maître d'ouvrage intégrant le traitement des questions posées par le commissaire enquêteur et des observations des Personnes Publiques Associées (PPA), des Services de l'Etat. (*Annexe n°11*)

L'enquête s'est déroulée du lundi 15 mars au lundi 26 avril 2021 dans de bonnes conditions, les représentants de la Collectivité locale ont su se montrer ouverts aux questions posées pendant toute la durée de l'enquête, de l'amont au stade de sa préparation jusqu'à la remise du PV de synthèse des observations. Cependant, j'ai été dans l'obligation de relancer plusieurs fois les services et le maire pour obtenir plus de fluidité dans la communication des observations du public par mail et par courrier. En effet, les courriers des associations adressés au commissaire enquêteur et les courriers des PPA m'ont été communiqués dans un délai d'une à deux semaines après réception en mairie.

## **VI. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC**

### **1. FREQUENTATION DU PUBLIC**

Sur 22 personnes qui ont contribué à l'enquête, 5 personnes représentaient 3 associations, et 17 personnes étaient des particuliers. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage est satisfait de la participation du public. Lors de la modification N°2 du PLU qui instaurait le périmètre d'études, la participation s'était élevée à 14 intervenants. Le taux de fréquentation est supérieur de 50% mais il reste faible au vu de la population concernée.

Un certain nombre d'hypothèses peuvent expliquer le manque d'intérêt pour le projet de modification N°3 du PLU :

- Le sujet apparaît et est présenté comme un sujet technique « la modification N°3 du

PLU ». Il n'est pas évident de faire spontanément le lien entre une modification du PLU et l'aménagement d'une nouvelle centralité. L'intitulé de l'enquête publique n'évoque pas la portée des enjeux sur le cadre de vie des habitants.

- Les habitants n'ont pas été associés en amont à l'élaboration du nouveau pôle gare, à fort impact sur le territoire communal avec l'arrivée du tram 13 express, sous forme de réunion publique, d'ateliers d'idées....
- Le lancement de l'enquête publique a été communiqué quelques jours avant l'ouverture ; à ma demande, l'information a été renouvelée lors de l'enquête publique,
- Le contenu du dossier d'enquête publique est resté strictement réglementaire,
- La situation exceptionnelle liée à la COVID19 au cœur des préoccupations humaines, et qui est un frein à la prise de contact en présentiel.

D'une manière générale, les différents moyens d'expression ont été utilisés : 11 contacts en présentiel avec le commissaire enquêteur, 10 courriels, deux courriers en recommandé émanant de deux associations, 22 observations consignées sur le registre. Certaines personnes s'expriment au travers de différents canaux d'expression.

Les permanences ont été une opportunité de dialogues longs : 1 heure à 1H30 par personne reçue.

Le projet de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a fortement mobilisé l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI. Le Président s'est rendu aux deux permanences accompagné lors de la dernière du vice-président et du trésorier de l'association. Il a porté au registre d'abondantes observations qu'il a complétées tout au long de l'enquête. Il a également adressé un courrier en lettre recommandée sollicitant une prolongation d'enquête et un complément d'information.

## **2. PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC**

De façon générale, les participants étaient en faveur de la levée du périmètre comprenant l'enjeu de la construction de logements sociaux. L'aménagement urbain du nouveau pôle gare était source d'inquiétude et d'interrogations compte tenu de l'incomplétude du dossier d'enquête publique sur la programmation et l'environnement du nouvel aménagement urbain, rendu opérationnel avec la levée du périmètre d'attente.

Il est à noter que toutes les personnes qui ont contribué à l'enquête avaient déjà pris connaissance du dossier de la Modification N°3 du PLU. Les personnes étaient désireuses d'une demande d'information précise et qualifiée sur le projet d'aménagement urbain soit à titre personnel, soit par souci d'intérêt général.

Dans le PV de synthèse, et dans le rapport du Commissaire Enquêteur, des tableaux de synthèse des observations du public ont été présentées en 13 pages. Il est à noter que l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI (APBEN) a consigné 5 observations détaillées et argumentées tout au long de l'enquête.

Les observations ont été pré-définies et classées en quatre thèmes : information, concertation, circulation, environnement.

- Le thème de l'environnement a été cité 15 fois,
- Le thème de la circulation a été cité 14 fois,
- Le thème de la concertation a été cité 9 fois,
- Le thème de l'information a été cité 9 fois.

Il est à noter que j'ai intégré la problématique de la sécurité des personnes dans le thème de la circulation.

Je n'ai comptabilisé qu'une seule fois les observations de l'Association APEBN sur les 5 consignées au registre.

