

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE LA
COMMUNE DE BAILLY**



Intégrant : Intégrant :

- Les commentaires et les questions du commissaire enquêteur (CE)
- Les commentaires et les réponses du maître d'ouvrage (MO)
- L'avis du commissaire enquêteur (CE) au vu des réponses du MO

Table des matières

1	GENERALITES	4
1.1	Contexte de l'enquête.....	4
1.2	Présentation du projet de modification n°4.....	4
1.3	Objet de l'enquête	5
1.4	Contexte législatif du PLU et de l'enquête	5
1.4.1	PLU.....	5
1.4.2	Enquête publique	6
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1	Désignation du CE	6
2.2	Réunion de lancement/visite du site.....	6
2.3	Composition du dossier d'enquête	7
2.3.1	Pièces Administratives.....	7
2.3.2	Rapports de présentation.....	7
2.3.3	Les OAP.....	7
2.3.4	Règlement écrit	7
2.3.5	Règlement graphique	7
2.3.6	PPA.....	8
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
3.1	La publicité et l'information du public sont conformes.....	8
3.2	Le calendrier a été tenu	8
3.3	La réunion publique demandée par le CE n'a pas été jugée utile	8
3.4	95% des contributions portent sur le projet Chaponval	9
3.5	Climat de l'enquête	9
3.6	Personnes et organisations consultées pour la rédaction du rapport après l'EP.....	10
4	ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS	10
4.1	ATTENTES DE CLARIFICATION SUR CHAPONVAL	10
4.1.1	Des attentes d'harmonisation des hauteurs des constructions	10
4.1.2	Des attentes de configuration architecturale qui maintiennent des ouvertures sur la plaine de Versailles	12
4.1.3	Des flux voiture, vélos, piétons/PMR/secours à sécuriser et séparer	13
4.1.4	Un besoin de places de stationnement à dimensionner en fonction des besoins16	
4.1.5	Protection des habitants contre les nuisances sonores de la RD307 : butte végétalisée et/ou mur antibruit ?.....	18
4.1.6	Quelle protection et couverture risque travaux ?.....	20
4.1.7	Aménagement paysager du futur site : un maintien de l'existant.....	21
4.1.8	Un nom d'identité à trouver.....	22

4.1.9	Des attentes de clarification concernant les équipements et services de la zone 22	
4.1.10	Des attentes fortes de concertation en ligne des riverains en phase de conception du projet.....	23
4.2	IMPACT DU PROJET CHAPONVAL SUR LES FLUX ET LE STATIONNEMENT A BAILLY ET A NOISY	24
4.2.1	Circulation à Bailly	24
4.2.2	Impact du projet Chaponval sur la gestion des déchets à Bailly.....	25
4.3	LES MODIFICATIONS EN ZONE UA SUSCITENT 3 REACTIONS	26
4.3.1	La société philanthropique (SP) :.....	26
4.3.2	Le groupe Accueil Immobilier,.....	27
4.3.3	Observations sur les articles UA7 et UA13	27
4.4	LES REGLES EN ZONE UC	28
5	CONCLUSIONS MOTIVEES	29
5.1	Rappel du contexte de l'enquête	29
5.2	Impact du projet de modification constaté par le CE.....	29
5.3	Les points forts du projet de Chaponval pour le CE	30
5.4	Le défi du projet de Chaponval	30
5.5	Conditions et orientations à creuser pour en améliorer l'acceptabilité	30
5.6	En conclusion	30
	ANNEXES 1 : Affichage municipal.....	32
	ANNEXE 2 : annonces légales Toutes les Nouvelles et le Grand Parisien.....	33
	ANNEXE 3: liste des PPA ayant répondu	34
	ANNEXE 4 : REPONSE DE MR LE MAIRE DE BAILLY A LA DEMANDE DE REUNION D'INFORMATION COMPLEMENTARE DEMANDEE PAR LE CE.....	35
	ANNEXE 5 : ORIGINE DES CONTRIBUTIONS ECRITES RECUES	37
	ANNEXE 6 : Synthèse des remarques des Syndicats de Copropriétés du Verger du Roy et du Clos du Roy.....	38
	ANNEXE 7 : PROFILS ALTIMETRIQUES ENTRE LES RESIDENCES DE NOISY LE ROY ET CHAPONVAL.....	47
	ANNEXE 8 : TEMPS DE PARCOURS COMPARE DES SSIS ENTRE LA CASERNE VOLUCEAU, L'IMPASSE DE CHAPONVAL ET LE 76 RUE CHEVRELOUP.....	49
	ANNEXE 9 LISTE DES RESERVES ET DES RECOMMANDATIONS	50

1 GENERALITES

1.1 Contexte de l'enquête

Comme beaucoup de communes, la mairie de Bailly est engagée sur une trajectoire volontariste d'atteinte des 25% de logements sociaux conformément à la loi SRU. Carencée jusqu'à fin 2019, plusieurs programmes ont été lancés depuis, conduisant à passer en moins de 10 ans de 8% à plus de 23% de LS dans le pipe, par rapport à une référence de parc à 2096 logements pendant l'exercice 2020-2022. Le parcours est néanmoins semé d'embûches, administratives (injonction contradictoire), juridiques (recours) et économiques (raréfaction de la ressource foncière, cout du crédit, cout au M2). Dans ce contexte compliqué et risqué, la commune de Bailly initie la 4^{ième} modification de son PLU pour actualiser certaines règles d'urbanisme et lancer, sans attendre la prochaine révision de son PLU, la construction de 209 logements sociaux (24 à la Chataigneraie et 185 à Chaponval).

1.2 Présentation du projet de modification n°4

Le PLU de Bailly a été approuvé le 17 décembre 2012 et a été modifié par voie de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 3 février 2014, pour permettre la réalisation du projet TGO (devenu Tram 13 Express). Il a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée le 17 juin 2014 puis d'une révision « allégée » approuvée le 28 juin 2016, d'une deuxième modification approuvée le 2 octobre 2018 et enfin d'une troisième modification approuvée le 1er juillet 2021.

La commune de Bailly envisage de lancer une nouvelle procédure de modification de son Plan local d'urbanisme (PLU), la modification n° 4, pour permettre notamment la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux, la commune étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Le territoire urbanisé de la commune de Bailly est fortement contraint par la forêt de Marly au nord et le site classé de la Plaine de Versailles au sud et ne dispose donc pas de capacité d'extension. Par ailleurs, les possibilités de renouvellement urbain ou de densification des espaces urbanisés sont très limitées.

Aussi, avec la fermeture des bureaux du concessionnaire Mercedes, la commune a vu l'opportunité de transformer une partie de la zone d'activité UX, en zone à vocation résidentielle UC. En effet, avec le départ de Mercedes, il ne reste plus qu'une seule activité dans ce secteur, le garage MOS, les autres parcelles accueillant des équipements privés. De plus, ce terrain se situe dans un environnement résidentiel : d'une part près du quartier pavillonnaire du clos du Moustier et d'autre part en face des nouvelles opérations d'habitat situées sur la commune de Noisy-le-Roi qui la jouxte.



Figure 1 zone UC Bailly source géoportail

La proximité de la nouvelle halte du Tram 13 Express, justifie d'autant plus la création d'un secteur résidentiel par renouvellement urbain dans cette zone.

L'objet de la présente modification porte principalement sur le classement en zone UC à vocation résidentiel de cette zone UX dans le prolongement du quartier du Cornouiller pour permettre notamment à court terme la création de logements locatifs sociaux destinés principalement à des personnes en situation de handicap.

De plus, depuis l'approbation de la modification n°3 du PLU en 2021, la halte du Tram 13 Express ayant été mise en service, la modification permettra de modifier les règles de stationnement dans le règlement du PLU pour intégrer les règles dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare en application du PDUIDF(0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou encore les résidences universitaires).

Cette modification permet également de renforcer le maintien et le développement de la nature en ville et la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Enfin, elle permet quelques ajustements et précisions réglementaires complémentaires.

1.3 Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet pour la commune de Bailly de prendre en compte l'avis du public et des associations environnementales dans le projet de modification n°4 de son PLU de 2012.

1.4 Contexte législatif du PLU et de l'enquête

1.4.1 PLU

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22

Modification de droit commun du PLU : Articles L.153-41 à L.153-44 du CU

Document supérieur applicable ou documents d'orientations (cf PADD)

- le SDRIF approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.
- Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine de Versailles
- Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)
- Le Plan Local de Déplacements du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles
- Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.)
- l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA)
- Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

1.4.2 Enquête publique

Elle s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique;
- Décision de désignation du CE par décision n° E24000002/78 du TA de Versailles le 24/1/2024
- Arrêté municipal n°24/10 en date du 24 janvier 2024 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bailly (78).

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du CE

Nicolas Derély (CE titulaire) et Dominique Evrard (CE remplaçant) ont été désignés par le TA de Versailles le 24 janvier 2024 par décision n° E24000002/78 du 24/1/2024).

2.2 Réunion de lancement/visite du site

La réunion de lancement de l'EP et la visite du site ont eu lieu le 1^{er} février.

La réunion a eu lieu en présence de:

- Mr Jacques ALEXIS, maire de Bailly
- Mme Julie DESMARES, DGS
- Mme Virginie Dubois, directrice de l'urbanisme
- Mlle Kristel POCK, adjointe à urbanisme
- Mr Sébastien MESNARD, directeur des Services Technique

Au cours de cette réunion, Mr le Maire a fait au CE une présentation très détaillée des caractéristiques de la ville de Bailly, des opérations en cours et de ses objectifs chiffrés en terme de % de LS.

Au cours de cette réunion, il a été décidé:

- que l'enquête se déroulerait du lundi 19/2/2024 9h au vendredi 22/3/2024 à 17h.
- que les permanences du commissaire enquêteur auraient lieu les :
 - Lundi 19 février 2024 de 9h à 12 h 00,
 - Samedi 9 mars 2024 de 9h à 12 h 00,
 - Vendredi 22 mars 2024 de 14h à 17h
- qu'un registre papier et un email générique suffiraient,
- des modalités pour l'affichage réglementaire, la communication réglementaire et la publicité à Bailly et à Noisy le Roi compte tenu de l'enclavement de l'OAP Chaponval dans Noisy le roi.
- que l'annonce de l'enquête serait également indiquée sur le site Internet et la page Facebook de la commune, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Compte tenu de l'encerclement du projet Chaponval par une RD très fréquentée au sud et les immeubles de Noisy mitoyens au nord, le CE a recommandé qu'une action de communication de la commune de Noisy soit ciblée sur les riverains de la future OAP pour les inciter à participer à l'EP et faire des observations utiles à la conception du projet.

