ENQUETE PUBLIQUE
Du 15/03/2021 au 26/04/2021

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

COMMUNE DE B A I L L Y

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

- Commune de BAILLY-

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR & ANNEXES

Brigitte Morvant
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Table des matières

ANNEXES 4

I. CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 5

1. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE 5
2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 7
3. CADRE JURIDIQUE 7

II. LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BAILLY 9

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BAILLY DANS LE CONTEXTE DE LA REALISATION DU TRAM 13 EXPRESS 9
2. LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE 14
3. HISTORIQUE - DATES CLÉS - ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUETE 15
4. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU 16
5. JUSTIFICATION DE LA LEVEE DE PERIMETRE AU REGARD DU DIAGNOSTIC DE L'HABITAT 17
6. LE RAPPORT DE PRESENTATION – LES ORIENTATIONS- 17
7. LE REGLEMENT 19
8. SYNTHESE DE L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE 22

III. CONCERTATION PREALABLE 24

IV. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE 25

V. AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Personnes Publiques Associées - PPA / Services de l'Etat) 26

VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 30

1. PREPARATION DE L'ENQUETE 30
2. REUNION PREPARATOIRE EN MAIRIE DE BAILLY 30

VII. MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 31

1. INFORMATION DU PUBLIC DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE 31
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE 32
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC 35
4. RECAPITULATIF DES CONTRIBUTIONS RECEUILLIES AU COURS DE L'ENQUETE 37
5. CLIMAT DE L'ENQUETE – PARTICIPATION DU PUBLIC 49

VIII. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC..... 50

IX. MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE (Annexe N°11)..... 50

X. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LE CADRE DU MEMOIRE EN REPONSE..... 50

XI. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS LE CADRE DU MEMOIRE EN REPONSE 51

XII. REMISE DU RAPPORT ET CONCLUSIONS..... 63

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/pieton

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

I. CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. OBJET ET CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE 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. Il prévoyait la création de nouvelles liaisons ferrées « en tangentielle ou en rocade » 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). Il a pour spécificité de pouvoir circuler comme un train sur les voies de l'ancienne Grande Ceinture Ouest et comme un tramway sur les nouvelles voies urbaines. 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. L'objectif principal de la Révision a été de se conformer aux lois législatives de la loi dite SRU (la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) du 13 décembre 2000 et la loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'Environnement du 12 juillet 2010. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable – le PADD- ont été définies par rapport aux objectifs suivants :

- Valoriser les patrimoines de Bailly,
- Renouveler la ville sur la ville.

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, l'activité liée à la chasse sur le fort du Trou de l'Enfer….. En ce sens, la révision allégée apporte des précisions de certaines dispositions du règlement, et enfin corrige des erreurs de cartographie.

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. En effet, l'***art L.151-41 5° stipule que Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués*** *: .... 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière,* ***pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente.*** La commune prend ainsi des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir et ce dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement dans un délai de 5 ans. 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 » :

- À son article 2-1-2 : réduire le déficit de logements sociaux au sein de projets mixtes d'habitat,
- À son article 2-1-3 : accueillir une population sociologiquement équilibrée (…), prévoir la création si possible d'un établissement ou de logements pour personnes âgées,
- À son article 2- 1- 4 : développer les commerces et services de proximité,
- À ses articles 2-4 : favoriser les liaisons douces et les transports en communs

La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme étant restée communale, la ville de Bailly dispose de la compétence pour élaborer la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le conseil municipal présidé par M Claude Amati, maire de Bailly (2002-2020)
A décidé de prescrire par délibération du 7 février 2019 le lancement de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly et a défini les modalités de concertation, *(Annexe N°1)*

- A décidé de solliciter au titre de l'article L581-14-1 du Code de l'Environnement et dans les formes prévues par ce même Code, la prescription d'une enquête publique.

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.

Lever le périmètre d'attente rentre dans le cadre d'une procédure de droit commun conformément aux articles L.153- 36 à L.153-41 du code de l'urbanisme. Cette procédure est soumise à l'enquête publique pour permettre une augmentation de constructibilité de plus de 20% dans le secteur considéré.

Compte tenu des circonstances particulières dû à l'élaboration du projet,

Compte tenu de l'épidémie de la COVID-19 et de la proclamation de la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020, et de la loi n°2020-546 du 11 mai 2020 qui a prorogé l'état d'urgence jusqu'au 10 Juillet 2020,

Compte tenu des élections municipales de juin 2020, l'arrêté communal d'ouverture d'enquête N°2021/16 qui ordonne l'ouverture de l'enquête publique a été publié en 2021.*(Annexe N°2)* La durée de l'enquête s'étend du 15 mars au lundi 12 avril 2021. Puis, elle a été prolongée jusqu'au 26 avril. Un arrêté de prolongation d'enquête N°2021/35 a été décidé en application de l'article L123-9-3ème alinéa du code de l'environnement pour assurer la sécurité juridique de l'enquête publique et optimiser les chances d'obtenir des réponses des PPA.*(Annexe N°3)*

La Modification M°3 a le même objet que l'arrêté de 2019 mais il est précisé que la levée du périmètre d'attente permettra la réalisation d'une opération mixte de constructions.

En complément, il est également notifié que des ajustements concernent :

- La complétude de l'article UD1, en indiquant l'interdiction de toute construction dans la bande des 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repéré aux documents graphiques du règlement,
- La suppression dans le titre VII du règlement de l'emplacement réservé n°1.

Le bureau d'études « Agence KR architecture urbaniste » a accompagné la ville dans la démarche de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme.

2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La décision N° E21000011/78 de Monsieur le Président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles établie en date du 12 février 2021 désigne Madame Brigitte Morvant en qualité de Commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique. *(Annexe N°4)*

3. CADRE JURIDIQUE

Articles relatifs à la décision de désignation du commissaire enquêteur

Code de l'Environnement - Partie législative

- articles : L123- 5 et L.123- 9 procédure

Code de l'Urbanisme - Parties législative et règlementaire

Articles cités dans les arrêtés communaux

Code Général des Collectivités Territoriales : L5219-2, L5219-5

Code de l'Urbanisme :

- article L153-36 et suivants,
- article R153-44 : procédure de modification du PLU

Code de l'Environnement :

- articles L123-1 et suivants : objet de l'enquête publique

Principaux articles régissant l'enquête publique

Code de l'Urbanisme – textes régissant l'enquête publique

- article L153-19 : arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,
- article L 153-8 pièces de l'enquête publique,

Code de l'Environnement - Partie législative

- articles L123-1, L123-2 : champ d'application et objet de l'enquête publique,
- articles L123-3 et suivants : procédure et déroulement de l'enquête publique.
- L123-9-3ème alinéa du code de l'environnement : prologation de l'enquête publique,
- L123-10 et L123- 11 :publicité légale avant l'ouverture d'enquête

Principaux articles du code de l'urbanisme cités dans le dossier :

- article L.151-41 5° : servitude de périmètre d'attente
  l'***art L.151-41 5° stipule que Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués*** *: .... 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière,* ***pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente*** ….

- Article L153-36 à L153-41 : modification du PLU
- *«.....le plan local d'urbanisme est modifié lorsque .... la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* » (article L.153-36)
- *« La procédure de modification est engagée à l'initiative .... du maire qui établit le projet de modification »* (article L.153-37)
- *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification »*. (article L.153- 38)

- « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par ... le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

- *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

- *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »* (article L. 153-41)
- Article L132-2 : emplacement réservé

Particularités juridiques à propos du règlement du PLU de Bailly :

Le PLU de Bailly ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR (décembre 2015), le règlement du PLU est rédigé selon les dispositions antérieures du code de l'urbanisme pour la partie réglementaire. En revanche, pour la partie législative, c'est le nouveau code de l'urbanisme qui s'applique. Aussi, en introduction du règlement figure un tableau des correspondances des articles cités dans le règlement avec leur nouvelle numérotation. (*Tableau des correspondances PLU : annexe n° 5)*

Lois et ordonnances citées dans le dossier,

- Loi relative à la Solidarité et au R enouvellement Urbain, (loi SRU) article 55 du 13 décembre 2000
- Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (loi Alur) de décembre 2015

dans le rapport du commissaire enquêteur,

- loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, caducité automatique des PLU au 13 juillet 2020 et ses décrets d'application,
- loi du 20 juin 2020, date de caducité repoussée à 6 mois à partir du 13 juillet,
- la loi d'urgence n°2020-290 du 23 mars 2020, et de la loi n°2020-546 du 11 mai 2020 qui a prorogé l'état d'urgence jusqu'au 10 Juillet 2020,
- décret 2021-383 du 2 avril 2021 modifiant les décrets n° 2020-1262 du 16 octobre 2020 et n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire.

II. LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BAILLY

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE BAILLY DANS LE CONTEXTE DE LA REALISATION DU TRAM 13 EXPRESS

La commune de Bailly se localise dans la partie est du département des Yvelines, à 8 km au nord-ouest de Versailles et 10 km au sud de Saint-Germain-en-Laye. Elle 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. Quelques fermes et équipements

constituent des " écarts " urbanisés dans la plaine agricole. A l'est de l'A12, la ferme de Vauluceau et le site des pompiers de Paris sont accolés à l'espace urbanisé de la commune voisine de Rocquencourt.

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 sur un territoire de 9 728 hectares. Bailly borde également le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin qui vise le développement d'un grand cluster scientifique de rang mondial et la démultiplication de l'activité économique et industrielle issue des laboratoires rassemblés sur ce territoire.

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, localisés à moins de 10 km et accessibles rapidement par la route. L'arrivée du Tram 13 express favorisera un développement des transports en commun pour satisfaire et fluidifier les échanges locaux avec les différents pôles d'attactivité en évitant le transit par Paris.

Bailly est une commune résidentielle tournée vers Versailles de par son histoire. La commune faisait partie du Grand Parc du Château de Louis XIV et participait à sa vie notamment par l'agriculture et les activités équestres. Aujourd'hui, Bailly est en lien étroit avec Versailles par ses activités humaines : emploi, transports, commerces, culture, santé.

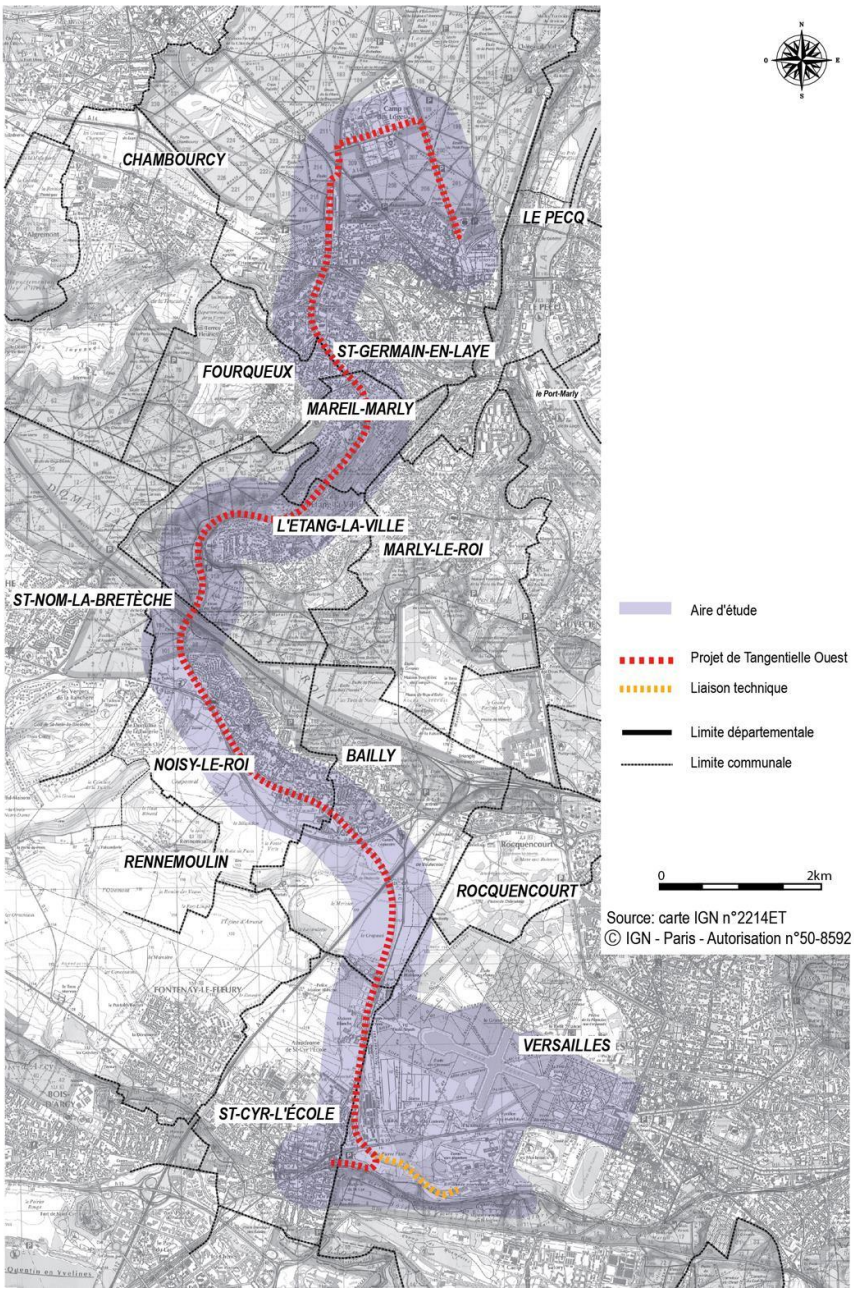
Inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles pour la partie sud du territoire communal, et bordée, dans sa partie nord, par la forêt de Marly, Bailly bénéficie de richesses naturelles, paysagères et culturelles, marqueurs de son identité.