Dans l'analyse des thèmes qui suit, je vais distinguer la synthèse des demandes de l'APEBN.

### **INFORMATION :**

Le niveau d'information du projet d'aménagement peut permettre de répartir les participants en 3 groupes :

- Un groupe de personnes très informées du projet d'aménagement : propriétaires, riverains,
- Un groupe de personnes plus ou moins informés : riverains ayant participé à la réunion d'information organisée par le promoteur sous l'ancienne mandature et se questionnant sur les changements apportés ou non par la nouvelle équipe municipale,
- Un groupe de personnes non informées, Baillacois, non riverains de l'opération.

Le niveau d'information donnée est apparu comme insuffisamment détaillée et précis.

L'absence d'information détaillée et précise fait naître :

- De fortes inquiétudes sur la hauteur des immeubles, la densité, la problématiques des différents flux entre piétons, voitures dans des sites stratégiques très fréquentés,
- Des interrogations sur la problématique des flux concentrés sur une nouvelle centralité avec : la gare, les infrastructures sportives, les espaces bureaux, la future résidence senior, le collège....
- Un manque de réflexion supposée de la nouvelle équipe municipale sur les conséquences des choix de la programmation,
- Un manque de réflexion supposée sur la sécurité des personnes traversant les voies du tram, ou résidant à proximité de voies ferrées,
- Un manque de réflexion sur les problèmes de circulation, d'entrée et de sortie des véhicules de la résidence seniors et des habitants des logements sociaux
- Un manque de réflexion sur la problématique des stationnements,
- Un manque d'information sur les nuisances et les risques créés par le passage du tram Express
- Le ressenti de bétonnage de Bailly dans cette partie de la commune, (densité, hauteur des immeubles)
- Le ressenti de perte et de dégradation des paysages, des patrimoines naturels identifiés comme les caractéristiques protectrices de BAILLY ;
- La perte de sens de choisir de vivre dans un Bailly « dénaturé »

Demande particulière de l'APEBN sous la forme d'observations déposées dans le registre, et d'un courrier recommandé adressé au commissaire enquêteur.

Aucune information n'a été communiquée à l'Association afin d'être en capacité de mesurer l'impact du projet. L'Association ne peut fournir un avis sur l'objet de l'enquête publique sans connaissance du projet d'aménagement urbain.

Demande d'une réunion d'information,

Demande d'une présentation du projet immobilier en mairie et sur le site internet, demandes appuyées par l'Association d'Yvelines Environnement.

## **CONCERTATION :**

Les Baillacois s'indignent de ne pas avoir été concertés sur un site à fort impact, qui touche directement leur cadre de vie. Les riverains ne sont pas les seuls concernés, le développement d'un nouveau secteur de centralité fait partie des enjeux d'intérêt général.

Pour ceux qui ont été invités à la réunion organisée par le promoteur, leur avis n'a pas été sollicité.

Certaines personnes ont remis en question la pertinence et le sens de la programmation : résidence senior de luxe peu accessible ?, résidence senior près d'une voie ferrée alors que le manoir va accueillir des logements sociaux? logements sociaux plus judicieux près d'un lieu de transport ? inutilité des commerces ? le parc de la Châtaigneraie va devenir le parc des résidents d'une résidence senior de luxe ?.....

A l'avenir, il s'avère que les Baillacois aimeraient participer aux réflexions sur le développement de leur village.

Demande particulière de l'APEBN : L'Association est présente sur le territoire depuis 50 ans, et a une attitude constructive en vue de la protection des sites de Bailly et de Noisy le Roi. Elle est membre du Comité National des Paysages et des Sites.

L'association a reçu le support de l' Association d'Yvelines Environnement et soutient la demande de concertation sur l'ensemble du projet d'aménagement urbain.

## **CIRCULATION : une problématique de poids et source d'inquiétude**

Le nouveau pôle gare devient un axe névralgique entre des sites stratégiques d'activités humaines et des flux concentrés sur une nouvelle centralité déjà très fréquentée avec : la gare, les infrastructures sportives, les espaces bureaux, la future résidence senior, le collège....

Se pose de façon vive et criante la sécurité des personnes et notamment les collégiens qui traversent les voies ferrées. Se posent les questions d'accès et de sortie des véhicules par la rue du Plan de l'Aître compte tenu du nombre de logements à construire (100 à 150 logements). Se posent les questions de la sécurité des résidents de la maison proche des voies ferrées. Se posent la problématique de l'aggravation des problèmes de stationnement pour répondre à l'afflux des voitures qui se rendront à la gare ou dans les commerces. Le parking existant étant déjà bien occupé par les usagers des différentes infrastructures existantes.