De 16h-17h, le Ce a pu visiter la commune et apercevoir de l'extérieur la friche de Chaponval.

2.3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est publié en ligne sur le site internet de la mairie et mis à disposition du public dans un classeur accessible pendant les heures d'ouverture de la mairie. Il est constitué **des pièces suivantes** :

2.3.1 Pièces Administratives

- Délibération n° 2021-97 Lancement procédure modif 4 PLU
- Arrêté 2023-10 Ouverture Enquête publique
- Avis n°1 MRAe du 17 nov. 2022
- Avis n°2 MRAe du 06 déc. 2023
- Mémoire en réponse à la MRAe

2.3.2 Rapports de présentation

- Objet et justifications de la modification
- Evaluation environnementale : résumé non technique
- 4 annexes à l'évaluation environnementale :
 - o Etat initial de l'environnement et de la santé
 - o Pollution atmosphérique générée par le trafic routier et évaluation des risques sanitaires
 - o Rapport d'expertise – diagnostic phytosanitaire et sécuritaire de la zone boisée
 - o Etude géotechnique

2.3.3 Les OAP

2.3.4 Règlement écrit

- Règlement
- Fiche Retrait Gonflement
- Carte retrait – gonflement sols argileux

2.3.5 Règlement graphique

- Plans de zonage
- Plan de zonage général 5000°

- Plan de zonage centre-ville 2000°

2.3.6 PPA

15 PPA ont formulé un avis et ou des recommandations annexées au dossier. [Cf. Annexe 3](#)

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 La publicité et l'information du public sont conformes

La publicité de l'enquête a été conforme en termes d'affichage ([cf annexe 1](#)) et en termes d'annonces légales ([cf annexe 2](#)).

L'annonce de l'enquête est communiquée sur le site internet de la mairie, mais, contrairement à ce qui a été décidé, il n'y a pas eu de communication sur la page Facebook de la commune de Bailly, pourtant assez active (1400 followers).

3.2 Le calendrier a été tenu

L'enquête a eu lieu du lundi 19/2/2024 9h au vendredi 22/3/2024 à 17h. Comme prévu.

Les permanences du CE ont eu lieu comme prévu, les :

- Lundi 19 février 2024 de 9h à 12 h 00,
- Samedi 9 mars 2024 de 9h à 12 h 00,
- Vendredi 22 mars 2024 de 14h à 17h

3.3 La réunion publique demandée par le CE n'a pas été jugée utile par la commune

Monsieur Menon, président de l'association APEBN, a demandé le 21 février au Commissaire enquêteur, dont c'est la prérogative, une réunion publique d'information avant la fin de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance de cette demande le 7 mars. Il a demandé alors à cette même date à la commune l'organisation de cette réunion publique faisant référence à l'[Article R123-17](#) du code de l'environnement s'agissant du cadre et des conditions de préparation.

La réponse du service de l'urbanisme le 8 mars a été la suivante : « *La précipitation de cette demande nous met en difficulté, face à un planning chargé par divers impératifs politiques. Nous souhaitons rapporter les remarques suivantes :*

- *Mr MENON fait partie d'un comité urbanisme, dont les membres sont désignés par le conseil municipal. Le 09/11/23 il a été tenu un comité spécial pour présenter la modification 4 du PLU.*
- *Nous rappelons la mise à disposition du document de mi-octobre au 04/12/23. Une communication a été établie pour le partager, chose qui a d'ailleurs été remarqué par Mr MENON (voir échange ci-joint)*

- *Nous constatons que la modification du PLU actuel ne mobilise pas les foules, malgré une communication soutenue que nous avons tenue.*
- *L'enquête publique en cours est bien suivie de tous y compris du côté de Noisy-Le-Roi. Elle semble plutôt bien acceptée / pas beaucoup de personnes n'ont souhaités apporter de critique.*

Pour résumer, Mr MENON et l'APEBN ont déjà été associés à au moins une réunion publique (comité). Avec la concertation réalisée le temps de la procédure de modification, une réunion publique ne nous apparaît pas nécessaire.

Les modalités de la concertation ne prenant pas en compte une réunion publique : Une simple réponse exposant les faits ci-dessus sera étayée dans la réponse à votre procès-verbal. Nous ne répondons pas directement à son mail pendant l'enquête. »

Au vu de cette réponse, le CE a demandé le 8 mars au service urbanisme une correspondance signée du maire ou d'un élu, lettre signée et envoyée le 18 mars ([cf annexe 4](#)).

Avis du commissaire enquêteur : cette demande de réunion n'a pas été faite en permanence CE le premier jour de l'EP, le 19/2, par Mr Menon. Elle a été faite le 21/2 par écrit dans le registre et portée à la connaissance du CE le 7/3, ce qui explique la date tardive de la demande de réunion publique transmise à la commune, justifiée (demande émanant d'une association) mais dans les délais (>10 jours avant la fin de l'enquête). La faible participation du public (en moyenne, 3 rencontres physiques/permanence, 18 contributions au total) accrédite l'analyse du service de l'urbanisme et la décision de monsieur le maire à posteriori.

3.4 95% des contributions portent sur le projet Chaponval

Au total, il y a eu 18 contributions écrites dont :

- 10 contributions écrites dans le registre papier, dont 9 en présence du commissaire enquêteur, soit une moyenne de 3 entretiens par permanence.
- 8 courriers adressés par des contributeurs.

Les observations des contributeurs portent à 95% sur le projet Chaponval, sur l'impact du projet Chaponval (2 contributions) sur les flux et le stationnement des véhicules et sur le règlement des zones UA (3 contributions) et UC (1 contribution).

Sur les 18 contributions écrites ([cf annexe 5](#)), 7 ont été formulées par des propriétaires demeurant dans les résidences du Verger du Roy et du Clos du Roy à Noisy, venus exprimés leurs inquiétudes, leurs attentes et leurs propositions constructives synthétisées dans une contribution unique jointe en annexe 6

3.5 Climat de l'enquête

Le faible flux (1 visiteur/heure) a permis au CE de recevoir dans la belle salle « La Charrière » tous les visiteurs qui ont eu en moyenne 1 heure pour exprimer leur attente, leur inquiétude et poser des questions.

3.6 Personnes et organisations consultées pour la rédaction du rapport après l'EP

Organisme	Personne	Problématique
LNC Constructeur pour la mise en relation avec SEQUANS, bailleur social des LS du Clos du roy (en jaune sur la photo ci-dessous)		Accès pompier
Conseil syndical de la résidence, copropriétaire d'un appartement de la Résidence du Clos du roy (en rouge sur la photo ci-dessous)	Mme Venot	Hauteur des immeubles
Président du conseil syndical du Verger du Roy, élu à Noisy	Mr Jean Michel Raguenes,	Assainissement, hauteur des immeubles
SDIS 78 service prévention		Accès pompier , règles SSIS PLU
Mairie de Noisy le roi, service urbanisme et dircab	service urbanisme et dircab,	Harmonisation des règles Noisy Bailly
Société philanthropique		Projet d'OAP
Architecte indépendant	Alain Garnier	Hauteur des immeubles



Nb : Le CE a tenté en vain de rencontrer les services départementaux en charge des voiries départementales.

4 ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS

4.1 ATTENTES DE CLARIFICATION SUR CHAPONVAL

4.1.1 Des attentes d'harmonisation des hauteurs des constructions

Au total 8 contributeurs expriment un avis Article UC10 « hauteur des constructions ».

Une contribution (n°2) se prononce en faveur de bâtiments en R+3, hauteur des bâtiments 13 m. maximum pour limiter le nombre de personnes exposées.

7 contributions plus celle de la mairie de Noisy le Roi (Avis PPA en novembre 2022) se prononcent en faveur d'une harmonisation des hauteurs.

Pour la mairie de Noisy (contribution PPA le 23/11/22), « *les constructions existantes sur la parcelle AC 190 résidence le Clos du roi Noisy-le-Roi sont implantées à 8 m de la limite séparative avec une hauteur de 11 m, les jardins, terrasses et pièces principales sont orientées vers la parcelle objet de votre OAP. Compte tenu de la situation géographique de la parcelle enclavée dans Noisy-le-Roi et mitoyenne sur deux limites séparatives, l'application des règles de la zone UK du plan local de Noisy-le-Roi nous semble plus appropriée pour une harmonisation des constructions (voir extrait du règlement en pièce jointe). Les règles de prospect et de hauteur de votre futur règlement ne sont-elles pas source de nuisances et de recours contre les autorisations à venir? »*

Pour les deux syndic de copropriété de la rue Chèvreloup à Noisy (contribution n°13), *le PLU modifié doit garantir l'harmonie de l'ensemble architectural actuellement partagé par les résidences du Verger du Roy et du Clos du Roi, et plus généralement avec les règles en place pour la zone UK du PLU de Noisy le Roi où nous nous situons, en limitant la hauteur maximale (au faîtage) des futurs bâtiments, quelle que soit leur destination (habitation, commerces, services, administratifs, privé ou publics...), à une hauteur inférieure ou égale à la hauteur maximale de la zone UK de Noisy le Roi, soit 11 m (cf. extrait du PLU de Noisy le Roi en Annexe). Dans tous les cas cette hauteur maximale définie dans cette modification n°4 du PLU devra être conforme aux contraintes imposées par la Plaine de Versailles. [Cf en annexe 6](#) les plans de façade de deux des bâtiments du Verger du Roy, rappelant leur hauteur, conformes au PLU de Noisy le Roi (11 m).*

Cette préconisation de hauteur max est établie par l'ABF de la région IdF ([cf. avis PPA UDAP](#)) pour qui, *la hauteur des nouveaux bâtiments doit rester maîtrisée, en cohérence avec le plafond altimétrique du tissu urbain voisin, y compris celui de la commune de Noisy-le-Roi et sans émergence par rapport au bâti existant.*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

L'altimétrie du terrain de Chaponval est naturellement en contre-bas des terrains voisins de Noisy-le-Roi. La différence réglementaire est donc compensée par la topographie. Il est à noter que ce secteur étant une partie de toute la zone UC de la commune de Bailly, il n'est pas envisageable de revenir sur la hauteur réglementaire figurant dans le PLU actuel de la ville de Bailly, sachant que la conception du projet intégrera au mieux les enjeux altimétriques (au-delà du strict cadre réglementaire).