Bailly, une identité forte de par son histoire

Les origines de Bailly sont liées au défrichement du Val de Gally, dont le ru serpente de Versailles jusqu'à la Mauldre. Dès l'époque gallo-romaine apparaissent les cultures, l'habitat, les axes de circulation. C'est sans doute au Moyen-Age que se constituent les fiefs de Bailly-le-Haut, en lisière de forêt de Cruye, et Bailly-le-Bas, à l'emplacement actuel de la commune. Bailly est un village tourné vers l'agriculture, le ru de Gally alimentant moulins et élevages de poissons. Cette prospérité permet la construction du château de Bailly. En 1676, Louis XIV intègre Bailly au « Grand Parc ». Au XIX ème siècle, les châteaux du Tillet, de la Chataigneraie sont restaurés. Les terres sont exploitées par des fermiers, des maraîchers, des fleuristes, des horticulteurs. La ligne de la Grande Ceinture est créée. Bailly bénéficiera d'une halte. Depuis 1950, l'expansion de la Région Parisienne vers l'Ouest entraine l'implantation d'une nouvelle génération d'habitat collectif et pavillonnaire.

Bailly sur le tracé du Tram 13 Express

Le tracé du Tram 13 Express de Saint-Germain RER à Saint-Cyr RER comporte 11 stations (une douzième station est prévue à plus long terme). Il présente une longueur de 18,8 km environ dont 14,5 km sur les emprises de la voie ferrée de la Grande Ceinture, 3,6 km en voie nouvelle de tramway au Nord de la ligne, dans la partie urbaine de Saint-Germain-en-Laye et 0,7 km de voie nouvelle pour relier la Grande Ceinture à Saint-Cyr RER.



Au total, sept communes, toutes localisées dans le département des Yvelines sont traversées par le projet du Nord au Sud :

- Saint-Germain-en-Laye,
- Mareil-Marly,
- L'Etang-la-Ville,
- Noisy-le-Roi,
- **Bailly,**
- Versailles,
- Saint Cyr l'Ecole.

Le territoire s'insère à l'ouest de la boucle de la Seine de Saint- Germain-en-Laye.

Il se caractérise par trois entités distinctes :

- Les zones urbaines constituées par l'agglomération de Saint-Germain-en- Laye, où une continuité urbaine est présente entre les centres ville de Saint- Germain-en-Laye, Fourqueux, Mareil- Marly et l'Etang-la-Ville, côté Nord, **Bailly** et Noisy-le-Roi, au centre, et Saint-Cyr- l'Ecole au Sud ;
- Les bois et forêt, constitués par la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, au Nord, la forêt domaniale de Marly, qui coupe l'urbanisation entre Noisy-le-Roi et l'Etang-la-Ville, et les espaces boisés du parc du château de Versailles ;
- La plaine de Versailles, zone agricole entre **Bailly** et Saint-Cyr-l'Ecole.

Un patrimoine historique reconnu :

Les communes suivants sont riches de monuments historiques classés :

- Poissy (6 monuments),
- Saint-Germain-en-Laye (28 monuments),
- Fourqueux (2 monuments),
- Mareil-Marly (1 monument),
- l'Etang-la-Ville (2 monuments),
- Noisy-le-Roi (2 monuments),
- **Bailly (1 monument**),
- Saint-Cyr-l'Ecole (3 monuments),
- Versailles (2 monuments).

La tour du télégraphe Chappe au Trou d'Enfer à Bailly

Le télégraphe Chappe, système de télégraphie aérienne, a fonctionné de 1794 à 1844, date de l'adoption du télégraphe électrique. La première ligne créée fut celle de Paris à Lille qui comprenait 16 postes et transmettait un signal en deux minutes. La seconde fut celle de Paris à Brest dont le projet, dû à Therouart fut remis et approuvé en 1794 ; elle était jalonnée de deux lieues en deux lieues. Le poste du Trou d'Enfer est le quatrième à partir de Paris. Datant de la fin du 18ème siècle, il s'agit d'une tour carrée à trois étages, percée de fenêtres. La tour est inscrite au monuments historiques par arrêté du 6 mai 1943.

Par ailleurs, il est à noter l'existence dans toutes les localités concernées par le projet d'un patrimoine riche et diversifié.

Des patrimoines naturels d'exception :

D'Achères à Versailles, les entités paysagères suivantes se succèdent :

- La plaine d'Achères,
- La ville de Poissy,
- La forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye,
- La ville de Saint-Germain-en-Laye,
- Les coteaux de Mareil-Marly et de l'Etang-la-Ville,
- La forêt domaniale de Marly-le-Roi,
- L**a plaine de Versailles**,
- La ville de Versailles.

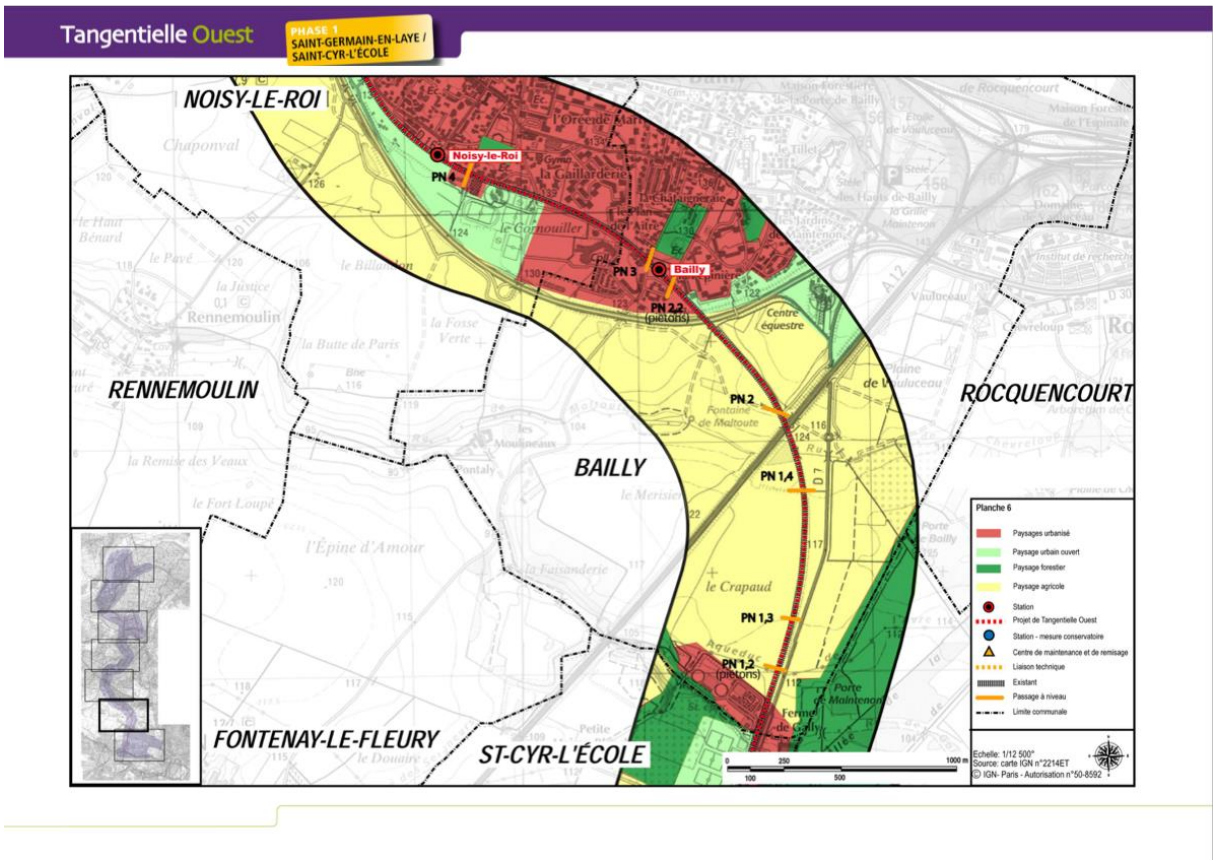
Elles différent selon leur valeur et leur sensibilite, ce qui appelle à la mise en œuvre de mesures d'intégration paysagère plus ou moins importantes.

Le paysage de la plaine de Versailles contraste fortement avec les entités forestières et mêmes urbaines qui constituent les zones au nord du tracé. Il s'agit d'un paysage ouvert, ample. Deux versants boisés l'identifient très clairement. Celui au nord est plus découpé et tourmenté que celui au sud. Ces deux reliefs limitent la plaine, que draine le ru de Gally dont le cours planté d'arbres marque le fond.

La plaine de Versailles est également un site chargé culturellement, à la valeur patrimoniale essentielle. Il constitue un des espaces patrimoniaux les plus célèbres du monde, dans le prolongement naturel du parc de Versailles.C'est l'axe de la perspective majeure du parc du château de Versailles. Le palais et le parc du château de Versailles sont inscrits depuis 1979 au patrimoine mondial de l'UNESCO.

De ce fait, le site inscrit de la plaine de Versailles a été classé en 2000 au Patrimoine mondial de l'UNESCO. Il concerne les communes de **Bailly**, Noisy-le-Roi et Saint-Cyr-l'Ecole.

Cependant, la Plaine de Versailles qui présente autant d'atouts historiques que paysagers, demeure néanmoins un espace périurbain et de ce fait, des extensions urbaines ont peu à peu marqué les franges de cette plaine. C'est le cas de la commune de **Bailly,** seul le sud de la commune peut bénéficier des protections du site classé. 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 la zone concernée par la modification N°3 du PLU est en zone urbaine. La carte ci-dessous extraite de cette étude d' impact témoigne que 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.



2. LOCALISATION DU PROJET DANS LA COMMUNE

L'emplacement de la future halte du Tram 13 Express correspond à l'entrée du vieux village par la porte sud de Bailly. Il s' étend sur une superficie de 3600m2. Il est limité :

- au nord par le chemin de la Châtaigneraie qui longe le parc éponyme,
- à l'est l'impasse de la Halte,
- au sud le Chemin vert
- à l'ouest la Route de Fontenay/Rue du Plan de l'Aître.

Le site comprend :

Au nord des parcelles occupées par des maisons individuelles desservies par l'impasse de la Halte ouvrant sur de vastes jardins vers l'ouest ainsi que l'ancienne maison du garde barrière et ses abords ;

Au sud : un parking public

Au centre : l'emprise du futur Tram 13 Express

La levée du périmètre d'attente, objet de la présente modification du PLU, se situe de part et d'autre des voies ferrées et intègre l'emplacement de la future halte du Tram 13 Express.

3. HISTORIQUE - DATES CLÉS - ACTES GÉNÉRATEURS DE L'ENQUETE

Le tableau ci-après reprend l'historique depuis l'approbation du PLU en 2012, et par ordre chronologique, les principales étapes du projet de révision Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme engagé en 2019.

	PROJET DE REVISION DU PLU
17 décembre 2012	- approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
14 octobre 2013	- approbation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le projet de Tangentielle Ouest (TGO)
février 2014	- déclaration d'Utilité Publique par Arrêté préfectoral du projet de TGO
17 juin 2014	- approbation de la modification n°1 du PLU
28 juin 2016	- approbation de la révision allégée du PLU
2 octobre 2018	- approbation de la modification n°2 du PLU

7 février 2019	- délibération du conseil municipal ayant pour objet : o le lancement de la modification n°3 du PLU, o La prescription d'une enquête publique, o La définition des modalités de concertation
10 février 2021	- décision délibérée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de dispense d'Evaluation Environnementale de la modification n°3 du PLU après examen au cas par cas
10 mars 2021	- notification du projet de révision de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées / Personnes Publiques Consultées / Services de l'Etat
12 février 2021	- communication de la décision de désignation commissaire enquêteur
26 février 2021 1er avril 2020	- arrêté communal prescrivant l'ouverture de l'Enquête publique *du lundi 15 mars au 12 avril 202) N°2021/16* prolongation de l'enquête publique du 12 avril au 26 avril 2021 par arrêté n° 2021/35

4. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Depuis la modification n°2, la commune de Bailly a fait élaborer différentes études pour l'aménagement du site impacté par la servitude de périmètre d'attente qui lui ont permis de définir un projet d'ensemble, répondant aux enjeux particuliers de ce site.