Des propositions ont été énoncées : construction d'un pont comme à Noisy, créer des voies sans issue de part et d'autre des voies ferrées, créer des sens uniques.....

Demande particulière de l'APEBN : les problèmes de sécurité , de circulation, et de parking ne sont pas adressés dans le rapport de présentation. L'APEBN sollicite une présentation informative et formelle en réponse à ces problématiques.

## **ENVIRONNEMENT :**

Compte tenu de l'abattage des arbres le long des voies ferrées, compte tenu de l'annonce d'une forte densification du site avec la construction de 100 à 150 logements, le ressenti des intervenants est une dégradation et une « dénaturation » de cet espace occupé de jolies maisons meulières fin XIXième siècle, début XXième siècle, représentatives du style architectural du Bailly d'autrefois.

Se pose le questionnement du paysagement du site et de son intégration paysagère avec le parc de la Chataigneraie.

## Demande particulière de l'APEBN :

### *Contexte :*

Bailly fait partie des périmètres de protection du Château de Versailles et des Trianons, le sud de son territoire est inscrit dans le site classé de la Plaine de Versailles.

### *Remarque :*

Les critères des protections de BAILLY n'ont pas été considérés dans la Dispense d'Évaluation Environnementale de la Modification N°3 du PLU.

*Demande* d'étude d'impact environnemental du nouveau pôle gare et étude des nuisances sonores avec l'arrivée du Tram 13 EXPRESS au vu des protections de BAILLY.

## **REGLEMENT :**

Article UA6 : « *les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrés.* »

Demande de l'APEBN : clarification et visualisation de la limite de retrait sur les documents graphiques du PLU.

## **VII. MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Désignée en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles n° E2100011/78 du 12 février 2021 pour exécuter l'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU, de la commune de Bailly, après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous :

- l'Arrêté communal N° 2021/16 du 26 février 2021 prescrivant en mairie de Bailly du lundi 15 mars au lundi 12 avril 2021, l'enquête publique susvisée,
- l'Arrêté communal N°2021/35 du 8 avril 2021 prescrivant la prolongation de l'enquête susvisée du 12 avril au 26 avril 2021,
- les pièces du dossier d'enquête publique relative à la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly,
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique paru à deux reprises par voie de presse, (*Annexe n°9b*)
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du 15 mars 2021 au 26 avril 2021 inclus, à la mairie de Bailly,
- les observations portées par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat,
- les observations du public,
- le certificat d'affichage établi par M. le Maire de Bailly, (*Annexe n° 9b*)
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations émises par le Public, les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat,

et déclarant n'être aucunement intéressée par l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni au titre de fonctions précédemment exercées dans le cadre de mes activités professionnelles, j'émet les conclusions suivantes :



## 1. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly a été organisée et conduite conformément aux prescriptions des Arrêtés communaux n° 2021-16 du 26 février 2021 et l'arrêté N°2021/35 du 8 avril 2021.

Le projet de Modification N°3 du PLU n'a pas été assujéti à une évaluation environnementale.

## 2. AU REGARD DE L'INFORMATION DU PUBLIC (publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée)

Les mesures de publicité mises en œuvre par l'Autorité organisatrice à travers les annonces légales en application des articles L153-19 du Code de l'Urbanisme, des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et des Arrêtés communaux n° 20-138 ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique et de s'exprimer sur ce projet.

L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique en mairie de Bailly ainsi qu'en différents lieux du territoire communal, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée a permis au public d'être convenablement informé du projet.

La mise en ligne, en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, de l'avis d'ouverture d'enquête publique, et en complément de l'intégralité des arrêtés communaux d'organisation et de prolongation de l'enquête sur le site internet de la mairie, avant la date d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 26 avril 2021, a permis également d'assurer l'information du public.

La mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, a également contribué à l'amélioration de l'information et de la participation du public.

D'autres formes optionnelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information du public sur l'existence de l'enquête publique :

- Article dans le magazine d'informations municipales,newsletter, facebook, plateforme participative (*Annexe N°9d*)

### Points d'amélioration proposés :

Sur les conseils du commissaire enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête, une annonce dans la « newsletter » d'actualités locales, sur le facebook et sur la plateforme participative ont invité les Baillacois à consigner leur avis sur le registre de l'enquête publique pendant la durée de l'enquête. Le contenu de l'information sur le site internet s'est limité à l'information strictement réglementaire en début d'enquête. Puis un schéma du projet d'aménagement urbain a été ajouté dans le cadre de la prolongation d'enquête. Une information encore plus précise et complète sur l'avancement du projet d'aménagement urbain qui justifie la levée du périmètre d'attente aurait gagné en transparence.