Avis du commissaire enquêteur

La lecture de 3 profils altimétriques ([Cf Annexe 7](#)) entre les façades des résidences de Noisy en vue de la parcelle et la parcelle de Chaponval démontre une dénivelée de 1,5M à l'ouest, 1 m au centre et 1 m à l'est. Certains immeubles de la zone UC étant en R+4+C (allée du bon repos), il ne paraît en effet pas possible de modifier la règle des 13m. C'est pourquoi, pour aller dans le sens de l'unité architecturale attendue par les riverains de Noisy, la mairie

de Noisy et l'UDAP¹ et l'APPVPA², le CE prescrit dans la description de l'OAP une typologie de bâtiments en R+3 ou R+2+C, similaire à la typologie des bâtiments riverains de Noisy.

4.1.2 Des attentes de configuration architecturale qui maintiennent des ouvertures sur la plaine de Versailles

L'absence de plans précis et la perspective d'accueillir des logements sociaux soulèvent des questionnements du public sur la configuration de l'ensemble de l'OAP qui devront préserver des cônes de vues sur la plaine de Versailles ([cf. pour mémoire annexe 3](#) préconisation PPA association de la plaine de Versailles)

Pour le contributeur n°5, *Est-ce que ce sera une barre ou des blocs avec ouverture paysagère?*

Le contributeur n°7 « *espère avoir un projet qui sécurise des ouvertures sur la plaine de Versailles.* »

Le contributeur n°15 se demande comment *sera faite la distribution des bâtiments sur le terrain? Seront-ils proches ou éloignés de la résidence des vergers? Attend des plans?*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

L'objet de la présente enquête publique est l'évolution du règlement. Il est rappelé qu'à ce stade, un projet est en cours de réflexion. Ce projet fera l'objet de nouveaux échanges avant le dépôt d'un permis. Toutefois la conservation des vues vers le grand paysage de la Plaine de Versailles et l'intégration avec les résidences existantes à Noisy seront prises en considération.

Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, avant le dépôt du PC, un recours à une maquette numérique 3D du projet qui, correctement sécurisée et mise en ligne permette aux riverains de Noisy le Roy de visualiser les ouvertures paysagères de leur balcon, comparer 2 ou 3 scénarios de composition paysagère afin de pouvoir donner leur avis sur les différents scénarii paysagers tracés et partagés en temps réel sur un réseau social dédié au projet.

D'où la recommandation de recourir à une maquette numérique interactive sur un réseau social sécurisé et partagé avec les riverains.

¹ Union Départementale , Architecturale et du Patrimoine de l'IDF

² Association de la Plaine de Versailles

4.1.3 Des flux voiture, vélos, piétons/PMR/secours à sécuriser et séparer

Mairie de Noisy circulation: *« le projet étant situé dans une impasse il sera nécessaire de ne pas reporter tout le trafic routier sur la rue de Chèvreloup de Noisy-le-Roi en direction du collège Jean-Baptiste de La Quintinye. Il faudra notamment prévoir un autre accès que celui passant devant le collège et le rond-point de l'avenue des Moulineaux.*

La contribution n°13 *« propose d'étudier deux alternatives présentées en annexe 4 pour éviter d'accroître démesurément la circulation Chemin des Princes, rue de Chèvre loup et donc devant le collège de la Quintinye, déjà problématique aux heures d'arrivée/départ des collégiens. Et cela avant même le début des travaux afin d'éviter le passage de nombreux camions et autres engins pendant toutes la durée du chantier.*

La proximité du collège de la Quintinie appelle également l'intégration dans la voirie d'un cheminement piéton (demandé par les contributeurs 13 et 15) et d'un cheminement sécurisé pour les vélos (Contribution n°15) : *Trafic et nuisances sonores dans la rue de Chaponval (déjà dense le matin et le soir à cause de l'école Saint-Bernard) et trafic surchargé dans la rue de chèvreloup (collège de La Quintinie): où se situera l'accès à ces nouvelles résidences? Est-il prévu un accès direct sur la départementale? Des aménagements/trottoirs seront-ils prévus sur la rue de Chaponval en entrée de la résidence?*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Concernant la circulation, un projet d'accès à la RD307 établi sous l'ancienne mandature, fera l'objet d'une étude préalable, en association avec le département et les administrés. Cependant, nous ne disposons pas aujourd'hui, de la temporalité de ce projet. Par ailleurs, l'école Saint-Bernard ne déménageant à Villepreux qu'en juin 2025 pour un début des travaux fin 2026, la sécurité routière ne sera pas altérée par ce chantier. En outre, la commune à cette échéance pourra travailler à l'aménagement de la rue de Chaponval

Q1 du commissaire enquêteur : **Quel accès routier sécuriser pour que les pompiers puissent rejoindre la zone Chaponval en cas d'incendie alors que les badauds vont fatalement obstruer l'accès unique si on reste sur l'existant ?**

Q2 du commissaire enquêteur : **quels accès alternatifs à l'accès actuel en distinguant les phases travaux et habitation ?**

Q3 du commissaire enquêteur sur l'accès des PMR aux services publics, à la gare et aux jardins publics : **le projet Chaponval va accueillir des handicapés et des PMR. Que prévoyez-vous pour faciliter et sécuriser l'accès piéton PMR entre le futur projet, les SP, espaces publics, tram et arrêt transport ?**

Q4 du CE : **quelle largeur réglementaire de voie publique minimum pour faire passer un flux de véhicules double sens roulant à 30 km/h, un flux double sens de PMR roulant en siège, un flux de vélos double sens ?**

Questions du CE sur l'école Saint Bernard. **L'école Saint Bernard doit déménager.**

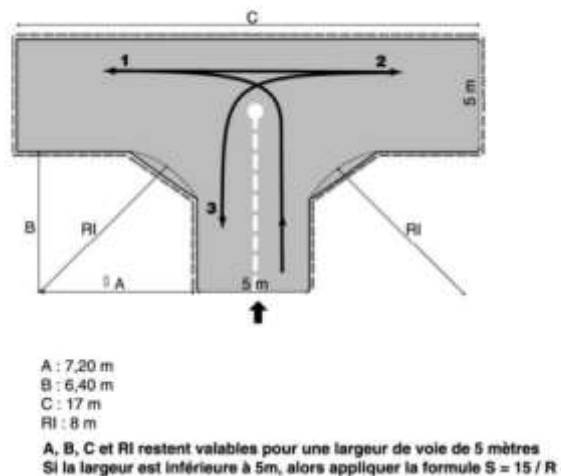
- **Q5 Quand est-ce prévu ?**
- **Q6 Ou doit-elle s'installer ?**
- **Q7 Y a-t-il d'ores et déjà un projet et si oui, lequel ?**

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

La rue Chaponval fera l'objet d'un réaménagement de la voirie, avec différents types d'agencements (espace partagé ou piste cyclable séparée, passage PMR à garantir, modes doux, etc...) nécessitant au préalable une étude. En outre, le projet du site de Chaponval fera l'objet d'une analyse par le SDIS dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Nous rappelons ici qu'il n'y aura donc pas de cohabitation entre le chantier et les usagers de l'école Saint-Bernard sachant que cette dernière déménagera sur Villepreux en juin 2025 et que le chantier ne débutera pas avant 2026. Par ailleurs, la rue de Chaponval constitue un accès « privatif » dans la mesure où cette voie ne dessert qu'une seule entreprise dont l'activité a trait à la distribution de pièces automobile : le lotissement du clos du Moustier est desservi par sa propre voirie, les opérations du Verger du Roi et du Clos du Roi sont desservies par la rue de Chèvreloup sans aucun accès à la rue de Chaponval. Par ailleurs, la réserve foncière du 5 fera l'objet d'une réflexion ultérieure qui s'inscrira dans une autre temporalité que le projet du 9 rue Chaponval.

Avis du commissaire enquêteur sur les accès SSIS.

Le CE s'est procuré auprès du SDIS 78 les règles à respecter en matière de protection contre l'incendie dans le cadre de la rédaction/modification d'un plan local d'urbanisme.³ Dans le cas des impasses, comme c'est le cas à Chaponval si on ne crée pas un autre accès, leur largeur devra être portée à 5 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ; et une aire de retournement, libre en permanence et suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement des engins des services d'incendie et de secours, devra être prévu en terminaison. Les cotes minimales demandées pour ces aires de retournement peuvent être résumées de manière exhaustive selon le schéma ci-contre :



Autre alternative : le CE suggère d'étudier avec le bailleur social SEQUANS, propriétaire de la résidence 100% sociale à l'ouest de Chaponval, la faisabilité d'un accès pompier.

La faisabilité confirmée de cette alternative aurait un triple avantage par rapport à un accès unique par Chaponval:

- Sauver des vies sur un site de 185 logements en réduisant significativement le temps de parcours pompier depuis la caserne de



³ <https://www.sdis78.fr/storage/app/media/2023-08-21-rappels-reglementaires-protection-contre-les-risques-incendies-pour-pa-et-plu-002.pdf>

Louvecienne et surtout en neutralisant le risque d'encombrement aux heures de pointe dans le quartier de la Quintini interdit en outre aux transport de plus de 3,5T ([cf annexe 8](#)).

- Neutraliser le risque d'isolement du site de Chaponval en cas de concomitance d'un appel au secours à l'intérieur du site et une obstruction de l'impasse de Chaponval (arbres abattus suite un passage d'un coup de vent, accident de la route, ...)
- Réduction possible de la facture de la construction qui fasse l'économie d'une aire de retournement.

D'où une recommandation de procéder à une analyse bénéfices risque comparant deux scénarios d'accès pompiers, S1 passant par l'impasse de Chaponval, S2, s'il apparaît faisable avec l'autorisation de SEQUANS, passant par la résidence domiciliée au 76 rue de Chèvreloup à Noisy le Roy .

Avis du commissaire enquêteur sur les accès PMR

La description de l'OAP passe sous silence les accès PMR à créer entre le site de Chaponval, la gare, les services publics et jardins publics. (Trottoirs, trottoirs bateaux, largeurs des trottoirs, traversées sécurisées, fléchage, plans de déplacement, ...).

D'où la recommandation suivante : documenter dans le &3 Transport déplacement de l'OAP Chaponval la stratégie de la commune envisagée pour synchroniser la mise à niveau des parcours PMR avec la livraison du programme Chaponval.