Le projet de modification N°3 du PLU ayant pour objet principal la levée du périmètre d'études doit répondre à plusieurs objectifs :

- faciliter l'aménagement du nouveau Transport en Commun et de la station du Tram 13 Express sur Bailly,
- créer un parvis à la future halte intégrant des stationnements pour les vélos avec la prise en compte de l'intermodalité,
- réaliser une opération mixte (logements, commerces et services) au pied de la future halte du Tram 13 Express,
- répondre 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

5. JUSTIFICATION DE LA LEVEE DE PERIMETRE AU REGARD DU DIAGNOSTIC DE L'HABITAT

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

Le PLU de 2012 prévoyait la création d'une moyenne de 18 logements par an entre 2012 et 2020, soit 144 nouveaux logements. Or, la commune a bénéficié de 86 logements supplémentaires dans l'opération des Sentes entre 2012 et 2020, à peine plus de 10 logements par an. Depuis 1990, la commune subit une baisse constante de la démographie, elle doit faire face au viellissement de sa population. Les habitants de plus de 75 ans représentent à ce jour 12% de la population. Dans le PADD, il était référencé la création d'un établissement dédié aux aînés de la commune. Le projet de résidence seniors répond aux besoins des seniors désireux de rester sur leur commune

De plus, la commune est asujettie à la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain , loi SRU (article 55) qui impose un objectif de logements sociaux de 25% d'ici 2025 sous la forme de contrats triennaux. La commune dispose de 129 logements sociaux soit 8% du Parc Immobilier (1631 logements). La préfecture a fixé un quota de 136 logements pour la triennale de 2020-2022. La programmation de 30 à 35 logements sociaux sur le site de la gare participera à l'effort d' équilibre dans la répartition des logements.

Ainsi, avec les 86 logements déjà livrés près de la Mairie, ce sont près de 200 logements qui seraient créés.

Pour faire face aux enjeux de renouvellement urbain et de déficit de logements sociaux, la volonté de la municipalité consiste à développer des programmes d'habitat mixte intégrant le logement inclusif (en lien avec l'Institut d'Education Motrice de Bailly - IEM) et la société Philanthropique ainsi que l'accession sociale à la propriété sous la forme d'un Bail Réel Solidaire dit BRS.

6. LE RAPPORT DE PRESENTATION – LES ORIENTATIONS-

Le rapport de présentation

- 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

Les orientations retenues pour élaborer le projet d'aménagement du site

Schéma d'ensemble

Légende

- Espace planté/boisé
- Espace constructible
- Quais
- Trottoirs
- Percée visuelle/nouvelle liaison
- Intermodalité/parking vélo
- Limites projet

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 la 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 Chataigneraie,
- 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,

Orientations en matière d'offre commerciale et de services:

- un espace d'environ 600m2 dédiés aux commerces et services,accessible aux résidents comme aux riverains et aux usagers du Tram

Orientations en matière de paysagement du site

- le maintien des espaces paysagers le long du parking situé au sud des voies ferrées,
- la création d'un retrait paysager entre les voies ferrées et les futures constructions.

Orientations en matière d'accessibilité et de desserte , de places de stationnement :

- le parking public existant est maintenu au sud du projet,
- le parvis acceuille un parking vélos,
- un dépose-minute est intégré au projet.

7. LE REGLEMENT

Résumé de la traduction réglementaire du projet

Le projet de modification N°3 du PLU présente un tableau de correspondances des articles cités dans le PLU rédigés selon les dispositions antérieures du code de l'urbanisme avec leur nouvelle réglementation inscrites dans la loi pour l' A ccès au Logement et un Urbanisme Rénové (décembre 2015).

La traduction règlementaire du PLU de Bailly s'appuie sur un règlement écrit organisé en chapitres différenciant les prescriptions applicables aux différentes zones. Les dispositions du règlement non expressément modifiées par la modification N°3 restent applicables.

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

Cette modification entraîne suppression ou remaniement de paragraphes

Les dispositions règlementaires 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 :

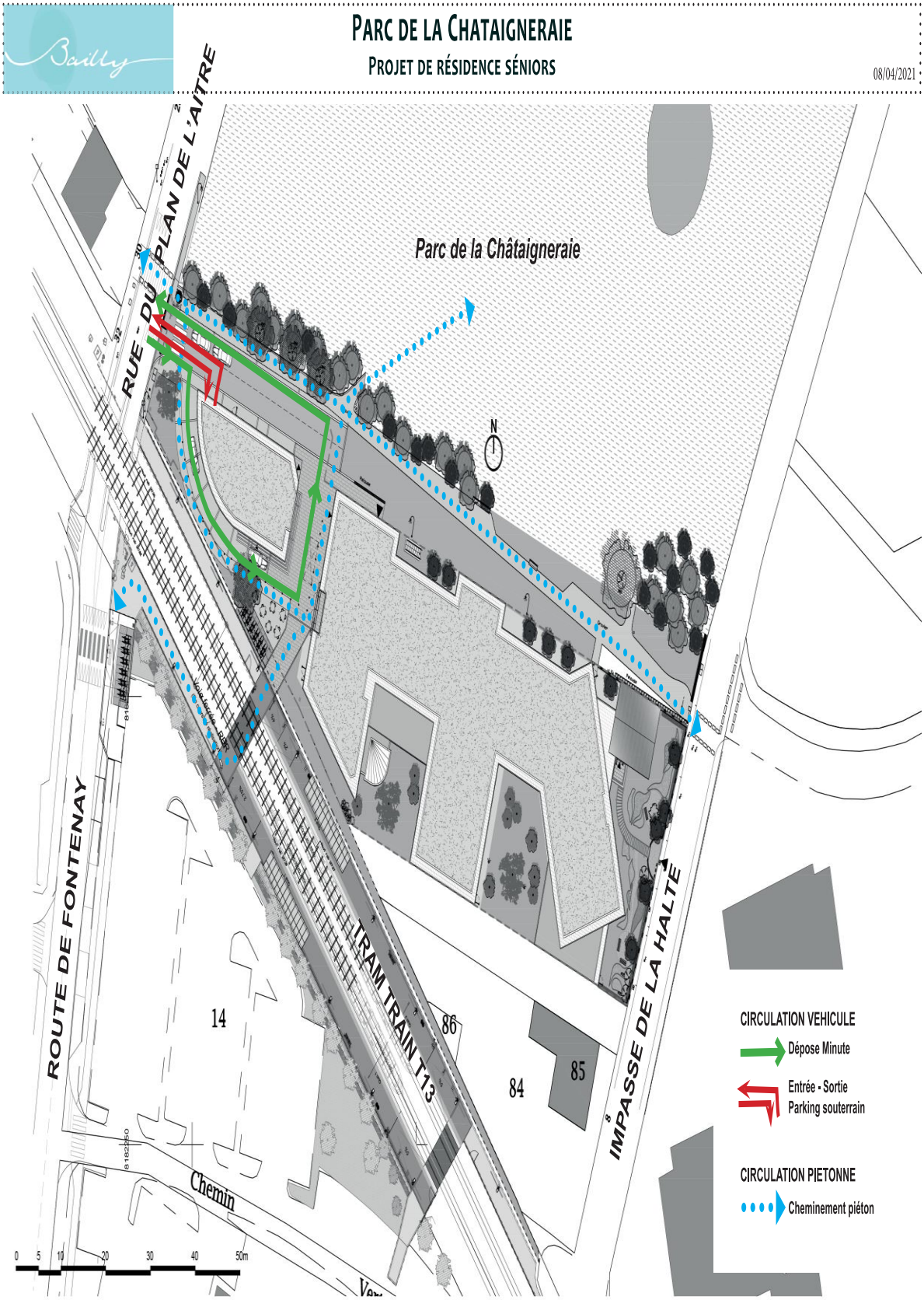
- Document graphique général-1/5000ème
- Centre ville-1/2000ème
- Schéma de circulation voiture/ piéton (document ajouté le 12 avril 2021)

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 :

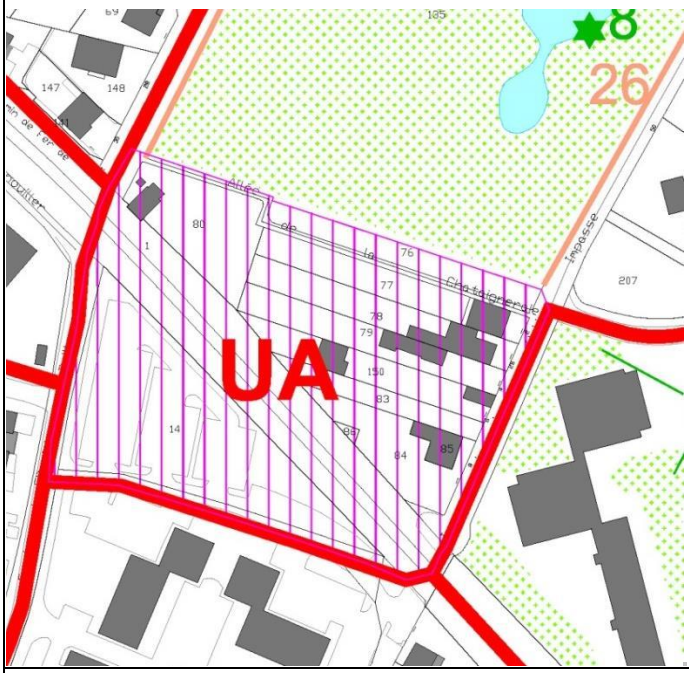
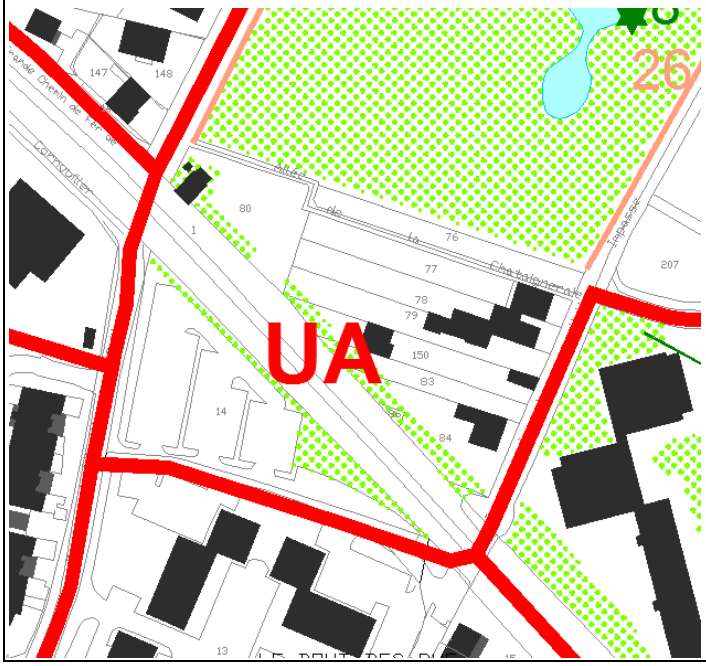
- l'implantation des logements,
- la desserte de la zone avec le dépose minute,
- l'entrée et la sortie du parking souterrain,
- le cheminement pietonnier


PARC DE LA CHATAIGNERAIE
PROJET DE RÉSIDENCE SÉNIORS
08/04/2021
Bailly
Parc de la Châtaigneraie
RUE DU PLAN DE L'AITRE
ROUTE DE FONTENAY
TRAM TRAIN T13
IMPASSE DE LA HALTE
Chemin
14
86
84
85
N
0 5 10 20 30 40 50m
CIRCULATION VEHICULE
Dépose Minute
Entrée - Sortie
Parking souterrain
CIRCULATION PIETONNE
Cheminement piéton

8. SYNTHESE DE L'EVOLUTION REGLEMENTAIRE

La Levée du Périmètre d'Attente

Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

LEVEE DU PERIMETRE D'ATTENTE ZONE UA (TRAM 13 EXPRESS)
DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR 
DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LA MODIFICATION n°3 DU PLU 

L'article UA6

AVANT

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

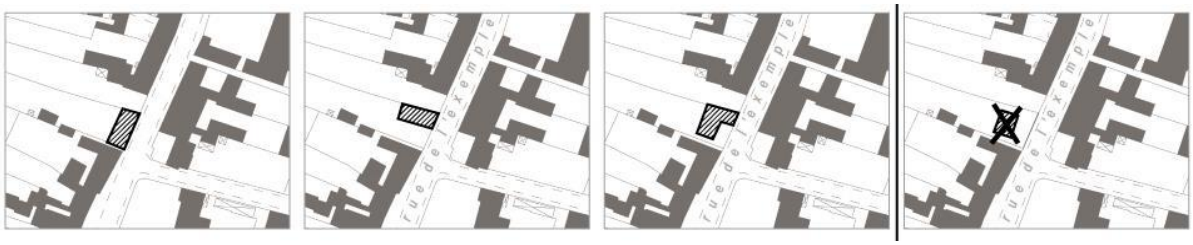
- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions Implantation impossible

Dans le secteur UAb :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.



Agence K R architecte urbaniste 18

Modification n°3 du PLU de Bailly Modifications apportées au règlement Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente

APRES

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*. A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions Implantation impossible

Le long des voies ferrées du Tram 13 Express
- Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées.