## 3. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### Sur la forme :

Sans revenir sur le détail des pièces constitutives, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions de l'article R581-72 du Code de l'Environnement.

Pour l'essentiel, il inclut :

- Un sommaire,
- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des annexes incluant les *plans de zonage*,
- les pièces administratives (*délibérations du Conseil municipal, avis des Personnes Publiques Associées*).

Les différentes pièces du dossier sont accessibles à un public non averti. L'échelle des plans de zonage sont établis sur formats A3, ce qui améliore la lisibilité de la réalité représentée.

### **Sur le fond :**

**Le rapport de présentation**, conformément à l'article R581-73 du Code de l'Environnement :

- précise le contexte législatif et réglementaire notamment en matière de compétence, de contenu du dossier ainsi que les principales étapes de la procédure de la modification N°3 du PLU,
- identifie au moyen de cartographies les spécificités du site à urbaniser du fait de l'arrivée du tram 13 Express, le périmètre d'attente, le site à fort enjeu environnemental « *le Parc de la Châtaigneraie* », les axes routiers principaux, les orientations d'aménagement ,
- expose les motifs et justifie les orientations notamment du point de vue de l'habitat,
- présente les modifications applicables sur le site en matière de règlement du PLU,
- présente des corrections et justification d'erreurs matérielles du PLU en vigueur

### **Points d'amélioration proposés**

L'institution d'un périmètre d'attente constitue une exception à la constructibilité, qui est encadrée par une justification particulière concernant un projet d'aménagement global. La commune aurait fait preuve de plus de transparence si elle avait exposé de façon plus complète et détaillée la restructuration déjà définie de ce secteur situé en entrée de ville et proche de la gare du Tram 13 Express.

Compte tenu de la localisation du projet qui impacte l'ensemble du territoire, et par conséquent le cadre de vie des Baillacois, le rapport de présentation aurait pu contenir des orientations dont le contenu serait défini comme une OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une OAP garantit la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagées des espaces dans la continuité desquels s'inscrit l'entrée de ville de Bailly.

Une OAP porte sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité sociale,
- la qualité environnementale et la prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement,
- la desserte par les transports en commun,

- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elle comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Une OAP est plus ou moins précise, elle peut indiquer :

- les hauteurs moyennes du bâti, les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques,
- la densité attendue,
- les typologies de logements à privilégier,
- la mixité,
- le rôle environnemental et la nature des espaces libres

Les orientations du rapport de présentation restent générales et entretiennent un caractère très flou des informations.

A titre d'exemple : 100 à 150 logements, un retrait paysager, un espace dédié aux commerces et services d'environ 600m<sup>2</sup>.

Le rapport de présentation fait l'impasse du contexte patrimonial de Bailly qui bénéficie de protections patrimoniales exceptionnelles inscrites au Patrimoine mondial de l'UNESCO : Périmètre de protection du château de Versailles et des Trianons, Plaine de Versailles.

## **Le règlement**

Le règlement écrit traduit les objectifs et les orientations retenus dans le rapport de présentation.

- La modification N°3 du PLU institue principalement la levée du périmètre d'attente.

*Cette modification entraîne suppression ou remaniement de paragraphes*

Les dispositions réglementaires particulières du chapitre I (dispositions propres à la zone UA) suppriment la servitude du périmètre d'attente dans l'introduction de la Zone UA, aux articles UA1, UA2. S'ensuit un remaniement des articles du règlement de la Zone UA.

- La modification N°3 du PLU ajoute une règle pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express

*Cette modification entraîne un ajout :*

Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

- La modification N°3 du PLU permet d'ajouter une disposition oubliée dans le règlement de la zone UD

*Cet ajustement concerne l'interdiction de toute construction dans la bande des 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée aux documents graphiques du règlement.*

L'article UD1 a été complété de cette disposition au *chapitre IV*

intitulé « dispositions propres à la zone UD1 », page 43.

- La modification N°3 du PLU corrige une erreur matérielle :

Le paragraphe portant sur l' emplacement réservé en annexe du règlement - *Titre VII page 110*- aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification N°2. Laissé par erreur, la modification N°3 permet alors de corriger cette erreur matérielle.

#### **Les documents graphiques du règlement sont rectifiés en conséquence :**

- Document graphique général-1/5000<sup>ème</sup>
- Centre ville-1/2000<sup>ème</sup>
- Schéma de circulation voiture/ piéton (document ajouté le 12 avril 2021)

Il est à noter qu'un schéma de circulation voiture / piéton a été ajouté à l'occasion de la prolongation de l'enquête. (*Annexe N°6*)

Après échanges entre le maire et le commissaire enquêteur, le maire a accepté de compléter l'information sur le projet lié à la modification N°3 du PLU en vue de répondre aux observations du public.