Avis du commissaire enquêteur sur les alternatives d'accès à la RD 307

Comme le suggère le conseil syndical du Verger du Roy ([Cf Annexe 6](#), annexe B), il convient d'étudier les moyens de désenclavement du site et la création de nouveaux accès entrée sortie vers la RD307 pour ne pas aggraver la situation des encombrements existants transitant par la rue Chèvreloup et le collège de la Quintinie ;

Une sortie à sens unique du site de Chaponval raccordée à la bretelle de sortie de la 307 paraît facilement faisable en première analyse. La parcelle 0031 sur laquelle se situerait cet accès appartient au département (Source : service de l'urbanisme de Noisy le Roy). Elle fait en entrée 3,8m de large. A l'intérieur de la parcelle de l'OAP, il y aurait quelques arbres de l'EBC à couper. La rejointe de la bretelle de sortie devrait se faire à une distance qui permette aux automobilistes sortant de la RD307 de ne pas être surpris et aux automobilistes sortant de la résidence d'accélérer pour intégrer un flux à gauche passant de 90 à 30 km/h.

La disponibilité de cette sortie en phase travaux sous réserve de sa faisabilité présente un triple avantage par rapport à un accès unique par Chaponval :

- En phase travaux, on décharge le centre de Bailly des flux logistiques sortants de Chaponval, des nuisances et des risques routiers correspondants,
- on décharge la rue Chèvreloup et le quartier de la Quintinie de tout le flux automobile sortant des futurs logements sociaux en direction de la RD 307 aux heures de pointe, des nuisances et des risques routiers correspondants.
- Si l'accès technique SSIS ne peut pas se faire, et sous réserve de rendre possible une sortie technique des camions SSIS, la commune et l'aménageur du site font quand

l'économie des aménagements pompiers imposés au titre de l'impasse de Chaponval (largeur 5m, aire de retournement).

Pour éviter le risque d'avoir des traversées sauvages de non-résidents vivant dans le quartier et tentés de prendre un raccourci commode vers la RD307, il faudra étudier un accès réservé aux résidents. (Accès uniquement possible en sortie de parking sous-terrain par exemple).



Figure 2: situation géographique de la parcelle 31 qui appartient au département

D'où les recommandations suivantes:

- avec l'aide du Service territorial Urbain de l'EPI 78-92⁴, exprimer au département le besoin de créer de nouveaux accès entrés sortie à la RD307 pour ne pas aggraver la situation des encombrements existants transitant par la rue Chèvreloup et le collège de la Quintinie,
- étudier avec le Service territorial Urbain de l'EPI 78-92 dès que possible la faisabilité et les conditions d'une sortie de l'OAP Chaponval sur la bretelle de sortie de la RD307 vers la rue Chevreloup et le carrefour de raccordement à la RD307.

4.1.4 Un besoin de places de stationnement à dimensionner en fonction des besoins

Eu égard aux problèmes de stationnement mentionné précédemment, la question des parkings est posée par 9 contributeurs.

Contributions 6 et 13 (conseils syndicaux de Chèvreloup) : « *Contrairement aux suppositions de la Mairie et de Domnis, nous qui vivons au quotidien dans ce quartier, nous estimons qu'une grande majorité des futurs résidents devra disposer d'une voiture : l'offre de transports actuelle, si elle peut permettre de se rendre à son travail, n'est pas adaptée aux grosses courses du week-end, ou pour accéder à l'offre socio-culturelle de la région notamment en soirée, quand les retours se font après l'arrêt des transports. Il sera nécessaire*

⁴ Cf correspondance PPA du département 78 le 28/11/2022

également « d'accueillir » non seulement les véhicules des résidents, mais aussi ceux de leurs visiteurs et des usagers des futurs services médicaux. »

Contribution n° 1 de l'APEBN : *« il faut s'assurer que les logements disposeront de suffisamment de place de parking pour satisfaire non seulement les besoins des habitants mais aussi les besoins des visiteurs. »*

Contribution n°11 de la mairie de Noisy : *« le projet prévoit-il suffisamment de places de stationnement? Si oui, combien seront-elles en infrastructure? Où seront situées ces dernières? Il est demandé qu'elles ne soient pas localisées en bordure de résidence située sur la commune de Noisy-le-Roi. Seront-elles intégrées à l'environnement sous des pergolas végétalisés? Des bornes de rechargement électrique sont-elles programmées? »*

Une PPA pointe du doigt la problématique. Pour l'association CAUE, « attention à la réduction du stationnement requis à 0,5 places par logement aidé dans le périmètre des 500 mètres notamment si le projet vise une population handicapée. Il est peu probable que ces personnes se déplacent en transport en commun si le nombre de places disponibles ne correspond pas aux usages, il risque de se produire des stationnements sauvages dans un secteur qui semble déjà sujet à ces difficultés, accentuée encore par l'enclavement (impasse routière). Il nous semble préférable de maintenir le nombre de 1 place par logement comme hors du périmètre des 500 m vis-à-vis de la gare. »

Pour l'association de la plaine de Versailles (PPA APVA), il convient de prévoir la perméabilité et la végétalisation des parkings extérieurs, soit dans le linéaire du parking soit sous forme de bosquet prenant la dimension d'une place de parking et favoriser l'installation de supports végétaux tels que pergolas, câbles, etc. pour permettre le développement de la végétation, notamment les plantes grimpantes.

Questions du commissaire enquêteur :

Q8 : quel besoin de places de stationnement pour les handicapés?

Q9 : quel besoin de places de stationnement pour les visiteurs ?

Q10 : quelles capacités max de places de stationnement intérieures et extérieures en distinguant int. et ext?

Q11 : quelles dispositions de perméabilisation et de végétalisation seront adoptées pour les places extérieures ?

Q12 : y aura-t-il des bornes de recharges électriques ?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Au sujet du stationnement, l'arrêté du 10 octobre 2022 s'impose au-delà de toute rédaction de PLU. Ainsi le PLU ne peut imposer un minimum de plus de 1 place pour deux logements sociaux dans un rayon de 500m autour des gares. Néanmoins, cet arrêté contraignant ne nous empêchera pas de travailler avec le bailleur pour proposer un nombre maximum de places en sous-sol (plus d'une centaine), sans impact visuel pour les résidences noiséennes, agrégées de quelques places extérieures paysagées. Pour le stationnement à destination des personnes handicapées, la réglementation en vigueur sera respectée avec 5% des places en logement et 2% pour les établissements recevant du public.

Pour le stationnement visiteurs, le PLU prévoit un besoin de 10 % de places supplémentaires pour tout opération de plus de 700m² de surface de plancher. L'aménagement paysager du site, incluant un stationnement extérieur limité, paysagé, arboré et végétalisé perméable, fera

l'objet d'une présentation préalable au dépôt du permis de construire. Au niveau de la modification du PLU n°4, le règlement ne doit pas contraindre les aménagements des stationnements privés en zone UC de la ville. Concernant la mise en place de bornes électriques, le projet respectera les normes en vigueur : pré-équipements des places. Dans l'espace public, cette réflexion sera aussi intégrée à l'aménagement de la rue Chaponval.

Avis du commissaire enquêteur

L'interaction du CE avec les riverains de Noisy a montré leur attachement fort à la ligne des 19 arbres bordant le nord de la parcelle et à son maintien. Réparti sur 144 mètre, leur espacement moyen à 7,5 m pourrait permettre de créer théoriquement 18 places de parkings de 5m de long réservés aux visiteurs et aux handicapés dans le sens de la longueur.



Figure 3: répartition des 19 arbres mitoyens de Noisy

D'où la recommandation suivante:

- documenter dans l'OAP le maintien des 19 arbres à haute tige le long des parcelles 0190 et 0188 de Noisy, et la faisabilité d'en faire un parking visiteur extérieur limité à dimensionner en fonction du besoin de places extérieures réservées aux visiteurs extérieurs dont des handicapés.

4.1.5 Protection des habitants contre les nuisances sonores de la RD307 : butte végétalisée et/ou mur antibruit ?

Nuisances de la RD307

6 contributions pointent du doigt les nuisances de la RD307 et le danger potentiel pour les populations au nombre desquelles les populations fragiles.

L'association APEBN défend la construction d'une butte paysagère du type de celle réalisée dans le quartier du poirier au large et Harmony ouest.

L'association AC2 NB et les riverains habitant les résidences de la rue Chèvreloup se prononcent pour un prolongement du mur anti-bruit qui s'arrête au niveau de Moss

actuellement, tout en en doublant la hauteur, et en préservant sa façade bois pour une meilleure intégration paysagère (cf. Annexe 5)

Pour AC2NB, *il faut un mur anti-bruit qui présente une performance d'atténuation de 6 à 9 db. Pour le contributeur n°16, « un mur atténuerait peut-être un peu mieux le bruit plutôt qu'une butte végétalisée qui de surcroît a beaucoup plus d'emprise au sol. »*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

La question acoustique sera traitée à l'échelle du bâtiment plutôt qu'en limite de la RD 307. Nous rappelons que cette zone constitue un espace protégé au titre de l'article L.123-1-5 III préalablement à la présente modification et atténue la visibilité et la nuisance sonore issue de la RD307. Comme évoqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, au chapitre 3 : « en complément du merlon existant, les constructions donnant sur la RD307 feront l'objet d'une attention particulière en matière d'isolation acoustique. » Cet espace végétalisé permet de façon significative de préserver les perspectives paysagères de la Plaine de Versailles.

Avis du commissaire enquêteur sur les nuisances de la RD307

Comme le montre le panoramique pris du deuxième étage d'une résidence du Verger du Roy, le merlon évoqué par la commune dans sa réponse à la MRAe est en réalité inexistant, aucun aménagement paysager ne sera suffisamment dense et profond pour atténuer les nuisances de la départementale. L'exposition au bruit constitue un danger pour la santé, qui plus est pour les populations fragiles amenées à s'installer sur le futur site. Le CE rejoint sans équivoque l'avis de l'association AC2 NB, spécialisée sur les problématiques acoustiques et l'avis des riverains habitant les résidences de la rue Chèvreloup qui se prononcent pour un prolongement du mur anti-bruit sur toute la longueur de la parcelle, à une distance de la RD307 et à une hauteur qui fasse passer le bruit au-dessus des habitations. Ce dispositif neutralisera en outre tout risque de résonance acoustique susceptible de se produire entre les façades en vis-à-vis du fait des ouvertures paysagères. Et il sera masqué par la barrière végétale vu des futurs habitants du quartier.