Dans le secteur UAb :

- Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* publiques, emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

III. CONCERTATION PREALABLE

1. CONCERTATION PREALABLE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU

Par délibération du 7 février 2019, le Conseil municipal a prescrit le lancement de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, et fixé les modalités de concertation préalable prévues par les articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme à mettre en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les formes et modalités de concertation retenues dans la délibération sont les suivantes :

- information des habitants sur l'avancement de la procédure de la modification N°3 du PLU sur le site internet et le facebook de la ville et dans le journal communal,
- mise en place d'un registre en mairie permettant l'expression d'observations ou de propositions relatives à la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

2. BILAN DE LA CONCERTATION

Les modalités de concertation arrêtées dans la délibération ont été appliquées par les moyens suivants :

- une information sur le site internet de la ville,
- une mise à disposition du public en Mairie d'un registre d'observations et du dossier de modification N°3 en vigueur, un deuxième registre a été nécessaire pour recueillir 22 observations,
- la parution d'un article dans la lettre mensuelle d'actualités locale sur la procédure de modification N°3 du PLU,
- la tenue d'une réunion d'information des riverains de la résidence Harmonie Ouest, à l'initiative et sur invitation du promoteur.

A ma demande, il a été effectué un rappel de la tenue des permanences du commissaire enquêteur dans la newsletter, sur le facebook et sur les panneaux lumineux de la ville.

IV. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en Mairie de Bailly a été réalisé par l'agence KR et archite urbaniste.

Il est établi selon les dispositions de l'article R581-72 du Code de l'Environnement et est composé des documents suivants :

Sous-dossier « pièces administratives »

Sommaire

Notice Administrative*(5 pages)*

- *Délibération du Conseil municipal du 7 février 2019 prescrivant le lancement de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et la définition des modalités de concertation,*

  textes régissant l'enquête publique, concertation préalable, insertion de l'enquête publique dans la procédure, décisions pouvant être prises après l'enquête publique et autorité compétente.
- *Décision délibérée de dispense d'Evaluation Environnementale de la modification N°3 du PLU de Bailly après examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnemtale*

Rapport de présentation *(43 pages)*

- *sommaire / contexte législatif et réglementaire applicable sur le territoire / objectifs / justification de la levée du périmètre d'attente/ présentation des corrections réglementaires et graphiques.*

Règlement *(111 pages)*

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

Documents graphiques :

- *plans de zonage :*
  - *document graphique général :échelle 1/5000 ème*
  - *Centre ville- 1/2000 èm*
  - *Schéma de circulaltion voiture et piéton (ajouté lors de la prolongation de l'enquête)*

Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées*(PPA)*

- *Chambre de Commerce et d'Industrie Départementale de Versailles-Yvelines -10 mars 2021,*

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

V. 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 :

- 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 dudit projet.

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

La Collectivité a envoyé un courrier en date du 10 mars 2021 à la Préfecture des Yvelines, pour instruction par les services de l'État du dossier d'enquête publique portant sur le projet de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly. Le dossier a également été notifié à la même date, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées.
Le délai de la procédure d'instruction est de trois mois après réception du dossier et, selon l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, à défaut de réponse dans le délai imparti, les avis sont réputés favorables.

Par ailleurs conformément à l'article L581-14-1 du Code de l'Environnement, le projet de la Modification N°3 du PLU a été soumis pour avis au Conseil Départemental des Yvelines, à la

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (la DRIEE), à la Direction Départementale des territoires (la DDT) ….
Le tableau ci-dessous consolide la liste de tous les destinataires du dossier de projet de la modification N°3 du PLU : les autorités administratives, les collectivités locales et autres collectivités, les groupements intéressés par le projet.

NOM
Mairie de St Cyr l'École
Mairie de Noisy le Roi
Mairie de Fontenay le Fleury
Mairie de L'Étang la Ville
Mairie de Rocquencourt
Mairie de Marly le Roi
Mairie de Louveciennes
Mairie de Versailles
Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc
Préfecture des Yvelines / Contrôle de l'Urbanisme et des Autorisations de Construire
Préfecture des Yvelines
Conseil Départemental des Yvelines
Direction Départementale des Territoires
Conseil Général des Yvelines
DRIEE- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
Direction Départementale des territoires
Ile de France Mobilité
Conseil Régional d'Ile de France
Service des Territoires, de l'Architecture et du Patrimoine
Chambre de commerce et de l'industrie des Yvelines
Chambre des métiers et de l'artisanat
COBAHMA – EPTB Mauldre
Hydreaulys
Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'Énergie
Direction Générale Ile de France de l'environnement et de l'Énergie
SNCF Immobilier Pôle développement et planification Urbanisme
EPFIF
RTE Service conceration Environnement Tiers

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°7b, 7c, 7d)

LISTE DES PPA / PPC 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

Observations des Personnes publiques Associées (PPA) sous forme de tableau de synthèse

OBSERVATIONS PUBLIQUES avis PPA			
Date	**Signataire**	**Avis**	**Synthèse de la remarque**
22/04/2021	Préfecture des Yvelines Direction Départemental e des Territoires	Non formulé	*Remarques mettant en valeur les fragilités juridiques de la procédure de la modification N°3 du PLU et de la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble :* • Délai de réponse imparti aux PPA trop court pour formuler un avis, • Pas d'OAP, pas de Déclaration de Projet définitif, accompagnant la levée du périmètre, • Portage du foncier non acquis dans sa globalité. *Logements sociaux* : • Ajuster la programmation des logements sociaux conformément aux objectifs de production définis dans les contrats triennaux
04/06/2020	Conseil Départemental des Yvelines - Direction générale des services Territoire d'Action Départementale	Pas de réserve particulièr e	*Avis plutôt favorable avec différentes observations* • *A 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. • Prévoir concertation avec le service territorial urbain de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 concernant les routes départementales

VI. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1. PREPARATION DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme *(PLU),* m'a été transmis par Mme Corinne Le Conte des Floris, Directeur des Services Techniques par mail et remis en main propre par Mme Elodie Sornay, DGS, lors de la réunion de préparation le12/03/2021.

J'ai préparé un guide de réunion envoyée par mail quelques jours avant la réunion préparatoire pour gagner en efficacité. *(Annexe n° 8)*

2. REUNION PREPARATOIRE EN MAIRIE DE BAILLY

Ont participé à cette réunion :

- M Jacques Alexis : maire de Bailly
- Mme Sabrina Tourmetz : adjointe à l'urbanisme
- Mme Elody Sornay :Directeur Général des Services
- Mme Brigitte Morvant : Commissaire enquêteur

Mme Corinne Le Conte des Floris, cas contact de la COVID 19, était absente de la réunion ainsi que Mme Viriginie Dubois, responsable de l'Urbanisme.

Cette réunion initiée par le commissaire enquêteur s'est déroulée le vendredi 12 mars 2021. Cette réunion préliminaire avait pour principal objet de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique et d'approfondir le dossier.

Cette réunion a permis notamment :

- d'échanger avec le maire sur l'historique du projet de modification N°3 du PLU, puis sur sa vision du développement de Bailly, et enfin d'échanger sur le projet d'aménagement de la future halte du Tram 13 Express
- d'avoir une présentation générale sur le projet de Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
- de passer en revue les articles du projet d'arrêté municipal et de l'avis d'ouverture d'enquête publique,
- de faire le point sur les actions à engager pour l'enquête *(publications des annonces légales dans la presse, affichage de l'avis d'enquête publique en Mairie et sur le territoire de la commune, mise en ligne du dossier sur le site internet de la Mairie),*
- d'aborder les conditions matérielles d'organisation de l'enquête publique (*tenue des permanences, mise en place d'une adresse électronique dédiée et d'un poste informatique dédié sur le lieu de l'enquête publique (la participation du public par voie électronique étant rendue obligatoire depuis le 1er janv. 2017) des modalités de consultation des dossiers par le public (dossier support papier, dossier informatisé, registre) de la gestion des observations déposées sur support papier et par voie électronique, de préciser les modalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique),*
- de disposer d'éléments d'information complémentaires divers *(concertation, avis des Personnes Publiques Associées.),*
- d'obtenir à titre d'information des documents complémentaires et non obligatoires pour l'enquête publique, l'objectif étant de pouvoir appréhender au mieux les enjeux du projet de la modification N°3 du PLU de la commune et de pouvoir renseigner au mieux le public (*procès-verbaux des conseils municipaux, présentation du projet mixte de l'habitat,*
- de faire une visite du territoire communal guidé par le maire.

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.

VII. MODALITES ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. INFORMATION DU PUBLIC DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Publicité dans les annonces légales *(Annexe N°9a)*

- Avant l'ouverture d'enquête

L'enquête publique relative à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a été annoncée dans 2 journaux à couverture régionale. Conformément aux articles L123-10 et L123-11 du Code de l'Environnement, le délai de publicité légale doit être d'au moins de 15 Jours avant l'ouverture de l'enquête publique. Les bons de commande « Pour le « Parisien », et « Toutes les nouvelles » ont été envoyés le 25 février. Pour « Le Parisien », le délai légal a bien été respecté soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête, pour « Toutes les Nouvelles », un dysfonctionnement dû à un cas de covid et une organisation perturbée par la crise sanitaire a retardé la parution du journal effective le 3 mars, soit 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

① Le Parisien du 27/02/2021
② Toutes les nouvelles du 03/03/2021

- Après l'ouverture de l'enquête

Le 2ième Avis d'enquête est paru dans 2 journaux dans les huit jours suivant l'ouverture de l'enquête en accord avec les dispositions réglementaires :

① Le Parisien du 16/03/2021
② Toutes les nouvelles du 17/03/2021

Publicité par voie d'affichage administratif *(Annexe N° 9b)*

L'avis d'ouverture d'enquête publique portant sur la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a été affiché en accord avec les articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, le 1er mars soit dans la limite des 15 jours avant l'ouverture des enquêtes et jusqu'au terme de celle-ci. J'ai procédé à une vérification sur les 3 sites d'affichage :

- panneau d'affichage de la mairie - 1 rue des Chênes
- panneau de l'école élémentaire - allée de la Pépinière
- place du marché – rue de Maule

Publicité sur le site internet de la Commune *(Annexe n°9c)*

L'avis d'ouverture d'enquête publique ainsi que l'Arrêté Communal ont été mis en ligne 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au lundi 26 avril sur le site internet de la Mairie. Le dossier d'enquête est en ligne sur le site de la ville pour plus d'informations : https://www.mairie-bailly.fr/actualite/modification-n3-du-plu-enquete-publique-du-15-mars-au-12-avril/.

Les pièces du dossier de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly, ont été également mises en ligne 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci jusqu'au lundi 26 avril 2021.

Autres moyens d'information utilisés *(Annexe n°9d)*

Le magazine d'informations municipales « Bailly Info » de mars/avril 2021 et la newsletter du 12 mars ont annoncé l'enquête publique et renvoyé vers le site internet.

Le 19 mars, la newsletter renvoie vers la plateforme citoyenne : https://www.participons-pour-bailly.fr/projets/votre-avis/enquete-publique-du-15-mars-au-12-avril/.

Les permanences ont été aussi annoncées sur les deux panneaux lumineux et sur le facebook de la ville conformément à ma demande.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Ouverture de l'enquête publique

Permanence du 15 mars

L'ouverture de l'enquête publique a eu lieu le lundi 15 mars 2021 ; le dossier et le registre d'enquête papier, ont été mis à la disposition du public à partir de ce jour à 9H et pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des services de la Mairie de Bailly *(1 rue des Chênes)*, comme spécifié dans l'article 3 de l'Arrêté Communal N° 21/16 du 26/02/ 2021.

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai assuré une première permanence prévue par l'article 4 de l'Arrêté Communal N° 2021/16 en date du 26/02/ 2021 à la Mairie de Bailly. La première permanence s'est tenue le lundi 15 mars de 9h à 12h.

J'ai vérifié la complétude des différentes pièces du dossier d'enquête publique. Étaient affichés les documents graphiques, les plans de zonage, en A3 très lisibles pour le public : l'un couvrant la totalité de la commune en 1/5000 ème et l'autre le centre-ville en 1/2000 ème.

Prolongation de l'enquête

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 L123-9-3ème alinéa du code de l'environnement pour les raisons suivantes :

- 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, il est souhaitable de prévoir une prolongation pour assurer la sécurité juridique de l'enquête, (parution de Toutes les Nouvelles du 03/03/2021)
- Le courrier de notification auprès des Personnes Publiques Associées a été envoyé tardivement soit le 10 mars, il est souhaitable de prolonger le délai afin d'optimiser les chances d'obtenir des réponses des PPA,

De plus, un courrier adressé au commissaire enquêteur émanant de l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI sollicite 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. Ce plan est aussi ajouté aux pièces consultables en ligne et à la disposition du public en mairie.

Arrêté de prolongation de l'enquête publique

L'arrêté N°2021/35 prescrit la prolongation de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU conformément à l'article L123-9-3ème alinéa du code de l'environnement.

Suite au décret 2021-383 du 2 avril 2021 modifiant les décrets n° 2020-1262 du 16 octobre 2020 et n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire, j'ai proposé au maire de conserver la date de la permanence du 12 avril déjà communiquée aux Baillacois et de l'organiser sous la forme d'appels téléphoniques de 14h à 17h de façon à favoriser la concertation dans un contexte exceptionnel de crise sanitaire.