Ce schéma montre les principales caractéristiques spatiales du nouveau secteur urbanisé, et l'organisation et la nature de la voirie et plus précisément :

- l'implantation des logements,
- la desserte de la zone avec le dépôt minute,
- l'entrée et la sortie du parking souterrain,
- le cheminement piétonnier

#### Points d'amélioration proposés

La formulation de l'article UA6 n'est pas claire et précise : « *les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres des voies ferrées* ».

A la lecture du document graphique peu lisible sur la matérialisation de cette limite annexé au mémoire en réponse, j'ai pu observer que la distance des 10 mètres se comprend entre le bord extérieur du rail et la limite d'inconstructibilité.

L'article UA6 est à reformuler de façon explicite pour la bonne compréhension du public. La limite est à représenter sur un schéma graphique pour permettre, en un coup d'œil, de saisir la portée de cette limite de construction.

#### **4. AU REGARD DE LA CONCERTATION PREALABLE**

La procédure de Modification N°3 du PLU a été présentée et délibérée en conseil municipal.

L'information portant sur le projet immobilier a été réservée uniquement aux riverains sur invitation du promoteur sous la mandature précédente. Il s'agit d'une information confidentielle

et restrictive alors que sujet touche directement le cadre de vie du citoyen.

Aucune concertation préalable associant les habitants, les associations, les acteurs économiques proches du site, l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi a été conduite en amont de l'enquête publique afin de présenter la procédure, les motifs de la modification et les enjeux ainsi que les orientations retenues pour l'aménagement urbain global.

### Points d'amélioration proposés

Sur un sujet majeur d'aménagement dans une nouvelle centralité du pôle gare, Il conviendrait d'organiser des évènements ouverts à tous les habitants en amont des décisions prises par les élus : réunion publique ou ateliers d'idées... Dans le contexte sanitaire exceptionnel liée à la COVID 19, de tels évènements étaient impossibles à mettre en œuvre.

Cependant, une présentation numérique complète et didactique de l'aménagement urbain aurait sensibilisé les citoyens aux enjeux de l'aménagement du nouveau pôle gare. La plateforme numérique aurait permis les échanges entre citoyens. De part une meilleure information et connaissance du projet d'aménagement, les citoyens qui s'approprient alors la complexité du sujet réalisent les efforts de la commune quant à la protection de leur cadre de vie et aux besoins de satisfaire les demandes actuelles d'habitat.

## **5. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE**

Le projet de Modification N°3 de Bailly lève le périmètre d'attente pour la réalisation d'un projet d'aménagement global d'une nouvelle centralité, une entrée de ville à proximité de la halte du Tram13 Express. Il est de première importance, à plusieurs titres :

- Il facilite l'aménagement du nouveau Transport en Commun et de la station du Tram 13 Express sur Bailly,
- Il crée un parvis à la future halte intégrant des stationnements pour les vélos avec la prise en compte de l'intermodalité,
- Il réalise une opération mixte (logements, commerces et services) au pied de la future halte du Tram 13 Express,
- Il répond aux besoins de la commune en matière de création de logements et notamment de logements locatifs sociaux, la commune de Bailly étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

A ce titre, les objectifs poursuivis par la procédure de modification du PLU concilient les grands principes suivants :

- réduire le déficit de logements sociaux au sein de projets mixtes d'habitat,
- prévoir la création d'une résidence pour personnes âgées,
- développer les commerces et services de proximité
- favoriser les liaisons douces et les transports en communs

Il est à noter que le territoire urbanisé de la commune de Bailly, fortement contraint par la forêt de Marly au nord et le site classé de la Plaine de Versailles au sud, ne dispose pas de capacité d'extension. Par ailleurs, les possibilités de renouvellement urbain ou de densification des espaces urbanisés sont très limitées. Pour se mettre en conformité avec la loi SRU, la commune a déjà conventionné avec l'Etat en 2017-2019 les logements sociaux de ce nouveau Pôle gare, qui doivent sortir de terre.

## **6. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA et DES SERVICES DE L'ETAT**

Le projet de la Modification N°3 du PLU a été communiqué pour avis aux services de l'état, à l'ensemble des personnes publiques associées comme mentionné aux articles L153-16 du code de l'urbanisme, aux communes limitrophes.