Figure 4: panoramique du 2ème étage du verger du Roy

D'où la recommandation **de santé publique suivante**: en raison de l'absence de butte et de merlon sur la bordure sud de la parcelle, classée qui plus est, documenter dans l'OAP le prolongement du mur anti-bruit existant tout le long de la parcelle Chaponval, **masqué par la végétation de la zone boisée**, à une hauteur qui protège la santé des habitants des quartiers actuellement en co visibilité de la RD 307.

Nuisances consécutives aux survols des avions et des hélicoptères

Les nuisances sonores des avions et des hélicoptères de Saint Cyr l'école ne sont pas négligeables

Pour l'association AC2 NB et les riverains des résidences de la rue Chèvreloup, les nuisances liées à l'activité aéronautique de Saint Cyr l'école ne sont pas neutres.

AC2 NB demande à ce que les futures normes d'isolation acoustiques dans la zone de Chaponval soient celles applicables en zone D⁵.

Pour les riverains de Chèvreloup, *le passage d'avions représente des pics soudains de volume sonore. Leur fréquence est haute au printemps et en été. A noter également que nombre d'entre eux ne respectent pas la limite de 300 m au Sud de la RD307 et passe au-dessus de nos deux résidences.*

Q13 commissaire enquêteur : Par rapport à ce qu'il va falloir prévoir à minima comme isolation acoustique au titre de la proximité de la RD 307, quel serait le surcout en % du projet immobilier d'une mise aux normes applicable en zone D appliquée à l'ensemble du projet?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Le projet respectera les normes en vigueur avec la proximité de la RD 307 classé en catégorie 2 et le classement zone D pour les zones exposées au bruit aérien. Le projet non arrêté à ce stade, sera conforme aux normes. Il est à noter que le traitement de l'isolation acoustique au niveau du bâtiment permettra de répondre aux nuisances de la RD 307, mais également à celles de l'activité aérienne. Cependant, ce sujet sera abordé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

4.1.6 Quelle protection et couverture risque travaux ?

Les motifs d'inquiétude sont exprimés par les riverains des résidences de la rue Chèvreloup

- Flux logistiques empruntant l'impasse de Chaponval, sans perspective d'accès spécifique prévu à ce stade. Pour le contributeur n°5, *il est totalement exclu que les travaux n'aient pas un accès spécifique pour ne pas saturer les flux existants habitants école collège et de Noisy (La Quintinie).*
Impact destructeur sur les chaussées empruntées par des engins lourds,

⁵ L'isolement acoustique minimum en zone D est pour les bâtiments supérieure à un indice DnTA, tr de 32 dB. Cette valeur est applicable aux constructions neuves des bâtiments neufs à usage d'habitation ainsi que certains ERP tels que les écoles, les hôtels ainsi que les établissements d'hébergement et de santé. Ces dispositions sont rappelées dans l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à l'article 8.

- détérioration des façades/ fissures : il est primordial que les mesures mises en œuvre par les entreprises *garantissent la protection et l'absence d'impacts sur les structures et façades des résidences voisines pendant les travaux, notamment par la mise en place de procédés évitant vibrations, tremblements des sols et projections de particules. Le plan en Annexe 6 montre la proximité de nos 2 résidences,à une dizaine de mètres seulement..... Nous souhaitons le moment venu que soit prévu l'établissement d'un état des lieux (avec constat d'huissier) des résidences voisines du projet avant et après travaux, au frais du constructeur ».*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Nous rappelons qu'il n'y aura pas de cohabitation entre le chantier et les usagers de l'école Saint-Bernard car cette dernière déménagera à Villepreux en juin 2025. Tous travaux seront précédés d'un constat de l'état initial qui permettra de couvrir les éventuelles dégradations liées au chantier. Dans le cadre du PIC (plan d'installation de chantier), le bailleur s'engagera à communiquer avec les riverains avant et au cours du chantier.

4.1.7 Aménagement paysager du futur site : un maintien de l'existant

Contribution n°5 : *« que deviennent les arbres existants côté Bailly essentiels aux yeux de Monsieur Berger? A défaut va-t-il y avoir une barrière végétale à la place si toutefois on coupe les arbres »* et contribution n°7 : *« La haie d'arbres existante doit impérativement être conservée. elle est en limite de parcelle, on doit pouvoir tous les garder »*

Contribution n°13: *« il est important dans le contexte actuel que nous connaissons tous de changement climatique, d'artificialisation des sols et de baisse de la biodiversité de :*
o Protéger et préserver la végétalisation existante, notamment les haies et les arbres de haute tige qui sont présents en abondance et en bonne santé sur la parcelle concernée,
o Ne pas céder à la fausse bonne idée d'arracher pour replanter. Le bilan (carbone mais aussi économique) d'une telle opération est systématiquement négatif. Sans compter l'aspect pragmatique : des jeunes arbres plantés dans une résidence neuve ont une espérance de vie limitée, nous en avons fait l'expérience au Verger du Roy.
En conséquence, nous pensons qu'il est nécessaire de s'assurer que le PLU modifié garantisse le maintien de la qualité du vis-à-vis actuel grâce à la préservation des haies végétales et arbres de haute tige existants. En particulier, les arbres existants sont en limite de parcelle. Imposer leur conservation n'est donc en aucun cas une contrainte pour le futur projet architectural mais plutôt un atout majeur qu'il s'agit de mettre en valeur. Le plan et les photos de l'Annexe VI montre la proximité de nos 2 résidences avec le terrain du projet, et la haie d'arbre séparative. »

Il sera nécessaire de maintenir et renforcer la frange boisée en interface avec le site classé afin de conserver un espace de transition entre le secteur urbain et le paysage naturel protégé.

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

L'OAP prévoit un espace arboré plus épais là où les bâtiments du clos du Roi sont le plus proche de la limite parcellaire. Les dispositions réglementaires interdisant la coupe des arbres visent principalement les arbres protégés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sujets remarquables par leur essence et ou leurs dimensions. Il est à noter que quasiment un tiers de la parcelle est déjà inconstructible du fait des espaces paysagers protégés. De plus, le bailleur s'est engagé, à la demande des copropriétés voisines, à planter les espaces libres au sud des résidences voisines pour mieux les protéger du vis-à-vis. Pour revenir à la présente modification, le cadre réglementaire paysager sur cette parcelle est donc d'une exigence plus élevée que sur le reste du territoire de Bailly et de Noisy, en lien avec sa position spécifique et les divers enjeux de son aménagement.

Avis du commissaire enquêteur déjà exprimé sur les places de parkings

L'interaction du CE avec les riverains de Noisy montre leur attachement fort à la ligne des 19 arbres bordant le nord de la parcelle et à son maintien. Réparti sur 144 mètre, leur espacement moyen à 7,5 m pourrait permettre de créer 18 places de parkings de 5m de long réservés aux visiteurs dans le sens de la longueur.

Recommandation (déjà faite plus haut) : documenter dans l'OAP le maintien des 19 arbres à haute tige le long des parcelles 0190 et 0188 de Noisy, et la faisabilité d'en faire un parking visiteur extérieur à dimensionner en fonction du besoin de places extérieures réservées aux visiteurs extérieurs et aux handicapés.

4.1.8 Un nom d'identité à trouver

Contribution n° 11 de la mairie de Noisy sur le nom d'identité du site de Chaponval: « *le nom choisi pour le quartier est surprenant. En effet ce quartier de Bailly et celui du Cornouiller. Le quartier de Chaponval correspond à un autre secteur de la plaine de Versailles situé sur la commune de Noisy-le-Roi. Qui plus est, la ville de Noisy-le-Roi développe déjà son futur quartier Chaponval. Le maire de Bailly avait d'ailleurs participé au colloque Chaponval 2030 le 16 octobre 2021. Cette appellation risque d'engendrer des confusions et des déboires administratifs tant pour les administrés que pour le service public (service de secours, police, poste,...) »*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

L'OAP secteur Chaponval tire son nom de la rue qui dessert l'opération et la municipalité a déjà prévu de renommer ce secteur, probablement du nom d'un grand résistant.

4.1.9 Des attentes de clarification concernant les équipements et services de la zone

L'OAP prévoit l'implantation d'équipements et services ce qui soulève les questions suivantes du public



Mairie de Noisy : « Le projet évoque la création d'équipement. Quels sont-ils? Les stationnements associés à ces équipements sont-ils prévus? Si oui combien et où ?

4 contributions (6,7,8 13) s'inquiètent de la hauteur et l'implantation des futurs bâtiments d'habitation et de services » ?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Les équipements prévus sur le projet seront des surfaces affectées principalement à des professionnels de santé. Le stationnement des visiteurs s'effectuera sur quelques places extérieures. Ces équipements sont prévus en RDC dans le projet conformément aux indications contenues dans l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Recommandation : mentionner dans l'OAP que les équipements prévus à Chaponval en RDC car tel n'est pas le cas.

4.1.10 Des attentes fortes de concertation en ligne des riverains en phase de conception du projet

Contribution n°13 des conseils syndicaux de la rue Chévreloup : « Il n'y aura de mixité sociale réussie que si les Noiséens accueillent positivement ce nouveau projet et ses futurs habitants. Une des inquiétudes principales concerne la hauteur et l'implantation des futurs bâtiments d'habitation et de services. Nous souhaitons donc être impliqués tout au long de la conception du projet architectural, et que la ville de Bailly nous en tienne informé proactivement. A cet effet nous proposons que soit réalisées des maquettes 3D des différentes propositions d'architectes qui seront faites, afin, que simplement, en ligne, les résidents Noiséens puissent au plus tôt en visualiser l'impact, notamment depuis des points de vue prédéfinis correspondants aux appartements du Verger du Roy et du Clos du Roi orientés sud. »

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Le bailleur a déjà rencontré les présidents des copropriétés voisines le 20 novembre 2023 et les échanges se poursuivront tout au long de l'avancement du projet, au-delà de la présente modification du PLU. Il sera demandé au bailleur de réaliser une maquette 3D.

Avis du commissaire enquêteur

Le CE recommande, avant le dépôt du PC, un recours à une maquette numérique 3D du projet qui, correctement sécurisée et mise en ligne permette aux riverains de Noisy le Roy de visualiser les ouvertures paysagères de leur balcon, comparer 2 ou 3 scénarios de composition paysagère été hiver, matin, midi soir, afin de pouvoir donner leur avis tracés et partagés en temps réel sur un réseau social dédié à la communication du projet et co administré par la commune de Bailly et conseil syndical du Verger du Roy.