Une permanence a eu lieu le 26 avril de 14H à 17H, jour de la clôture d'enquête.

Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'article 5 de l'Arrêté Communal N°2021/35, j'ai clos et signé le registre d'enquête du projet de la Modification N°3 du PLU à l'expiration du délai d'enquête après m'être assuré qu'aucune contribution n'avait été envoyée ou reçue.

Cependant , après la clôture de l'enquête, j'ai reçu le 27 avril des services de l'urbanisme le courrier de la Préfecture receptionné en mairie le 22 avril ainsi que le courrier du Département receptionné en mairie le 12 avril 2021.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique, les dossiers et le registre d'enquête du projet de la Modification N°3 du PLU mis à disposition du public m'ont été remis par la responsable de l'urbanisme.

Tenue des registres d'enquête- Référencement des Observations

Les contributions reçues pour cette enquête publique sous la forme de courrier électronique ont été portées en tirage papier sur le registre et ont été codifiées dans ce rapport par le radical « MODIF N°3 » symbolisant l'objet de l'enquête publique suivi d'un n° d'ordre alpha numérique, et enregistrée chronologiquement de la manière suivante :

- contribution d'Isabelle Chouette : MODIF N°3- EP1

Liste des personnes reçues

Les permanences ont été tenues à la Mairie de Bailly dans *la salle de la Charrière* au Rez-de- chaussée, accessible à tout public et qui permet de recevoir les publics en toute confidentialité. La permanence téléphonique du 12 avril s'est tenue à mon domicile en respect des mesures exceptionnelles pour donner suite au décret 2021-383 du 2 avril 2021.

- **Le lundi 15 mars 2021 de 9h00 à 12h00 :** 1ère permanence *(ouverture de l'enquête)*
  - Deux personnes se sont présentées au cours de cette permanence : un particulier et un président d'association. Aucune observation n'a été portée au registre.

- **Le lundi 12 avril 2021 de 14h00 à 17h00 :** 2è permanence sous la forme d'appels téléphoniques
  - Un couple de personnes s'est présenté en mairie et a participé à l'appel téléphonique. Aucune observation n'a été portée au registre.

- **Le lundi 26 avril 2021 de 14h à 17h :** 3ième permanence, (clôture de l'enquête)
  - 6 personnes se sont présentées en permanence dont 3 personnes représentant une association.

- **Entre les permanences :**

- 5 personnes sont venues consulter le dossier déposé à la mairie,
- 5 observations ont été inscrites au registre d'enquête,
- 8 courriels ont été envoyés,
- 2 courriers en recommandé émanant d'associations ont été envoyés.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois associations ont émis des observations :

- *L' Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY-LE- ROI (APEBN)* , sous la forme de courrier recommandé adressé au commissaire enquêteur,
- *L'Association Yvelines Environnement*, sous la forme de courrier recommandé adressé au commissaire enquêteur,
- *L'association de la Résidence de la Châtaigneraie* sous la forme d'un courriel.

L' APEBN *regrette que les projets étudiés depuis longtemps n'aient pas fait l'objet de concertation, particulièrement avec l'APEBN, qui a su montrer depuis plus de 40 ans sa contribution à la Protection du Patrimoine naturel et bâti de Bailly.*
L'APEBN exprime l'impossibilité de fournir un avis sur le dossier de Modification N°3 du PLU sans connaître le projet qui lui est attaché.
L'APEBN demande une prolongation de l'enquête de la durée égale à la période de confinement déclarée par le gouvernement à compter du 20 mars.
L'APEBN demande la présentation du projet en mairie, et sur le site internet dans le cadre de l'enquête publique.

Dans ses différents supports écrits et ses contributions orales, l'association exprime les points principaux suivants :

- Une demande d'information sur le projet dans sa globalité à savoir :
  - La superficie d'assiette du projet, la constructibilité, l'implantation des bâtiments,
  - La programmation en terme de logements, nombre exact de logements dans la résidence senior, nombre de logements sociaux,
  - Les voies, les dessertes, les accès et sorties par la rue du Plan de l'Aitre,
  - Les mesures de sécurité à prendre pour protéger les résidents des futurs immeubles des voies ferrées, les pietons qui traversent les voies ferrées et notamment les collégiens,
  - L'impact de la circulation selon les différents modes de déplacement: piéton, vélos, flux automobile, et une réponse à la problématique du stationnement, *« le parking existant est un leurre »*
  - Une délimitation visible des propriétés SNCF de celles des particuliers
- Et plus particulièrement :
  - Une convention hypothétique entre la commune et l'aménageur et la SNCF, autorisant l'implantation d'un projet mixte sur une partie du domaine de la SNCF,
  - La conservation de la maison du garde barrière, patrimoine local

- Une demande de clarification sur les articles du règlement :
  - sur l'art UA 6 : *« les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées »*. *Cet article ne peut définir clairement la limite de retrait minimum de 10 mètres des bords des voies ferrées à l'implantation des nouvelles constructions dans la mesure où la commune ne peut pas mâitriser le point d'origine et de référence, hors territoire communal.*

<u>Proposition</u> : prendre en compte la limite de retrait de 10 mètres entre le domaine de la SNCF et le domaine communal.

- sur les articles UA10 et UA11, les toitures terrasse ne sont pas mentionnées dans l'article UA11. Pour quelles raisons ?

- Une demande d'Evaluation Environnementale par la MRAe, la liste des protections qui touchent Bailly a été omise dans l'examen au cas par cas : *Bailly est dans une zone triplement protégée, par le Domaine de Versailles classé au Patrimoine mondial, par le périmètre de protection du Château de Versailles et des Trianons (Trou de Serrure) par décret du 15 octobre 1965 (Malraux) et par le Décret de classement de la Plaine de Versailles du 7 juillet 2000*
- Une demande d'études d'impact environnemental et de biodiversité, en application du Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- Une étude des bruits en façade des futurs immeubles et des bruits qui seront perçus par les habitants.

L'association Yvelines Environnement apporte son soutien au courrier de l'APBEN, aux remarques concernant la Modification N°3 du PLU.
L'association Yvelines Environnement soutient en particulier les demandes de la

- Prolongation de la durée de l'Enquête Publique compte tenu du contexte sanitaire,
- Présentation à l'Enquête Publique du projet immobilier en mairie et sur le site internet de la mairie

L'Association de la Résidence de la Châtaigneraie « avenue de la Châtaigneraie » a une demande à formuler quant à l'adresse du futur site, à savoir ne pas nommer la future voie du nouvel aménagement urbain « allée de la Châtaigneraie » pour éviter toute confusion dans la distribution de courrier ou des coordonnées GPS.

17 particuliers ont émis des observations.

Toutes les observations ont été classées selon 4 thèmes :

- Information,
- Concertation,
- Circulation,
- Environnement.

Toutes les observations sont présentées sous forme de tableaux de synthèse :

- Récapitulatif des contributions recueillies au cours de l'enquête publique,
- Synthèse des observations du public

4. RECAPITULATIF DES CONTRIBUTIONS RECEUILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

INTERVENANTS			*CODIFICATION*			
Identités	Adresses	Reçu	Lettres	Courriel	Registre	Verbales
Jean-Jacques Marry	13 rue des Pins 78870 Bailly	**X**				**X**
Patrick Menon *Président de l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi (APEBN)*	13 rue du Poirier au Large 78870 Bailly	**X**	**X**		**X**	**X**
Germain Guiot					**X**	
Isabelle Chouette	chouettei@hotmail.com			**X**		
Maryvonne Marry	Maryvonne.marry@wanadoo.fr			**X**		
Michel Massa	michelmassa@outlook.fr			**X**		
M. et Mme Jaffret Jean-Pierre	52 impasse de la Halle Bailly				**X**	
Florent Martin	account.bailly@briaeros007.org			**X**		
Pirouz Leservot	Pirouz.leservot@gmail.com			**X**		
François Girardin	Francois.girardin@yahoo.fr			**X**		
Bernard Laurent	Laurent-bernard9@bbox.fr			**X**		
M. et Mme Poncet	27 les vaux-Cheron Bailly	Appel				**X**
Damien Chasset	dchasset@yahoo.fr			**X**		
Christine-Françoise Jeanneret **Présidente Yvelines Environnement**	Yvelines.environnement@orange.fr		**X**			
Bernard (Bezier illisible) Duval	10 allée des Platanes				**X**	

Camille Ferré	desfraisesetdesabricots@gmail.com			**X**		
Olivier de Seneville	2 impasse de la Halte	**X**		**X**		
Mme Montel		**X**				**X**
APEBN **M. Menon ,Président** **M. Dos Santos, Vice-Président,** **M. Gaborit, trésorier**	30 rue du Plan de l'Aître 3 rue du Cèdre	**X**			**X**	
Christine Robinet	45 impasse des Marroniers	**X**			**X**	
Stéphanie Bancal	Stephanie.bancal@free.fr				**X**	

Sur les 22 intervenants qui ont contribué :

- 17 sont des particuliers,
- 5 représentent une association soit 3 associations,
- 9 intervenants ont été reçues lors des permanences.

Les intervenants se sont exprimés :

- 2 par lettres recommandés, envoyés par deux associations,
- 10 par courriel,
- 7 sur le registre,
- 3 oralement uniquement.

Il est à noter que certaines personnes s'expriment au travers de différents moyens d'expression.

Synthèse et observation du public

Date	Nom	Moyen d'expression					Profil		Thèmes				Résumé observations
		courrier	mail	registre	pétition	permanence	Particuliers	Associations	Information	Concertation	Circulation	Environement	
15/03/2021	**Jean-Jacques Marry**					X	X		X	X	X	X	*Contexte* : riverain du projet d'aménagement, habitant la résidence Harmonie Ouest Avait participé à la réunion d'information organisée par le promoteur lors de la précédente mandature • Questionnement sur le projet : aucune information,est ce le même projet ? *Inquiétude* sur le *Projet global présenté en 2019* : • en terme de constructibilité du bâti : nuisance visuelle et , perte d'intimité du fait d'un vis-vis sur terrasse, • en terme d'impact du projet sur la **circulation** : accès à la résidence de retraite côté passage à niveau dangereux pour la circulation automobile et piétons (notemment pour les collégiens), • en terme de programmation : choix de la résidence retraite de luxe accessible uniquement aux hauts revenus *En conclusion* : demande d'information et de participation au projet

15/03/2021	**Patrick Menon** Président de l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi					**X**		**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	*<u>Contexte</u>* : Pas d'information depuis l'origine du projet en mars/ avril 2019 Demande d'information formulée par écrit sur un registre de concertation daté du 25 mars 2019, aucune réponse de la part des élus ou des services Demande de concertation exprimée notemment en matière de constructibilité et de protection des paysages *<u>Ouverture de l'enquête publique</u>* *<u>Concertation</u> :* Absence de concertation alors que l'association APEBN, présente depuis 50 ans sur le territoire, a une attitude constructive en vue de la protection des sites de Bailly et de Noisy le Roi *<u>Information</u>* Aucune information sur le projet. Afin d' être en capacité de mesurer l'impact du projet, demande de clarification sur • la superficie d'assiette du projet entre la limite d'emprise des terrains SNCF et les terrains communaux, • nombre de logements (100, 150 ?) superficie des commerces (600m2 ?) *Dispense d'évaluation environnementale de la modificaction n°3 du PLU après examen au cas par cas* *<u>Remarques</u> :* Cette dispense s'appuie sur le fait que le PLU de Bailly n'ait pas fait l'objet d'une Etude Environnementale en 2012 L'examen au cas par cas ne tient pas compte :

													• de l'obligation de soumettre le projet aux Architectes des Bâtiments de France • des périmètres de protection de la commune de Bailly : Protection du Château de Versailles et des Trianons (décret octobre 1965)- co-visibilité potentielle entre le domaine de Versailles et la Plaine de Versailles clasée en juillet 2006 • de la nécessité pour le PLU de se soumettre au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) <u>*Règlement*</u> *:* • *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :* *« les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées »* Pas clair, préciser la limite entre terrains SNCF et terrains d'accueil du projet • *mise en cohérence des articles UA10 et UA11* Toitures terrasse, non mentionnées dans l'article UA11 <u>*En conclusion*</u> *: demande de réunion d'information pour connaitre l'impact du projet, demande d'étude d'impact environnemental au vu des protections du territoire de Bailly*

17/03/2021	**Germain Guiot**			X			X				X	X	*Règlement PLU :* demande de modification des clôtures limitées à des grillages ou à des haies végétales en zone Uda et Ua pour les terrains situés le long des voies ferrés. La protection végétale a été rendue inexistante du fait de l'abattage des arbres le long des voies. *<u>Circulation</u> :* Demande de prise en compte des éléments de contexte pour la voirie de la future résidence senior à savoir: - volumétrie importante du traffic routier (4 voitures toues les minutes) - circulation piétonne des collégiens sur le passage à niveau.
20/03/2021	**Isabelle Chouette** chouettei@hotmail.com		X				X			X		X	*Pertinence de la programmation du projet* • les logements sociaux auraient été mieux placés près d'un moyen de transport en commun comme le Tram, Et les personnes âgées dans ce magnifique manoir normand près de la pharmacie, Mairie et commerces • le projet d'épicerie ou de dépôt de pain inutiles puisque service de restauration prévu.
26/03/2021	**Patrick Menon** Président de l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de			X				X	X	X	X	X	*<u>Contexte</u> :*rappel des commentaires reportés sur le registre le 15/03/2021 *Nouveaux élements : demande* • d'une étude d'impact sur l'environnement du projet, • d'une étude des bruits, • d'information sur la sécurité des