Tous les avis exprimés par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme ; ces avis ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

### **Avis favorable ou avis favorable avec remarques**

Parmi les Personnes Publiques Associées et Consultées, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines a répondu par un avis favorable le 10/03/2021. Le Conseil Départemental des Yvelines a répondu le 12 avril 2021 par un avis favorable avec observations. Pour les autres PPA qui n'ont pas répondu dans les délais fixés, leur avis est réputé favorable.

La Direction Départementale des Yvelines fait remarquer les fragilités juridiques de la procédure de la modification N°3 du PLU et de la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble.

## **7. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

La participation du public a augmenté de 50% comparativement à la modification N°2 du PLU qui instaurait le périmètre d'attente. Selon les statistiques fournies par les services de la mairie, la rubrique « Enquête publique » a comptabilisé un nombre non négligeable de visiteurs (137-154). Les inviter à donner leur avis permettrait d'augmenter de façon sensible la participation des citoyens.

La nature des observations formulées ne remet pas en cause la construction de logements sociaux et la résidence seniors sur le site. Les participants étaient d'une part désireux d'une information précise et qualifiée sur le site d'aménagement urbain lié à la levée de périmètre et d'autre part se sont montrés soucieux des problèmes relatifs à la sécurité, la circulation, le stationnement et le paysagement du site.

### Points d'amélioration proposés

A l'avenir, il serait pertinent d'organiser des échanges en amont de l'enquête, communiquer sur l'existence de la plateforme numérique, afin de faciliter la participation citoyenne. L'information numérique est appelée à se développer à plus forte raison dans un contexte pandémique.

## **8. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

J'ai rédigé un questionnaire approfondi et élaboré de façon à ce que le maître d'ouvrage puisse clarifier, justifier ses choix et compléter l'information au vu des exigences du public.

Le maître d'ouvrage fournit des réponses à la quasi-intégralité des observations

émises par le public, les instances administratives et le commissaire enquêteur qui ont été recensées dans le PV de synthèse des observations. En ce qui concerne les réponses aux PPA, j'ai choisi de reporter l'intégralité des réponses du maître d'ouvrage.

Aux demandes formulées par le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage

- **clarifie sa position :**

- Sur le choix de ne pas faire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation par l'urgence à réaliser le projet d'aménagement urbain à l'arrivée proche du Tram 13 Express en 2022 et le conventionnement des logements sociaux du site dans le contrat triennal de 2017-2019 avec l'Etat,
- La limite d'inconstructibilité des 10 mètres de distance « *du bord des voies ferrées* » . L'annexe graphique représente de façon pourtant peu lisible la distance entre le *bord extérieur du rail* et la limite des 10 mètres d'inconstructibilité. (cf points d'amélioration page 22)

- **complète l'information sur :**

- La recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France quant à la conservation ou la reconstruction selon les contraintes techniques du projet « du pavillon en meulière » (suite aux échanges en amont avec l'ABF),
- L'implantation des bâtiments orientés de manière à respecter les perspectives paysagères depuis la résidence Harmonie Ouest vers le Parc de la Châtaigneraie,
- L'intégration d'une toiture végétalisée,
- La protection inscrite au PLU de la bande paysagée et arborée existant de part et d'autres des voies du Tram comme un espace vert à protéger,
- Le nombre de parkings créés selon la typologie de l'habitat : 1 place pour 2 logements de résidence sénior, 1 place pour le logement social,
- L'installation d'un système de priorité à dispositif tricolore pour les entrées et sorties de la résidence (choix à finaliser),
- La séparation des flux routiers et piétons : un Elargissement de la plateforme du passage à niveau, un marquage au sol indiquant la zone d'attente à respecter, un dispositif de dalles d'éveil à la vigilance des piétons intégré dans les trottoirs, un terre-plein central en remplacement du marquage au sol empêchant ainsi les 2 roues de franchir les barrières par la gauche.
- L'installation de 3 bornes double électriques à charge rapide prévue dans le plan d'investissement pluriannuel 2021-2026

- **s'engage à**

- Organiser une réunion publique qui sera programmée dans les meilleurs délais en présence du futur promoteur, du bailleur social Versailles Habitat ainsi que du gérant de la résidence senior,
- Organiser des réunions publiques ouvertes à tous les Baillacois, le programme pôle gare, restant en cours d'étude,
- Publier l'information via les médias de la mairie (Bailly info, site internet, réseau facebook...)
- Réaliser un environnement de qualité du site par un paysagiste,

- Mettre en place une charte promoteur incluant une clause environnementale,
- **reste à :**
  - Etudier la faisabilité de 30 places supplémentaires à proximité des infrastructures sportives,
  - Prendre des mesures pour inciter les habitants des logements sociaux à occuper les parkings de stationnement en logement social,
  - Inciter la SNCF à réaliser un diagnostic sécurité sur la base d'un PN type SAL-2,
  - A obtenir les résultats des études complémentaires : à titre d'exemple :les résultats d'une étude en SAL-4 sur le passage à niveau concerné prévu par la SNCF.