Recommandation (cf plus haut) : recours à un réseau social dédié à la communication du projet et co administré par la commune de Bailly et conseil syndical du Verger du Roy , recours à une maquette numérique interactive permettant de comparer des options paysagères.

4.2 IMPACT DU PROJET CHAPONVAL SUR LES FLUX ET LE STATIONNEMENT A BAILLY ET A NOISY

Sur les 18 contributions, les deux seuls contributeurs de Bailly s'inquiètent de l'impact du projet Chaponval sur la circulation actuelle à Bailly et à Noisy, sur la sécurité routière et sur les places de stationnement existantes, compte tenu de ce qu'ils constatent au quotidien.

4.2.1 Circulation à Bailly

Contribution n°14 d'un habitant du clos du Moustier à Bailly : *« je m'interroge sur une nouvelle réalisation dans ce quartier sans une réflexion sur l'aménagement du réseau routier. Le trafic est déjà trop élevé chemin des Princes, zone portant résidentielle et la route est également très dangereuse. Ces points ont déjà été remontés à la municipalité à plusieurs reprises qui ne semble pas s'en soucier. Les solutions sont pourtant très simples pour contourner le trafic avec un peu de bonne volonté. Si nous voulons que ce nouveau quartier s'intègre parfaitement au secteur le sujet de la circulation doit être prise en compte »*

Contribution n° 1 d'un autre habitant du clos du Moustier à Bailly préoccupé par le *« parking des véhicules sur le parking de la gare très vite saturé en raison du flux d'usagers du tram venant des communes avoisinantes plus les collaborateurs des entreprises de la ZAC du Cornouiller. Cette saturation se traduit par des stationnements autour de la gare et en particulier dans les lotissements riverains »*

Question du CE sur l'accidentalité routière:

- Q14 : quelles sont les statistiques à Bailly au cours des 10 dernières années ?
- Q15 : quelles sont les zones accidentogènes ?
- Q16 : Si elles existent, quelles sont elles (les lister) ?

- Q17 : Quelle est la politique municipale qui s'y applique ? (radar, vidéo surveillance, police municipale, dos d'âne,..) ?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

La ville compte sur les 2 années 2022 et 2023 un total de 107 interventions sur accidents sur voie publique, dont 11 sur les 14 km de voies municipales. En conséquence, la ville n'a pas de zone excessivement accidentogène, exception faite sur 2 secteurs en cours de traitement :

- . Carrefour de la rue de Maule avec la Grand Rue : réaménagement complet du carrefour en cours pour garantir une meilleure lisibilité aux divers flux piétons/vélos/véhicules motorisés),
- - Virages de la route de Fontenay entre le Chemin de la Ferme de Moulineaux et la RD307 : projet d'aménagement d'une voie verte dissociée du trafic en cours d'étude

Les principaux secteurs sont soit du ressort du département (sur RD7 ou RD307), soit de l'Etat (autoroutes A12, A13 et échangeurs associés). Ci-dessous la répartition dans l'espace des 107 accidents recensés par le SDIS sur les 2 dernières années :



Avis du commissaire enquêteur :

Déjà exprimée ci-dessus, pour équilibrer entre Noisy et Bailly les risques d'encombrements, facteurs d'énerverment au volant et d'accidentalité, recommandation déjà citée ci-dessus.

4.2.2 Impact du projet Chaponval sur la gestion des déchets à Bailly

Sur les 18 contributions, 6 contributeurs s'inquiètent de la collecte des déchets assurée par la communauté d'agglo de Versailles Grand Parc à Noisy et à Bailly.

Contribution n°1 « *traitement des déchets on constate des dépôts sauvages à proximité des bacs à accès par badge causés par des riverains qui n'ont pas de badge. Comment on traite*

le problème? Comment va-t-on gérer le compost pour prévenir en particulier la prolifération des nuisibles ? »

Contribution n°5 : « collecte des déchets: on est déjà à saturation. Comment prévoyez-vous d'anticiper cette contrainte en exploitation? »

Contribution n° 15 : « Service de dépôt et collecte des ordures: un emplacement est-il déjà connu pour la collecte des ordures? De quel type il s'agira? Si c'est le système VGP qui est retenu et qu'il est prévu de le mettre rue Chaponval, est-ce qu'un artifice visuel sera prévu pour cacher les bornes de collecte? (pas très sexy et d'expérience, les gens ne respectent pas vraiment le système et des tas d'ordures s'accumulent autour des bornes! Ce qui polluerait grandement la qualité de notre champ de vision). »

Questions du commissaire enquêteur:

Q18 Comment traiter le problème des dépôts sauvages à proximité des bacs à accès par badge causés par des riverains qui n'ont pas de badge?

Q19 Comment va-t-on gérer le compost pour prévenir en particulier la prolifération des nuisibles ? »

Q20 Service de dépôt et collecte des ordures à Chaponval: un emplacement est-il déjà connu pour la collecte des ordures ?

Q21 De quel type il s'agira?

Q22 Si c'est le système VGP qui est retenu et qu'il est prévu de le mettre rue Chaponval, est-ce qu'un artifice visuel sera prévu pour cacher les bornes de collecte?

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Les bornes de collecte se trouvent sur l'espace public. Ces questions concernant le ramassage des ordures ménagères, seront définies au moment de la préparation du permis de construire. A partir du dépôt des particuliers effectués au sein de chacune des résidences, un gardien aura la charge de sortir les bacs les jours de collecte. De ce fait, les dépôts sauvages s'en trouveront limités.

4.3 LES MODIFICATIONS EN ZONE UA SUSCITENT 3 REACTIONS

4.3.1 La société philanthropique (SP) :

*« - s'oppose à tout changement de règle d'urbanisme concernant la zone UA,
- concernant la réserve foncière, s'oppose à toute réglementation restreignant les possibilités de construction, la SP projette à moyen terme la construction d'une extension à l'est de l'existant à l'intérieur de leur parcelle, projette un déplacement du manège et de la ferme pédagogique vers la zone UF. (cf ANNEXE 7) »*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Les échanges se poursuivront avec la société philanthropique dans le cadre de la révision du PLU, en concertation avec les riverains.

4.3.2 Le groupe Accueil Immobilier,

Propriétaire des parcelles AA 207, 227 et 228 (zone UA du plan de zonage), le groupe fait l'observation suivante : « *Nous tenions à vous faire part de notre étonnement quant à la proposition de modification de certaines dispositions en zone UA notamment.*

Vous rappelez dans le rapport de présentation que la zone UA correspond au centre-ville et est la zone la plus dense de la commune.

De surcroît la notion de proximité avec la gare du tramway 13, qui nous semble justifier une certaine urbanisation, est introduite dans le Règlement modifié et les dispositions de certains articles en sont adaptées. Ainsi la révision de certaines règles entraînant la dédensification des constructions pouvant être projetées nous semble contradictoire avec la densité urbaine pré exposée, les équipements publics déployés et les politiques tendant à limiter l'étalement urbain et la consommation de terrain. Satisfaire le besoin de logement en appliquant de telles orientations dans un PLU nous semble contraire à cette volonté. »

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

D'autres contributeurs réclament au contraire d'aller plus loin dans cette démarche d'évolution de la zone UA pour éviter l'imperméabilisation des sols qui sont également des enjeux d'actualité. En effet, il convient aujourd'hui de se préserver d'une constructibilité excessive initiée par certains opérateurs.

4.3.3 Observations sur les articles UA7 et UA13

La contributrice n°16, habitante de Bailly fait les remarques suivantes :

- *L'article 7 prévoit un retrait de 6 mètres des constructions en zone UA par rapport à la limite séparative avec la zone UB. Ce n'est pas suffisant ne serait-ce que pour pouvoir planter les arbres de haute-tige car il faut un retrait de 7 m. Les arbres peuvent limiter les nuisances de vue créées par les immeubles, face aux pavillons. Ainsi la distance des constructions en zone UA par rapport à la limite séparative avec la zone UB ne peut être inférieure à 8 m. Par ailleurs, il faut noter le risque des nuisances de vue causées par des appartements en attiques dans ces constructions en zone UA qui jouissent de vue sur les jardins des pavillons avoisinants au détriment des habitants de ces pavillons. Rappelons que ces modifications sont plus que nécessaire lorsque la zone UA jouxte la zone UB, car c'est le seul endroit dans Bailly où il n'y a pas de route de passage, de bâtiment public pouvant créer un espace entre ces deux zones. C'était en effet une grande erreur de l'ancien PLU qu'il convient de corriger. Il faut un espace de transition comme cela a été approuvé un conseil municipal le 6 décembre 2021 "préserver le secteur rue de Maule (densité maîtrisée, zone de transition, intégration d'un espace vert protégé, préservation des bâtiments caractéristiques).*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Cette évolution de la zone UA correspond à une première étape liée à la modification du PLU. Légalement, il n'est pas possible de faire évoluer de plus de 20% les droits à construire,

toutes règles confondues. Dans le cadre de la révision qui commencera cet été, il sera envisageable de reprendre entièrement ce règlement.

- *L'article 13, concernant les espaces verts et les plantations a été revu pour toutes les zones pour renforcer les règles concernant l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines le taux est ainsi passé de 20 à 40 % pour toutes les zones sauf pour la zone UA et la zone UX qui sont maintenus à 20 %. On ne peut pas traiter une zone d'habitation UA comme une zone d'activité UX. La zone UA doit pouvoir bénéficier également comme dans toutes les autres zones du taux de 40 % d'espaces verts de pleine terre.*

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Cette évolution de la zone UA correspond à une première étape liée à la modification du PLU. Légalement, il n'est pas possible de faire évoluer de plus de 20% les droits à construire, toutes règles confondues. Dans le cadre de la révision qui commencera cet été, il sera envisageable de reprendre entièrement ce règlement.

4.4 LES REGLES EN ZONE UC

Contribution n°11 de la mairie de Noisy sur l'article UC7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les marges de reculement seront moins égal à:

- *la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres,*
- *la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès avec un minimum de 3 m.*

Toutefois le schéma présenté fait figurer une hauteur de façade à l'égout du toit et non la hauteur au point le plus élevé comme indiqué à l'article UC 10. Les formulations de ses règles peuvent entraîner des erreurs d'interprétation.

Enfin il est indiqué que les bâties (annexes) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur de moins de 3,20m pourront être implantés en limite séparative. Il est demandé que le tel bâti ne soit pas autorisé en limite séparative avec les copropriétés Noiséennes mitoyennes avec Bailly.