	Noisy -le -Roi Vice-Président d'Honneur Yvelines Environnement												usagers sur le passage des voies, • d'information sur les accès et voies de desserte, • d'information sur l'implantation des bâtis *<u>En conclusion</u> : ne peut fournir un avis sur l'objet de l'enquête publique sans connaissance du projet d'aménagement urbain*
26/03/2021	**Michel Massa**		**X**				**X**				**X**		Pas de construction sur les surfaces de parking
27/03/2021	**Maryvonne Mary**		**X**				**X**		**X**	**X**		**X**	*Demande d'information et de concertation* en tant que riveraine du projet Crainte de perte d'ensoleillement
29/03/2021	**M.et Mme Jaffret Jean-Pierre**			**X**			**X**		**X**	**X**	**X**	**X**	*<u>Contexte</u>* : en accord avec les remarques de M.Manon *Projet global :* questionnement sur l'esprit village, inquiétude sur la qualité de l'architecture pressenti comme « bas de gamme » *<u>Concertation</u>* : pas de concertion, *<u>Circulation</u> :* pas d'information ni sur la circulation, ni sur le stationnement *Pertinence du programme :* remise en question des commerces en pied d'immeubles,
31/03/2021	**Patrick Menon** Président de l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi	**X**						**X**	**X**	**X**			Demandes de la • Prolongation de l'Enquête Publique, • Présentation du projet immobilier en mairie et sur le site dans le cadre de l'Enquête Publique
06/04/2021	**Florent Martin**		**X**				**X**		**X**		**X**	**X**	*<u>Contexte</u> :* inquiétude sur la qualité du programme

													Circulation, Parking Questionnement : • sur le nombre de places de parking créees par logement, • sur le nombre de places de parking disponibles pour répondre à l'afflux des voitures qui se rendront à la gare ou dans les commerces, *Environnement*: • questionne l'utilisation du béton : gros émetteur de gaz à effet de sols, artificialisation des sols pour le bâti, • intégration paysagère avec le parc de la Chataîgneraie ?
07/04/2021	**Pirouz Leservot**		X				X				X	X	*Contexte : PLU doit servir les besoins à long terme* *Circulation / stationnement* • accès voiture par le chemin de la Halte (trop étroit) inadapté ainsi que la place de retournement, • questionnement sur le nombre de places disponibles pour les personnes se rendant à la gare, parking actuel utilisé aux 2/3 par les habitants de la résidence proche, ***Propositions*** : • Parking vélo : prévoir des consignes pour éviter vols, • Gratuité des parkings vélo et voitures
9/04/2021	**François Girardin**		X				X				X	X	*Pertinence du projet :* *Proposition d'implantation* • Construire le programme mixte au droit du parking actuel, • Conserver les maisons fin XIXème siècle, début XXème siècle

													représentatives du style architectural du Bailly d'autrefois, • Aménager zone de stationnement pour les mobilités douces (vélo, trotinette….. • Et arrêt de bus
10/04/2021	**Bernard Laurent**		**X**				**X**					**X**	*Environnement :* Dans la partie constructible autour des maisons, il serait heureux de prévoir quelques arbres. (noyer, érable, hêtre)
12/04/2021	**M.et Mme Poncet**					**X**	**X**		**X**		**X**		*Contexte* : demande d'information sur l'ensemble du programme *Remarque sur emplacement Parking* : parking existant passablement déjà bien occupé,
12/04/2021	**Damien Chasset**		**X**					**X**		**X**		**X**	*Contexte :Président de la résidence de la châtaigneraie* *Future Adresse du site : l'adresse de la résidence est « avenue de la Châtaigneraie » Afin d' éviter toute confusion dans la distribution de courrier ou des coordonnées GPS,ne pas nommer la future voie « allée de la Châtaigneraie »*
19/04/2021	**Christine-Francoise Jeanneret Présidente d'Yvelines Environnement**	**X**						**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	*Contexte :* soutien entier à l'APEBN Demandes : • Prolongation de l'Enquête Publique, • Présentation du projet immobilier en mairie et sur le site dans le cadre de l'Enquête Publique
23/04/2021	**Bernard Bezier Duval (très peu lisible)**			**X**			**X**				**X**		*Circulation :* vrai problème de sécurité pour la sortie de véhicules et piétons de la rue du Plan de l'Aitre à proximité du futur passage à niveau *remarque positive sur l'urbanisation, le plan ne montre pas la part de logements et la part de commerces/services*
24/04/2021	**Patrick Menon Président de l'APEBN**			**X**				**X**			**X**		*Circulation : accès du projet par la rue de l'Aitre posent des questions de sécurité,* *Les questions de sécurité ne sont pas abordés*

	Vice Président d'honneur d'Yvelines Environnement												*dans le dossier de présentation* *Les questions de sécurité au niveau du passage du tram 13 sont posées depuis des années sans réponse* *Les questions de sécurité des nouveaux résidents face aux voies SNCF ne sont pas exposées* *Convention entre la SNCF et la commune, n'est pas connue, ni les limites des propriétés*
25/04/2021	**Camille Ferré**		**X**				**X**						*<u>Future Adresse du site</u> :* *Afin d' éviter toute confusion dans la distribution de courrier, ne pas nommer la future voie « allée de la Châtaigneraie » dans la mesure où l'adresse « avenue de la chataigneraie » existe déjà*
26/04/2021	**Olivier de Senneville**	**X**				**X**	**X**		**X**				*<u>Contexte</u> : propriétaire de la parcelle concernée par le périmètre d'attente* *Rappel sur l'historique du projet, explications sur la procédure de l'instauration et d'une levée de périmètre* *<u>En conclusion</u> : en attente de la levée de périmètre, pour le projet de la modification N°3 du PLU*
26/04/2021	**Mme Montel**					**X**	**X**		**X**	**X**	**X**	**X**	*<u>Contexte</u> : propriétaire de la parcelle concernée par le périmètre d'attente* *Rappel sur l'historique du projet, explications sur la procédure de l'instauration et d'une levée de périmètre,* *<u>Circulation</u>* : problématique de différents modes de déplacement qui convergent de l'autre côté de la voie ferrée : collégiens, usagers des équipements sportifs, usagers des bureaux sur le parking… *il faut réfléchir à une autre circulation* *<u>Proposition</u> : créer un pont pour piétons et vélos comme à Noisy,interdiction aux voitures de traverser les voies en créant des voies sans issue de par et d'autre de la voie ferrée* *Demande de participation citoyenne et de débat démocratique à l'avenir*

													<u>En conclusion</u> : Pour le projet d'aménagement qui fait sens pour la commune de Bailly, résidence pour des séniors autonomes qui seront en capacité de prendre le tram Train pour se rendre à Saint Germain-en-Laye, Versailles ….., belle intégration de ce projet à proximité du parc de la Châtaigneraie, un atout pour les nouveaux résidents
26/04/2021	**Association APEBN Patrick Menon Président M. Dos Santos Vice-Président M.Gaborit Trésorier**			**X**		**X**		**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	*Au registre* : demande de conservaton de la maison du garde barrière, appartenant au patrimoine local *<u>Contribution orale</u>* : *Information* :l'information a été diffusée auprès des riverains , les plus proches du projet alors qu'elle devrait être diffusée à tous les Baillacois, *<u>Concertation</u>* : l'APEBN, active depuis 40 ans n'a pas été contacté *<u>Circulation</u>* : *problèmes de sécurité* non adressés dans le rapport de présentation Le projet va créer des embouteillages à l'encontre du projet du Tram Express Places de parking disponibles est un leurre, déjà bien occupées par les usagers des infrastructures sportives, les usagers des bureaux…
26/04/2021	**Christine Robert**					**X**	**X**				**X**	**X**	*<u>Environnement :</u> biodiversité détruite le long des voies ferrées avec abattage des arbres, Environnement dénaturé de ce côté de Bailly, occupé par des immeubles, destruction de maisons au profit d'immeubles* *l'autre côté vieux village, conservé et préservé , composé de maisons* *<u>Circulation</u> : forte concentration de personnes, pose problèmes de sécurité, problèmes de stationnement* *Implanter une maison de retraite près d'une voie ferrée , peut être dangereux pour des personnes pouvant être désorientées, en perte*

													de repères
26/04/2021	**Stéphanie Bancal**		**X**				**X**		**X**		**X**	**X**	*<u>Contexte :</u> adjointe déléguée à l'urbanisme au cours de la mandature précédente, Conseillère municipale* • *Rappel historique du projet,* • *Justification de la programmation tournée vers les seniors avec accord préfectoral pour prendre en compte les problèmes de circulation,* • *Projet d'aménagement défini de 110 logements finalisé par un architecte choisi par le conseil municipal* *<u>Question générale</u> : pourquoi le plan n'est il pas présenté pour argumenter la levée du périmètre ?* *<u>Constructibilité</u> sous le prisme de la <u>circulation</u>* *Le rapport de présentation prévoit une faisabilité jusqu'à 150 logements, ce qui induit une densité et une circulation peu supportable* *<u>Environnement :</u>* *Absence de modifications de protections paysagères, pour protéger 2 secteursUF. Cadastréé 0096* *Création d'une zone tampon naturelle : zone Ub 0105 et 0153, matérialisée d'une zone graphique P2* *<u>Regret</u> : la disposition pour rendre obligatoire les dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybride n'a pas été retenue* *<u>Conclusion :</u> pour ceux qui ne connaissent pas le projet d'aménagement, il paraît difficile d'émettre un avis sur la pertinence de la levée du périmètre d'attente*

5. CLIMAT DE L'ENQUETE – PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par les Arrêtés communaux N° 2021/16 du 26/02/ 2021 et N°2021/35 du 8/04/2021. Pour assurer la sécurité juridique de l'enquête, optimiser les chances d'obtenir une réponse des PPA, compléter l'information sur le projet d'aménagement urbain et enfin favoriser la concertation de l'enquête publique dans un contexte exceptionnel de crise sanitaire, l'enquête a été prolongée en application de l'article L123-9-3ème alinéa du code de l'environnement.

Les permanences se sont tenues à la salle de la Charrière où les personnes pouvaient être reçues individuellement dans des bonnes conditions d'écoute et de confidentialité. Dans le cadre de la prolongation d'enquête de quinze jours qui s'est tenue dans une période de confinement lié à la COVID 19, j'ai proposé au maire d' ajouter une permanence sous la forme d'une permanence téléphonique le 12 avril, date de permanence initialement prévue dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

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 à la 1ère permanence et s'est longuement entretenu avec le commissaire enquêteur. Il n'a pas eu le temps d'apporter une contribution écrite sur le registre,
- il a ensuite porté au registre ses observations qu'il a abondamment complétées tout au long de l'enquête,
- il a adressé un courrier daté du 24 mars, adressé au commissaire enquêteur en lettre recommandée à l'adresse postale de la mairie qui l'a réceptionné le 29 mars et qui l'a communiqué au commissaire enquêteur le 31 mars,
- il s'est rendu à la dernière permanence accompagé du vice-président et du trésorier de l'association.

D'une manière générale, les différents moyens d'expression ont été utilisés. 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 soit à titre personnel, soit par souci d'intérêt général.

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

En résumé :

- 9 personnes ont été reçues lors des permanences physiques,
- un couple de personnes a participé à l'appel téléphonique,
- 10 courriels ont été envoyés,
- 4 personnes sont venues pour consigner leurs observations sur le registre en dehors des jours de permanence,
- Deux courriers en recommandé ont été envoyés par des associations

VIII. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois jours après la clôture de l'enquête publique, soit le 29 avril 2021, un Procès- Verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête a été remis et présenté à Mr le maire, Jacques Alexis, l'adjointe à l'urbanisme Sabrina Tourmetz, Mme Corinne Le conte des Floris, directrice des services techniques, Mme Virginie Dubois, responsable de l'urbanisme et M. Sebastien Mesnard, futur responsable des services techniques.

Ce Procès-Verbal comporte 5 chapitres : *(Annexe N° 10)*

- **Chapitre I** : CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- **Chapitre II** : MODALITES et DEROULEMENT DE L' ENQUETE
- **Chapitre III** : AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Observations des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat consultés)

Les tableaux des observations mettent en parallèle les questionnements, les demandes ou propositions formulés par chacun des organismes consultés.

.- **Chapitre IV :** CLIMAT DE L'ENQUETE-PARTICIPATION DU PUBLIC

- **Chapitre V :** QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- **Chapitre VI :** CONCLUSION

Les questions du commissaire enquêteur sont regroupées selon 3 thématiques : thèmes liés à la participation et aux observations du public, thèmes du commissaire enquêteur, thèmes liés aux observations des PPA.