Aux demandes formulées par le commissaire enquêteur sur les réponses à apporter aux remarques des PPA, je choisis d'intégrer l'intégralité des réponses du maître d'ouvrage tiré du mémoire en réponse.

→ Pour répondre aux remarques formulées **par la préfecture**, comme évoqué tout au long des réponses apportées ci-dessus :

1. Concernant la fragilité des délais dans la procédure de modification : la nouvelle équipe municipale, en place depuis le conseil municipal du 3 juillet 2020, a mis tout en œuvre pour mener à bien et dans les meilleurs délais, la procédure de modification du PLU.  
A la procédure complexe exhaustive notamment en terme de délais, s'ajoute le contexte sanitaire désorganisant les services ayant provoqué quelques complications ponctuelles (cas de COVID) ainsi qu'une possible lenteur dans la circulation des informations, due principalement à la mise en place du télétravail.
2. Concernant la décision de la commune, à ne pas faire d'OAP, elle s'explique comme suit :
  - Il était utile de rassurer les vendeurs des parcelles concernées par une levée du périmètre d'attente, afin qu'ils renouvellent les promesses de vente au plus vite.
  - En outre, la procédure de réalisation d'une OAP aurait retardé de façon significative la réalisation de l'opération « pôle gare de Bailly », attendue des Baillacois, pour une arrivée du Tram Express étant prévue courant 2022.
3. Concernant le programme de l'opération « pôle gare de Bailly » : il est rappelé que le programme doit permettre à la commune de remplir une partie de ses obligations en matière de logements sociaux (Loi SRU – article 55). Cette approche assurera un développement équilibré de la ville de Bailly par « la création d'un établissement incluant 76 logements résidents seniors et 32 logements locatifs sociaux » (PADD de Bailly - article 2.1.2).  
Ces derniers font partie intégrante de la triennale 2017/2019 et ont été conventionnés par le bailleur Versailles Habitat.  
Rappelons aussi que c'est grâce à la volonté affichée par la municipalité que la préfecture des Yvelines a levé le carrement de la ville en décembre 2020.

→ Pour répondre aux remarques formulées **par le département** :

1. Concernant la traversée nord – sud, entre la halte du tram et le parc de la Chataigneraie (voir annexe n°2) : la traversée piétonne nord-sud fait partie intégrante d'un projet paysager sur l'ensemble du terrain du projet « pôle gare ».



Depuis les quais du tram, ce passage offrira une large perspective vers le Parc de la Chataigneraie. Ses dimensions permettant l'installation de jardinières fleuries, le revêtement au sol, la terrasse plantée au pied du bâtiment, en feront un véritable espace de convivialité.

2. L'implantation des commerces et des services sera précisée lors de l'instruction du permis de construire, et présentée au cours des réunions publiques à venir. Pour information, les commerces seront situés de part et d'autre de la traversée nord-sud. Par ailleurs une partie des services de la résidence sénior située au RDC seront accessibles aux Baillacois (exemple : le restaurant).
3. Au sujet des cheminements pédestre et équestre (« PR Le sentier des Gondi » et « Boucle 7 ») : ce projet conserve l'allée de la Chataigneraie bordant le parc et située entre l'impasse de la halte et la rue du plan de l'Aître. Le projet n'impacte pas le tracé de des chemins actuels. A l'occasion du dépôt du Permis de construire du projet « pôle gare de Bailly », le Service Territorial Urbain Public Interdépartemental 78-92 sera consulté.

## 9. BILAN

La Modification N°2 du PLU a institué une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente d'un projet global d'aménagement.

A Bailly, le projet urbain, lié à l'arrivée du Tram 13 Express, a été défini dans ses orientations en parfaite adhésion avec un des grands principes du PADD du PLU « renouveler la ville sur la ville ». Les objectifs du PADD se confondent à la perfection avec les objectifs de cette nouvelle centralité : réduire le déficit de logements sociaux au sein de projets mixtes d'habitat, accueillir une population sociologiquement équilibrée (...), prévoir la création si possible d'un établissement ou de logements pour personnes âgées, développer les commerces et services de proximité, favoriser les liaisons douces et les transports en communs.