Commentaires et réponses du maître d'ouvrage

Dans l'article en UC7, il y a effectivement un oubli dans la rédaction de l'article :

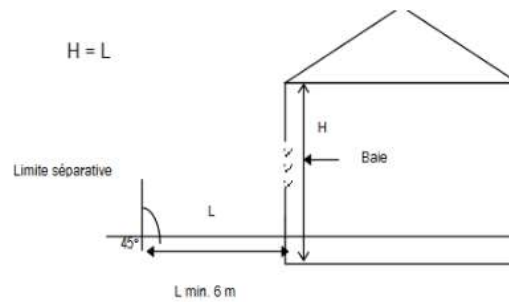
Il est actuellement écrit : « Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les marges de reculement seront au moins égales à :

- la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres »

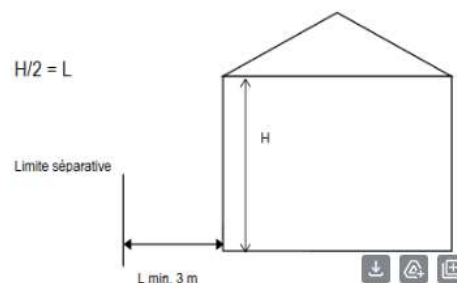
En cohérence avec le schéma d'accompagnement, il conviendrait d'écrire :

« Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les marges de reculement seront au moins égales à :

- la hauteur de la construction à l'égout quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres »



- la moitié de la hauteur à l'égout quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.



5 CONCLUSIONS MOTIVEES

5.1 Rappel du contexte de l'enquête

Comme beaucoup de communes, la mairie de Bailly est engagée sur une trajectoire volontariste d'atteinte des 25% de logements sociaux conformément à la loi SRU. Carencée jusqu'à fin 2019, plusieurs programmes ont été lancés depuis, conduisant à passer en moins de 10 ans de 8% à plus de 23% de LS dans le « pipe », par rapport à une référence de parc à 2096 logements pendant l'exercice 2020-2022. Le parcours est néanmoins semé d'embûches, administratives (injonctions contradictoires), juridiques (recours) et économiques (raréfaction de la ressource foncière, cout du crédit, cout au M2). Dans ce contexte compliqué et risqué, la commune de Bailly initie la 4^{ième} modification de son PLU pour actualiser certaines règles d'urbanisme et lancer, sans attendre la prochaine révision de son PLU, la construction de 209 logements sociaux (24 à la Chataigneraie et 185 à Chaponval).

5.2 Impact du projet de modification constaté par le CE

Les observations des contributeurs ont porté à 95% sur le projet Chaponval, sur l'impact du projet sur les flux (travaux, automobiles, PMR, vélo, gestion des déchets), la proximité du projet avec la RD307 et ses nuisances, l'impact paysager et écologique du projet.

5.3 Les points forts du projet de Chaponval pour le CE

Pour le CE, la pertinence du projet de Chaponval dans le contexte de difficulté de logement ne fait aucun doute. En outre, le projet est ciblé sur des populations fragiles:

- 55 logements sociaux seront affectés aux familles d'enfants porteurs de handicap scolarisés à l'IEM⁶
- 25 logements T1 à destination d'handicapés
- 30 T1 et T1bis pour des familles monoparentales
- 75 T1 pour jeunes actifs et étudiants dont le personnel soignant de l'IEM.

Sur le plan architectural, le projet sera composé de plusieurs immeubles préservant des ouvertures paysagères sur la plaine de Versailles. Les matériaux employés pour les revêtements extérieurs seront variés pour faire régner un esprit village. Au plan acoustique, le projet respectera les normes en vigueur avec la proximité de la RD 307 classé en catégorie 2 et le classement zone D pour les zones exposées au bruit aérien.

Autres atouts, l'héritage arboré, la proximité de la gare SNCF, les 300 M2 de services publics prévus pour le site, dans l'histoire de Bailly, l'existence d'un héros qui va donner son identité au site.

5.4 Le défi du projet de Chaponval

Pour le CE, le défi du projet Chaponval relevé par le maire de Bailly et ses équipes vient de son enclavement au bout d'une impasse, bordé au sud par une départementale fréquentée et bruyante, au nord par un quartier résidentiel récent, d'excellente facture, composé d'appartements occupés par des propriétaires, responsables mais inquiets de voir sortir entre leur balcon et la plaine de Versailles des logements sociaux.

5.5 Conditions et orientations à creuser pour en améliorer l'acceptabilité

Pour le CE, le pari de Chaponval est jouable et gagnable à condition d'entendre les propositions pertinentes faites par les conseils syndicaux des résidences du jardin du Roy et des vergers du Roy dans le document remarquable joints en [annexe 6](#). Il faut travailler sur le désenclavement du site, son accessibilité à la RD307, l'harmonisation des hauteurs et traiter les nuisances acoustiques le long de la RD307 compte tenu des ouvertures paysagères prévues.

Dans ces propositions, le CE soutient en priorité l'harmonisation des hauteurs et l'installation d'un mur antibruit le long de la RD307 attendu par les riverains.

5.6 En conclusion

Vu :

- les articles L.153-31 et suivants et des articles R153-11 et suivants du Code l'Urbanisme qui fixent le cadre administratif de la procédure.

⁶ Institut d'Education motrice porté par la Société Philantropique

- les articles L.101-1 et suivants, qui constituent le préambule du Code de l'Urbanisme
- Les documents supérieurs applicables du SDRIF ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique;
- La décision de désignation du CE n° E24000002/78 du 24/1/2024 du TA de Versailles.
- L'arrêté municipal n°2024/10 en date du 24 janvier 2024 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bailly (78).

Attendu :

- Que les éléments fournis par la mairie, à l'appui de son projet, sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- Que les dispositions relatives au projet de modification n°4 du PLU de la ville de Bailly ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans,
- Que le concours technique apporté par les services de l'urbanisme de Bailly et de Noisy le Roy au Commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- Que l'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux dispositions des articles de l'arrêté de Monsieur le Maire Bailly la prescrivant.

Considérant :

- que le rapport de présentation montre clairement la volonté de préserver l'identité et la spécificité de la commune de Bailly,
- Que le PADD donne des orientations pertinentes, des objectifs d'activité, déclinés sans ambiguïté,
- Que le projet de règlement est précis et sans équivoque,
- Que le projet présenté au public a fait l'objet de plusieurs remarques, recommandations et réserves de la part du public ainsi que des services de l'état et organismes auxquels il a été notifié,
- Que le public appelé à émettre son avis, a présenté des observations et/ou propositions de nature à faire évoluer le projet de modification,

j'émet un avis favorable à la modification n°4 du PLU de la ville de Bailly, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique. Cet avis comporte 8 recommandations présentées en [annexe 9](#) et une réserve motivée de la manière suivante : la lecture de 3 profils altimétriques (Cf [Annexe 7](#)) entre les façades des résidences de Noisy en vue de la parcelle et la parcelle de Chaponval démontre une dénivelée de 1,5M à l'ouest, 1 m au centre et 1 m à l'est. C'est pourquoi, pour aller dans le sens de l'unité architecturale attendue par les riverains de Noisy, la mairie de Noisy et l'UDAP⁷ et l'APPVPA⁸, le CE prescrit dans la description de l'OAP une typologie de bâtiments en R+3 ou R+2+C, similaire à la typologie des bâtiments riverains de Noisy.

A BAILLY LE 23/4/2024

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR NICOLAS DERELY



⁷ Union Départementale , Architecturale et du Patrimoine de l'IDF

⁸ Association de la Plaine de Versailles

ANNEXES 1 : Affichage municipal

MAIRIE DE BAILLY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal n°2024/10, en date du 24 janvier 2024, Monsieur le maire de Bailly a décidé l'ouverture d'une enquête publique qui se déroulera :

**Du lundi 19 février 2024 (9h00)
au vendredi 22 mars 2024 (17h00).**

La Présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné le 15 janvier 2024 Monsieur Nicolas DERELY, en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier de modification n°4 du plan local d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi 19 février 2024 (9h00) au vendredi 22 mars 2024 (17h00). Le dossier complet sera également à la disposition du public sur le site www.mairie-bailly.fr. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête,
- ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur – Modification n°4 du plan local d'urbanisme de Bailly - Mairie de Bailly – 1, rue des Chênes – 78870-BAILLY
- ou par voie électronique à l'adresse enquetespubliques@mairie-bailly.fr

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Bailly aux jours et heures de permanence suivants :

- Lundi 19 février 2024, de 9h à 12h,
- Samedi 9 mars 2024, de 9h à 12h
- Vendredi 22 mars 2024, de 14h à 17h

A l'expiration du délai de l'enquête prévu, le registre sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le dossier d'enquête et les documents annexés sont également adressés au commissaire enquêteur qui dispose d'un délai légal à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Bailly aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique. Ces documents seront également consultables sur le site internet de la ville (www.mairie-bailly.fr).

A l'issue de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme sera soumis au conseil municipal pour approbation, tel que présenté dans le dossier soumis à enquête et éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

Deux avis-au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique seront publiés dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : le premier quinze jours au moins avant le début de celle-ci et le deuxième dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié sur le site internet de la ville (www.mairie-bailly.fr).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête en ce qui concerne la seconde insertion.

ANNEXE 2 : annonces légales Toutes les Nouvelles et le Grand Parisien

Annonces judiciaires et légales

TOUTES LES NOUVELLES
MERCREDI 21 JANVIER 2024
N° 1781
36

Adjudications Immobilières

Tarif de référence stipulé dans l'art. 7 de l'arrêté ministériel du 14 décembre 2023 soit 0,221 € HT le caractère... Les annonces ont été publiées dans le journal des annonces légales...

SELAS ALEMA AVOCATS Représentée par Me Alain COLLIER-BEQUET, avocat... VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES À l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de Versailles (78000), au palais de justice de la ville de...

Cette vente est poursuivie à la requête de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE PLYVRE, société coopérative de crédit au capital variable... Pour plus amples renseignements, s'adresser à l'associé dévouant : SELAS ALEMA...