En qualité de commissaire enquêteur, j'ai également invité, lors de la présentation du Procès - Verbal de synthèse des observations, le Maître d'ouvrage à produire et à me transmettre un mémoire en réponse dans un délai maximum de 15 jours.

IX. MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE (Annexe N°11)

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse des observations m'a été transmis par courriel le mercredi 12 mai 2021 dans les délais impartis.

X. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC DANS LE CADRE DU MEMOIRE EN REPONSE

THEME Obersations du public :

Quels sont vos commentaires sur les observations des personnes qui se sont exprimées lors de cette enquête publique ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

➔ Nous invitons la grande majorité des Baillacois qui ont posés de nombreuses questions à se reporter aux items du le chapitre 2 « Thèmes du commissaire enquêteur ».

➔ Rappelons que cette levée de périmètre a pour ambition de :

- Créer une nouvelle entrée de ville via le tram 13. Elle se veut à l'image de la ville : qualitative, verte, aérée (un parvis permettra l'accès au parc de la Châtaigneraie, avec de nouvelles voies de cheminement), dynamique (quelques commerces), et s'intégrant dans le charme traditionnel de notre ville.
- Correspondre au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : la pluralité du programme (résidence senior et logement sociaux) permettra d'apporter une offre actuelle répondant aux besoins actuels des Baillacois. Ce programme permet d'enrichir le panel de mixité sociale nécessaire.
- Permettre la réalisation du nombre de logements conformément à nos objectifs triennaux, au regard de l'article 55 de la loi SRU (soit 32 logements locatifs sociaux ayant obtenu l'agrément).

➔ Rappelons que cette présente enquête a pour but de permettre **la levée de périmètre de la zone**. Concernant le programme de construction, il est important de souligner que des réunions publiques ouvertes à tous seront à venir.

➔ Rappelons que le programme « pôle gare de Bailly » reste en cours d'étude. Une présentation d'un projet aurait alors été prématuré.

Une remarque : « *Afin d'éviter toute confusion dans la distribution du courrier, ne pas nommer la future voie « allée de la Châtaigneraie » dans la mesure où l'adresse « avenue de la châtaigneraie » existe déjà* » : nous confirmons qu'une réflexion est en cours afin de renommer cette voie.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maitre d'œuvre répond de manière générale à l'ensemble des observations du public.
Je prends acte des engagements suivants :

- la municipalité s'engage à organiser des réunions publiques ouvertes à tous les Baillacois,
- affirme que le projet d'aménagement urbain reste en cours d'étude,
- confirme une réflexion en cours afin de renommer la voie.

XI. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS LE CADRE DU MEMOIRE EN REPONSE

Les questions du commissaire enquêteur regroupent 3 thèmes : thèmes liés à la participation et aux observations du public, thèmes du commissaire enquêteur, thèmes liés aux observations des PPA .

1) Thèmes liés à la participation et aux observations du public

Le projet de TGO puis de Tram 13 Express est en gestation depuis de nombreuses années. Avez-vous organisé une réunion d'information publique pour présenter le projet de modification N°3 du PLU lancé sous la mandature précédente ? Avez-vous pratiqué la concertation sur ce projet ? si oui, sous quelle forme.

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Le projet de Tangentielle Grand Ouest (TGO) du Tram 13 a déjà fait l'objet d'une enquête publique dans le cadre du projet porté par la SNCF.
- Suite à la délibération du 7 février 2019, actant le lancement de la procédure de modification 3 du PLU, une concertation a été lancée du lundi 4 mars au vendredi 5 avril 2019. Un registre de concertation a été mis à disposition du public, ainsi que la délibération. Cette concertation avait fait l'objet d'une seule visite.
- A propos du projet immobilier concerné par cette modification, il a eu lors de la précédente mandature une présentation sur invitation avait été organisée par Les Nouveaux Constructeurs le 07/02/20, lors de la précédente mandature. Cette réunion avait pour objet une présentation générale aux résidents demeurant à Harmonie Ouest (impasse de la Halte), rue des Saules et rue du Cèdre.
- Il est prévu par l'actuelle mandature 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.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'information portant sur le projet immobilier a été réservée uniquement aux riverains sur invitation. Il s'agit d'une information confidentielle et restrictive qui n'a pas donné lieu à une concertation des Baillacois. Aucune réunion publique ou aucune forme de concertation à l'intention des Baillacois n'ont été organisées sous la mandature précédente ou la nouvelle mandature alors que le sujet touche directement le cadre de vie du citoyen. Sur un sujet majeur d'aménagement dans une nouvelle centralité du pôle gare, il aurait été pertinent d'organiser des réunions de concertation dans le cadre de petits comités ou d'ateliers d'idées en amont. Le citoyen n'a pas été sensibilisé aux enjeux de la levée du périmètre d'attente qui est traité par le maitre d'ouvrage comme un sujet purement technique. Seules les pièces réglementaires du dossier d'enquête ont été présentées sous la rubrique «Plan Local d'Urbanisme ». Dans un souci pédagogique, une présentation didactique de l'aménagement urbain autour de la gare, de ses enjeux, objectifs et nouvelles orientations susciterait l'interêt des Baillacois. c'est dans ce sens que l'actuelle mandature a l'intention de programmer dans les meilleurs délais une réunion d'information avec tous les acteurs concernés.
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.

22 personnes ont donné leur avis sur l'enquête publique ? Comment expliquez-vous la participation du public à cette enquête ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Nous confirmons les avis de 22 personnes suite à une large publicité effectuée sur l'ensemble des supports de la commune.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maitre d'œuvre 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 au vu de la population concernée, il reste faible. Avec une démarche de concertation en amont, plus de Baillacois auraient été mobilisés. Pour combler cette absence de concertation, j'ai insisté lors de la réunion préparatoire et au début de l'enquête sur l'importance de communiquer le plus largement possible au moyen de tous les supports numériques dont disposait la commune.

L'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi (l' A.P.E.B.N) remplit sa mission de contribution à la Protection du Patrimoine naturel et bâti de Bailly depuis 40 ans. Au cours de cette enquête, l'Association a largement contribué usant de plusieurs canaux de communication : deux longues observations sur le registre, courrier adressé au commissaire enquêteur, remarques sur le site internet de la ville, présence à toues les permanences.
Avez-vous informé cet acteur local du projet de Modification N°3 du PLU ou associé au projet d'aménagement sur le site de la future halte du Tram 13 Express ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- La nouvelle municipalité a bien identifié les remarques et l'importance des échanges avec l'association pour la protection de l'environnement de Bailly et Noisy-Le-Roi. Une rencontre avec Mr Le Maire et son adjointe à l'urbanisme s'est déroulée le 07/05/21.
- De façon générale, la municipalité est en contact avec cette association, notamment dans le cadre du comité consultatif « Transition Ecologique Urbaine ».

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La nouvelle municipalité a pris conscience de l'importance d'entretenir une relation de qualité avec un acteur local et mobilisé sur tout sujet lié à l'environnement et à la protections des patrimoines. Actif depuis 50 ans sur Bailly, l'APEBN siège au Comité National des Paysages et des Sites.
Dans le cadre du comité consultatif, aucune information n'a été partagée jusqu'alors sur la modification N°3 du PLU et /ou du projet d'aménagement qui lui était attaché selon les propos tenus par l'Association lors de la permanence du commissaire enquêteur.

Quel est le nombre de consultations de la rubrique « Enquête publique Modification N°3 » sur le site internet de la ville ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Les 2 principales pages Internet évoquant cette enquête ont fait l'objet de 137 et 154 vues. Ces valeurs sont dans la moyenne des autres pages diffusées pour un délai identique (voir annexe n°6).

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le nombre de consultations est relativement important. A l'avenir, il faudrait encourager les personnes qui consultent à donner leur avis.

2) ***Thèmes du commissaire enquêteur :***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bailly (OAP) conformément aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Pour quelles raisons le projet autour de la halte du Tram 13 Express déjà bien défini n'a-t-il pas fait l'objet d'une OAP ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ Le 2 octobre 2018 lors de l'approbation du périmètre d'attente, une OAP aurait dû être définie, ce qui n'a pas été le choix de l'ancienne mandature.
- ➔ Quant à la réalisation d'une OAP à partir de septembre 2020 par la nouvelle mandature, celle-ci aurait retardé de plus d'un an la modification 3 du PLU. Le souhait de la nouvelle équipe était de lancer au plus vite les projets conventionnés issu de la triennale 2017-2019 dont le futur « Pôle gare de Bailly » attendu par la population, en lien avec l'arrivée du tram express prévu en 2022.
- ➔ En application de l'article 55 de la loi SRU qui impose aux communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux proportionnel à leur parc immobilier de résidences principales : la ville de BAILLY est à ce jour déficitaire dans sa réalisation de logements sociaux. Ainsi la nouvelle équipe élue en 2020 a dû prendre la décision d'accélérer la procédure d'aménagement pour combler le retard de la triennale 2017-2019.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le maître d'ouvrage clarifie son choix de ne pas définir d'OAP au nom de l'urgence à réaliser les logements sociaux et le nouveau quartier mais cette approche ne correspond pas aux besoins d'exigence d'information des citoyens leur permettant de statuer sur la levée du périmètre.

La commune de Bailly fait -elle bien partie du périmètre de protection du Château de Versailles (classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO) et des Trianons par décret du 15 octobre 1965 (Malraux) ?

Si oui, cette protection ne figure pas dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas des PLU ? Pour quelle raison ? Quelles sont les prescriptions spécifiques en vigueur exigées par l'Architecte des Bâtiments de France ? Et comment les avez-vous adressées dans la définition du nouvel aménagement du Pôle gare ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ Depuis le décret du 15 octobre 1964, les domaines classés de Versailles et de Trianon bénéficient d'un périmètre de protection élargi de ses abords de 5000 mètres de rayon autour de la chambre du roi et de 6000 mètres de longueur dans le prolongement du Grand Canal. La Commune de Bailly fait partie de cette vaste zone de protection dite du « trou de serrure ».

  A ce titre, toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

  Celui-ci est consulté régulièrement par le service Urbanisme, les Maitres d'Ouvrage et Maitre d'Œuvre au cours des études de conception des projets de constructions sur le territoire de la commune.

- Le site classé de la plaine de Versailles est une servitude d'utilité publique AC2 qui s'étend sur la partie sud du territoire (cf p 98 et 133 du rapport de présentation du PLU). Celle-ci est bien reportée dans le PLU « *le tableau et le plan des servitudes d'utilité publique »,* voir annexe 7.2 du dossier du dossier du PLU approuvée en 2012. Tous ces espaces sont entièrement préservés en espaces agricoles.
  Dans la demande d'examen au cas par cas (*article 4.2 paysage, patrimoine naturel et bâti*), il est indiqué que ce site classé n'est pas concerné par la levée du périmètre d'attente permettant l'aménagement d'une zone déjà urbanisée dans le PLU. L'autorité environnementale qui a étudié le dossier n'a pas jugé nécessaire de rappeler toutes les servitudes figurant dans le PLU.

- Les ABF ne travaillent pas avec un dossier de prescription type mais étudient au cas par cas chaque dossier instruit par la commune. Pour une opération de cette envergure, il est associé en amont.
- Le projet « Pôle gare de Bailly » a fait l'objet de plusieurs échanges avec M. PILON, Architecte des Bâtiments de France, dès décembre 2019. La conservation, ou reconstruction selon les contraintes techniques du projet, du « pavillon en meulière », représentatif de l'architecture de l'ouest parisien, est une des recommandations émises par l'ABF.
- La réalisation de visuels plus précis seront soumis à l'appréciation de l'ABF.

.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La demande d'examen au cas par cas rédigée par la commune est incomplète *au paragraphe 4.2 Paysage, patrimoine naturel et bâti*, il aurait été pertinent d'ajouter que Bailly bénéficie du périmètre de protection du Château de Versailles (classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO) et des Trianons par décret du 15 octobre 1965 (Malraux).