La levée du périmètre d'attente qui est l'objet de la Modification N°3 ne se réduit pas à une formalité administrative strictement réglementaire, elle est liée au projet d'aménagement global dans le nouveau Pôle Gare. Le projet de modification N°3 du PLU a été lancée par la nouvelle mandature dans l'urgence de réaliser ce projet d'aménagement urbain avec l'arrivée proche du tram 13 express en 2022 et l'urgence de faire sortir de terre les logements sociaux du site déjà conventionnés avec l'Etat dans le contrat triennal de 2017-2019.

La prolongation de l'enquête a permis de se conformer aux règles de procédure d'enquête, d'obtenir une réponse des PPA, de compléter l'information sur le projet d'aménagement global. Il a aussi prolongé le temps d'échanges du public avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences, et via une communication par mail ou par courriers en recommandé pour deux associations. Les différents canaux de communication ont été bien répartis et diversifiés, la participation du public additionnée des visites de consultation du site témoignent d'une circulation de l'information satisfaisante.

Les élections communales récentes et le contexte sanitaire exceptionnel qui a suivi jusqu'à ce jour ont rendu impossibles la tenue de réunions de concertation en amont de l'enquête publique. La municipalité s'engage à l'issue de l'enquête publique à organiser des réunions publiques ouvertes à tous avec une présentation qualitative du projet d'aménagement global. Ce projet est déjà certes bien défini puisqu'il justifie la levée du périmètre d'attente mais la nouvelle mandature affirme que le projet d'aménagement urbain est en cours d'études.

Bailly bénéficie de protections patrimoniales exceptionnelles inscrites au Patrimoine mondial de l'UNESCO : Périmètre de protection du château de Versailles et des Trianons, Plaine de Versailles. Les participants à l'enquête ont un niveau d'exigence à la hauteur de ces protections pour valoriser leur cadre de vie. Même si le site d'une nouvelle centralité n'est pas concerné directement par la protection de la Plaine de Versailles, il en est proche dans l'esprit et le cœur des Baillacois. Les participants ont aussi un niveau d'exigence quant à une information qualitative détaillée et complète, en toute transparence. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage clarifie, complète et s'engage sur un certain nombre de paramètres et d'actions pour répondre aux exigences des citoyens. Il reconnaît qu'il reste à fournir des efforts pour satisfaire à un besoin d'intégration de cette nouvelle entrée de Bailly en termes de qualité paysagère et architecturale. Il reconnaît que les besoins de sécurité des habitants, de fluidité de la circulation et de la facilitation de places de parkings ne sont pas encore satisfaits dans cet axe névralgique d'intermodalité. Il reste des études à livrer ou des résultats d'études à fournir aux Baillacois.

De part une meilleure information et connaissance du sujet de la modification N°3 du PLU, les citoyens qui s'approprient alors de la complexité du sujet réalisent les efforts de la commune quant à la protection de leur cadre de vie et aux besoins actuels d'habitat. Dans cette période pandémique, les citoyens se sentent d'autant plus concernés par la protection de leur cadre de vie, les questions d'environnement, de transition énergétique et de l'urgence climatique.

Devant le changement du comportement des citoyens face à la démocratie participative, le déploiement de la communication digitale, la participation numérique est une priorité pour créer de nouvelles collaborations entre la mairie de Bailly et les citoyens tout au long de l'élaboration d'un projet.

Au final, je salue la volonté de la collectivité de communiquer en toute transparence l'état d'avancement du projet d'aménagement du nouveau pôle gare.

Et, je formalise les recommandations suivantes en vue d'une meilleure compréhension des enjeux, des objectifs et des orientations du projet de la Modification N°3 du PLU par les Baillacois.

**Je recommande de rédiger une meilleure définition de l'article UA6 et de matérialiser la limite d'inconstructibilité de façon plus lisible sur les documents graphiques du PLU.**

**Je recommande d'intégrer les plans graphiques livrés lors du mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la délibération du conseil municipal statuant sur la Modification N°3 du PLU.**

**Je recommande à la municipalité de les publier sur le site internet dans les plus brefs délais.**

**Je recommande à la municipalité d'organiser une réunion publique avec les différents acteurs dans les plus brefs délais.**

**Je recommande la communication d'une présentation didactique qualitative et complète de l'aménagement urbain du nouveau Pôle gare lié à la modification N°3 du PLU lors de cette réunion publique.**

**Je recommande de la publier sur le site internet de la commune.**

**Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations, je considère que le projet de la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly présente un intérêt général pour la réalisation de ce nouveau secteur de centralité de la commune à l'arrivée du Tram 13 Express ; aussi j'émet un avis favorable.**

**Fait à Bailly, le 21/05/2021**

**Le Commissaire enquêteur**