La commune de Bailly (cf Bailly info janvier / février 2021) qualifie la Plaine de Versailles comme *une richesse historique, économique, environnementale. La Plaine, c'est le territoire au sud de Bailly et notre commune en intègre une grande partie sur son sol.*
Comment intégrez-vous les notions de protection et de perspective paysagère dans le nouvel aménagement urbain, situé en quasi lisière du site classé de la Plaine de Versailles dans la partie sud de Bailly ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- Le périmètre d'attente, terrain d'assiette du projet de construction, est éloigné du site classé de la Plaine de Versailles. Par ailleurs, celui-ci est un lieu stratégique inclus dans le cœur de ville de Bailly. La volonté de préserver un environnement paysager de qualité, représentatif de la commune, est au cœur des préoccupations de la municipalité (voir annexe n°1).
- Les dispositions du projet assurent, dès les 1ères esquisses, une perméabilité entre espace urbain et espace vert (voir annexe n°2). De cette manière, une liaison nord-sud entre la halte du Tram 13 et le Parc de la Chataigneraie est prévue. Dans ce même objectif de perméabilité, l'implantation d'une partie du bâtiment projeté sera orientée de manière à respecter les perspectives paysagères depuis la Résidence Harmonie Ouest vers le Parc.
- En dehors de l'aménagement d'un parvis à proximité de la halte, les zones libres au pied des constructions seront plantées et arborées, conformément aux règles d'urbanisme. Elles feront l'objet d'un projet d'ensemble réalisé par un paysagiste. Par ailleurs, dans l'objectif de contribuer à la protection de la biodiversité, et conformément à l'article UA11§1, le projet intègrerait une toiture végétalisée (Voir schéma des zones végétalisées en annexe n°1)

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte

Dans l'extrait de délibération du conseil municipal du 7 février 2019 est stipulé la mention suivante : *La Modification du PLU est nécessaire pour* : *« redessiner le contour des espaces paysagers protégés, notamment les espaces paysagers végétalisés et les espaces paysagers ouverts. »*

Comment identifiez-vous les connections écologiques et paysagères entre le nouvel aménagement et l'Espace Paysager Protégé inscrit sur le document graphique du règlement du PLU, et dans l'extrait de délibération du conseil municipal du 7 février 2019 ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ Lors de la délibération du 07/02/19 de la modification 3 du PLU, 5 sujets ont été retenus. Il est à noter que le point concernant les espaces paysagers ferait l'objet d'une modification (n°4 du PLU), soit le temps nécessaire d'une concertation avec les administrés.
- ➔ La bande paysagée et arborée existant de part et d'autre des voies du tramway, est définie dans le document graphique du PLU comme un espace vert à protéger et à maintenir dans un cadre végétalisé de qualité. Il participe de ce fait aux « connexions écologiques et paysagères » figurant dans les documents graphiques du PADD du PLU de Bailly.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

Avez-vous communiqué aux Baillacois les résultats d'études d'impact de la TGO concernant plus particulièrement le niveau sonore du tram 13 ? la fréquence de passage des trams-trains ? Qu'avez -vous envisagé pour pallier aux nuisances sonores en relation avec la SNCF ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

La mairie de Bailly avait organisé 2 réunions publiques en partenariat avec la SNCF pour communiquer avec la population des divers impacts du projet de la halte de Tram (le 15/11/18 en présence de 170 Baillacois et le 25/06/19 en présence de 55 Baillacois). Pour information, concernant les nuisances sonores : « *La signature sonore sera discrète : le matériel roulant étant léger, les rails posés sans joints, les aiguillages positionnés en dehors des zones habitées* »
Ci-joint l'intégralité des compte-rendus de ces réunions (voir annexe n°4 et 5).
De plus, chaque rame marquera un arrêt et roulera à faible allure à l'approche de la halte.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte que l'information a été donnée sous la mandature précédente. Un article dans le Bailly info serait la bienvenue pour rassurer une partie de la polulation.

Le nouveau secteur de pôle gare de Bailly devient un axe névralgique de circulation entre

- les résidents du nouvel aménagement (100 à 150 logements),
- les usagers du Tram 13 Express,
- les habitants utilisateurs des infrastructures sportives,
- le personnel se rendant dans les bureaux placés à proximité des parkings,

Avez-vous réalisé une étude d'impact préalable concernant la circulation augmentéé par l'apport des nouveaux habitants selon la typologie de l' habitat ?
Avez-vous envisagé d'autres solutions de parking que celle déjà existante pour répondre aux besoins de stationnement ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

➔ L'ensemble des places de stationnement générées par le projet seront situées dans un parking en sous-sol et accessible par une rampe unique. Le nombre de places créées est adapté à la typologie d'habitat, à savoir 1 place de stationnement pour 2 logements de la résidence sénior et 1 place par logement social.
➔ La voie de circulation des véhicules sera limitée sur la parcelle, l'accès au parking étant situé à proximité de la rue du plan de l'Aître.
➔ Les entrées-sorties de la résidence se gèreront soit par un système de priorité, soit par un dispositif à feu tricolore (choix à finaliser).
➔ Voir plan de circulation à l'annexe n°2.

➔ Plusieurs études et réflexions ont été menées :

1. Concernant les résidents du nouvel aménagement : des parkings privatifs seront demandés au futur promoteur (dont des places visiteurs pour la résidence sénior).
2. Constatant le faible taux d'occupation des parkings de stationnement en logement social, des mesures seront mise en place pour inciter les habitants de ces logements à mettre leurs voitures dans leurs parkings souterrains plutôt que sur les parkings municipaux.
3. Concernant les usagers du tram 13 Express, la position de SNCF est la suivante : compte-tenu de la présence d'un important parc de stationnement sur la ville de NOISY LE ROI, les usagers du tram habitant les communes plus éloignées privilégierons l'accès en voiture pour un stationnement dans ce parking. La halte de Bailly accueillera des usagers de proximité, empruntant les voies douces, notamment les pistes cyclables de la Plaine de Versailles : volonté de permettre l'intermodalité de transports en commun. Il a été par ailleurs prévu l'ajout de 2 parkings à vélos.
4. Le programme prévoit une zone de dépose-minute.
5. Par ailleurs la municipalité étudie la faisabilité de 30 places de parking supplémentaires à proximité des infrastructures sportives.
6. Rappelons qu'un des intérêts principaux de l'arrivée du tram est de revoir à la baisse le nombre d'utilisateurs de véhicule avoisinant la halte du tram.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La question sur les prévisions de circulation n'a pas été répondue.

Concernant les places de parking :
Il est de notoriété publique que les locataires de logements sociaux ne louent pas les places de parking dans leur habitat collectif. Mis à part une aide financière du CCAS de la commune, quelles mesures peuvent être prises pour inciter les locataires à louer une place de parking ?
Est-ce que la commune pourrait louer ses places directement auprès du bailleur pour les habitants de la commune ? ou le personnel de mairie ?

Avez-vous adressé la problématique de la sécurité des personnes ? obtenu de la part de la SNCF une séparation des flux pietonniers et automobiles pour assurer la sécurité des personnes lors de la traversée des voix ? Quel aménagement spécifique a été prévu pour assurer notamment la sécurité des collégiens ? la sécurité des futurs résidents par rapport aux voies ferrés ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ La demande de la municipalité, conformément aux engagements de la SNCF, a consisté à obtenir de celle-ci la séparation des flux routiers et piétons incluant un dispositif pour les piétons et 2 roues non motorisés. A ce jour un élargissement de la plateforme du passage à niveau a été obtenu assurant la continuité des trottoirs et la séparation des flux routiers et piétons. La SNCF a, par ailleurs, intégré :
    - 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

  Ces mesures n'étant pas encore satisfaisantes, la municipalité a incité la SNCF à réaliser un diagnostic sécurité sur la base d'un PN type SAL-2. Il est également envisagé le lancement d'une étude en SAL-4 sur le passage à niveau concerné.
- ➔ Voir également compte-rendu des réunions d'information SNCF joint au présent document : « *La SNCF indique que des études complémentaires ont été lancées suite aux remontées faites par les élus et dans le cadre de l'enquête publique. Toutes les solutions possibles pour le mode « ferré », qui actuellement s'applique au Tram 13, sont étudiées.* »
- ➔ Un plan de communication sera établi par la SNCF comprenant : sessions de prévention dans les établissements scolaires, information des riverains et des tiers, mise en place d'un personnel de sensibilisation et de prévention.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte de la décision de la SNCF à livrer un diagnostic sécurité et de lancer des études complémentaires. Il devient urgent d'en communiquer les résultats pour permettre aux Baillacois d'avoir le niveau d'information attendu au niveau de la sécurité et de la circulation des piétons et des voitures.

Qu'avez-vous prévu en terme de communication d'information et de concertation avec le public après la clôture de l'enquête publique ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ Comme évoqué dans la première réponse à ce retour d'enquête : une présentation publique et des parutions via les médias de la mairie (BAILLY INFO, site internet, réseaux Facebook…) seront prévues.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

Vous n'avez pas reçu d'avis des communes proches, de Versailles ou de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc? A votre avis, quelles en sont les raisons ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ Les échanges entre la mairie de Bailly et la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc sont fréquents, sur des sujets variés tels que les continuités écologiques évoquées précédemment, les réseaux de circulations douces de la Plaine de Versailles, y compris sur le Tram 13 (études paysagères, sécurité, …).
- ➔ De manière générale, nous constatons que les communes voisines n'ont pas systématiquement répondu aux consultations des enquêtes précédentes.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

Dans l'extrait de délibération du conseil municipal du 7 février 2019, il est stipulé que la modification du PLU est nécessaire pour

- *Mettre à jour les servitudes d'utilité publiques, notamment les informations relatives à la présence d'une canalisation de gaz naturel,*

Pouvez-vous préciser la définition et le plan de mise en œuvre de « la mise à jour » des servitudes ? et son impact potentiel sur la zone ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

- ➔ GRDF a communiqué sur sa canalisation à reprendre dans la zone (d'où intégration dans la modification du PLU).
- ➔ Un travail de recollement et de dématérialisation avec les concessionnaires est en cours.
- ➔ Aucun impact particulier pour les résidents Baillacois.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

Dans l'extrait de délibération du conseil municipal du 7 février 2019, il est stipulé que la modification du PLU est nécessaire pour

- *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,*

Avez-vous pris en compte cette obligation pour réserver des places de parking dédiées ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

➔ La nouvelle municipalité a l'intention de mettre en place un charte promoteur (en cours étude). Ce type de clause environnementale, vouée à évoluer régulièrement, s'intégrera plus facilement suivant les besoins des Baillacois et évolutions des normes environnementales. 3 bornes doubles électriques à charge rapide sont prévues dans le plan d'investissement pluriannuel 2021-2026.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

Questions sur les modifications du règlement envisagées :

- l'article UA6 : *« les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrées »*

Pouvez-vous clarifier et préciser la limite appelée « bords des voies ferrées » à prendre en compte pour mesurer les 10 mètres de retrait pour l'implantation des constructions ? Est -ce que cette limite sert à délimiter l'emprise de la propriété de la SNCF de celle de l'emprise privée foncière ? Quels sont les contours exacts de la propriété foncière de la SNCF versus les propriétés des particuliers ? Accepteriez-vous de représenter de façon visible la limite de retrait des 10 Mètres des voies ferrées et la division entre les propriétés privés et la propriété SNCF sur les schémas graphiques ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

➔ Les 10 mètres entre la voie ferrée et la construction seront à respecter par le promoteur (voir annexe n°3),

➔ Cette bande ne représente pas la limite de la propriété SNCF : elle délimite une zone dans laquelle des contraintes rigoureuses sont à respecter (dont l'impossibilité de construire…),

➔ C'est à l'occasion de l'instruction du permis de construire que les services vérifieront le respect de cette règle des 10 mètres de distance.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En consultant l'annexe n°3, j'ai été dans l'obligation de grossir l'information graphique pour voir la limite des 10 mètres de distance entre *le bord extérieur du rail* et la limite constructible. Si on prend comme point de repère le bord extérieur du quai qui représente l'emprise de la gare, il ne reste qu'environ 5 mètres. Je note que cette mesure compréhensible du grand public ne figure pas sur le plan.

- Dans le rapport de présentation, il est précisé dans le préambule *un oubli dans le règlement de la zone UD*

Les dispositons relatives au secteur UDE ne reprennent pas cet ajustement ? et est reporté uniquement à la page 43 dans l'article UD1 ?
Pensez-vous que cette présention est lisible pour le grand public ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

➔ La zone UD, et plus particulièrement la zone UDe, est concernée par des zones de protection des lisières des bois et forêts.
Dans l'Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - du règlement en vigueur, il n'est pas indiqué la règle suivante : *« Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.* »
En conséquence, la modification n°3 est l'occasion de corriger cet oubli, conformément à l'article 1 des autres zones concernées par la protection des lisières (zones UA, UB et UE).

.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il s'est avéré qu'il manquait la page 20 relative à cet article dans le rapport de présentation communiqué au commissaire enquêteur.

3) *Thèmes liés aux observations des PPA*

A quelle date avez-vous associé les PPA dans le projet du Tram 13 Express ? Avez-vous organisé au préalable des réunions de présentation et d'échanges sur le projet d'aménagement avant la notification officielle ?

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Concernant le projet du Tram 13 Express :
➔ Se référer à l'enquête menée par la SNCF dans le cadre de la réalisation de la halte du tram ainsi que le cheminement des rails
Concernant le pôle « gare de Bailly » :
➔ La levée du périmètre d'attente est indispensable à la construction des programmes de logements sociaux qui permettront à la commune de tenir ses objectifs en réponse à la loi SRU.
➔ Ce programme en particulier a été plusieurs fois présenté en Préfecture ; les logements créés sont conventionnés et comptabilisés dans les objectifs de la triennale 2017/2019.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte.

- Quels sont vos commentaires sur chacune des remarques formulées par la Préfecture, le Département ?

***REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE*:**

➔ 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 complication 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 conventionné 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 carrencement 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.

ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Prends acte

XII. REMISE DU RAPPORT ET CONCLUSIONS

Une réunion par zoom a été programmée le mardi 25 mai 2021 en vue de remettre le rapport et ses conclusions, et de restituer l'ensemble du dossier et les registres d'enquête.

Fait à Bailly, le 20/05/2021

Commissaire Enquêteur