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES Le mercredi 13 mars 2024 à 9 h 30 Au Tribunal Judiciaire de Versailles, au Palais de Justice, 5, place André-Magnin... UN APPARTEMENT À SAINT-CYR-LL'ECOLE (78110) 30, avenue de la Division Lorraine

Avis administratifs

République Française Liberté - Égalité - Fraternité Communauté de Communes de COIGNIÈRES, LA VERPIÈRE et MAUREPAS Déclaration de projet de l'aménagement du carrefour de la Malmedonne

1ER AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE L'arrêté préfectoral a été enregistré au greffe du Tribunal Judiciaire de Versailles le 22 janvier 2024 à 17 h 00.

Sur le site internet de la commune de La Verpière, vous pouvez consulter les observations et propositions pendant la durée de l'enquête... Le commissaire enquêteur recevra personnellement toutes les personnes qui le solliciteront dans les heures concernées...

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme 1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Par arrêté n° 2024-10, le maire de Bailly a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 4 du plan local d'urbanisme.

Vie de sociétés

AVIS DE CONSTITUTION Il a été constitué une société par acte authentique reçu par FELDMANN LEVY, notaire à Paris le 24 janvier 2024.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE La SELAS M. COORELS, mandataire liquidateur à Versailles (78000), 28, rue Hoche, informe MM. les candidats intéressés par l'achat de la société d'exploitation de l'actif de la SAS DINO-SUDIS.

AVIS DE CONSTITUTION Société à Paris le 24 janvier 2024, il a été constituée une société dénommée UN ROCKS, au capital de 1000 euros.

SCI DUPONT D'ARNAUD-GUILHEM TRANSFERT DE SIÈGE 500 € au capital de 500 250 euros, siège social : 25, rue du Docteur Salazar 78210 Saint-Cyr (Code RCS Versailles 802 118 661).

TRANSFERT E & Co SAS au capital de 2 000 000 euros, siège social : 14000 Caen, immatriculée au RCS de Caen sous le numéro 502 120 961.

ANNEXE 4 : REPONSE DE MR LE MAIRE DE BAILLY A LA DEMANDE DE REUNION D'INFORMATION COMPLEMENTAIRE DEMANDEE PAR LE CE



Service Urbanisme
Affaire suivie par Sophie Lanquetot
☎ 01 30 80 07 70
✉ urbanisme@mairie-bailly.fr
N.Réf. : JAL/SME/SLA 2024-03-36

Bailly, le 18 mars 2024

Nicolas DERELY
Commissaire enquêteur

Objet : Enquête publique dans le cadre de la modification 4 du PLU de la commune de Bailly

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la modification 4 du PLU de la commune de Bailly, nous faisons suite à la demande de l'association APEBN d'organiser une réunion publique d'information à la mairie. Cette demande, par ailleurs redondante au regard des nombreuses communications réalisées par la commune, nous met en difficulté face à un planning chargé par divers impératifs politiques.

Nous souhaitons rapporter les remarques suivantes :

Nous souhaitons rapporter les remarques suivantes :

- Mr MENON fait partie d'un comité urbanisme, dont les membres sont désignés par le conseil municipal. Le 09/11/23 il a été tenu un comité spécial pour présenter la modification 4 du PLU.
- Nous rappelons la mise à disposition du document de mi-octobre au 04/12/23. Une communication a été établie pour le partager et Mr MENON a bien reçu cette information comme l'atteste les échanges de mails que nous vous avons précédemment communiqués.
- La délibération pour la modification 4 du PLU ne prévoyait pas de réunion publique mais « l'ouverture d'une période de concertation d'un mois, à compter de la publication d'un avis sur le panneau d'affichage municipal et sur le site Internet de la ville, ainsi que la tenue d'un registre en vue de recueillir les observations éventuelles du public. » ; cette dernière a bien fait l'objet d'un envoi en préfecture.
- La ville a communiqué sur cette modification :
 - sur le site Internet de la ville dès le 05/02/2024, et la page Facebook de la commune
 - dans le journal communal n°251 (décembre, janvier, février) sur toute la page 8
 - par parution dans : « Le Grand parisien » le 31 janvier 2024, « Toutes les nouvelles » du mercredi 31 janvier 2024 également
 - par mise en place d'une adresse mail spécifique

Ville de Bailly - 1, rue des Chênes - 78870 BAILLY - www.mairie-bailly.fr

Page 1 sur 2

- par réunion de riverain. En effet, la municipalité met son point d'honneur à présenter les projets aux riverains avant toute démarche administrative. Avant la modification du PLU, bien en amont du dépôt du permis de construire, l'opération Chaponval a été présentée aux riverains le 20 novembre 2023.
- par affichage papier et numérique sur 6 sites de la ville dès le 02/02/2024 :
 - A la mairie
 - Au panneau d'affichage public au pied de la mairie
 - A la place du marché
 - A la salle Bernard Gaultier, en face de l'école PEPINIERE
 - A la bibliothèque
 - Puis à côté de l'accès au terrain du 9 rue Chaponval le 06/02/2024

L'enquête publique en cours a donc déjà fait l'objet d'une concertation avec la population. Mr MENON et l'APEBN ont déjà été associés et informés. Le calendrier de la modification 4 du PLU doit être tenu pour garantir l'enchaînement des différentes étapes permettant la bonne mise en œuvre des projets communaux, de leur portage par l'EPFIF et de leur développement par nos partenaires, afin que nous puissions tenir nos engagements triennaux et éviter de lourdes pénalités financières pour la commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.



Le Maire,
Jacques ALEXIS
Vice-président de Versailles Grand Parc

ANNEXE 5 : ORIGINE DES CONTRIBUTIONS ECRITES RECUES

N°	Recueilli	Date	adresse	Représente	statut
1	registre papier	19-févr	16 clos Moustier Bailly	Bailly	Propriétaire
2	registre papier	19-févr	Noisy	AC2NB	Vice président
3	registre papier	19-févr	13 rue du Poirier au large Bailly	APEBN	président
4	registre papier	21-févr	13 rue du Poirier au large Bailly	APEBN	président
5	registre papier	09-mars	14 rue de chevreloup Noisy le roi	Noisy le roi	propriétaire
6	registre papier	09-mars	14 rue de chevreloup Noisy le roi	Noisy le roi	propriétaire
7	registre papier	09-mars	rue de chevreloup Noisy le roi	Noisy le roi	propriétaire
8	registre papier	13-mars	12 rue de chevreloup Noisy le roi	Noisy le roi	propriétaire
9	registre papier	21-mars	13 rue du Poirier au large Bailly	APEBN	président
10	registre papier	22-mars	2 grande rue Bailly	Société philanthropique	directeur de l'Institut d
11	courrier	14-mars	mairie de Noisy	Mairie de Noisy	maire
12	Courrier	22-mars	16 rue Octave Feuillet Paris	accueil Immobilier /projet rue de Maule	directrice des program
13	Courrier	22-mars	14 rue de chevreloup Noisy	Conseil Syndical Verger du roy et clot du Roi	Représentant
14	Courrier	09-mars	clos du Moustier Bailly	Bailly	habitant
15	Courrier	22-mars	16 rue Chèvreloup, Noisy	Noisy le roi	propriétaire
16	Courrier	22-mars		Bailly	habitante
17	Courrier	22-mars	12 rue Chèvreloup, Noisy	Noisy le roi	propriétaire
18	Courrier	26-févr	52 impasse de la Halte Bailly		Habitante

ANNEXE 6 : Synthèse des remarques des Syndicats de Copropriétés du Verger du Roy et du Clos du Roy

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous adressons à vous en notre qualité de Conseil Syndical représentant l'ensemble des copropriétaires et résidents des résidences du Verger du Roy et Clos du Roy.

Nos deux résidences sont situées rue de Chèvreloup à Noisy le Roi et font face, de l'autre côté, au terrain dit « Mercedes » où est prévu la réalisation de logement locatifs sociaux par la mairie de Bailly pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

En plus des visites et courriels que vous avez déjà reçus de certains de nos résidents, ce document synthétise nos *attentes, points de vigilance et suggestions* dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Nous les déclinons sur 3 axes :

- Accueillir
 - o Comment *accueillir au mieux et vivre en harmonie* avec nos futurs voisins et la société propriétaire/gestionnaire.
- Protéger
 - o *Protéger* nos futurs voisins, une population fragile, des nuisances que nous connaissons aujourd'hui.
 - o *Protéger* nos résidents et copropriétaires de potentiels impacts (trouble du voisinage, travaux, perte de la valeur du bien immobilier).
- Développer
 - o *Créer, consolider et améliorer* ce qui nous semble indispensable à bien vivre ensemble entre habitants du quartier de la Quintinye (Noisy le Roi) et du Cornouiller (Bailly)

Nous comptons sur votre compréhension et investissement sur ce sujet afin d'établir les *recommandations et réserves* que vous jugerez utiles et nécessaires.

- **Accueillir**

Grâce aux informations recueillies lors de réunions avec la Mairie de Bailly et Domnis (propriétaire et gestionnaire de la future résidence), et disponibles dans les documents associés à l'enquête publique, nous comprenons qu'il s'agira d'une réalisation composée à 100% de logement sociaux pour des personnes en difficulté : handicapées, familles monoparentales, jeunes travailleurs... Nous sommes conscients du besoin pour ce type de logement et du bienfondé du projet. Aussi souhaitons-nous nous assurer qu'il sera possible de *vivre en bonne intelligence* avec nos futurs voisins une fois ce projet réalisé. Cela ne pourra se faire que si les résidents actuels ne développent pas d'animosité ou de ressentiment vis-à-vis de ce projet, et *accueillent favorablement nos futurs voisins*.

Il sera nécessaire également «*d'accueillir* » non seulement les véhicules des résidents, mais aussi ceux de leurs visiteurs et des usagers des futurs services médicaux. Nous pensons que, en l'état, le projet sous-estime un certain nombre de problèmes :

- o Contrairement aux suppositions de la Mairie et de Domnis, nous qui vivons au quotidien dans ce quartier, estimons qu'une grande majorité des futurs résidents devra disposer d'une voiture : l'offre de transports actuelle, si elle peut permettre de se rendre à son travail, n'est pas adaptée aux grosses courses du week-end, ou pour

accéder à l'offre socio-culturelle de la région notamment en soirée, quand les retours se font après l'arrêt des transports.

- Le projet est situé au bout d'une impasse (rue de Chaponval) où peu de places de stationnement sont disponibles et où il sera difficile d'en créer plus sans que les riverains du Clos du Moustier et du Verger du Roy n'en soit dérangés.
- Il est prévu des places en extérieur au sein de la future résidence mais nous craignons qu'elles soient « squattées » la plupart du temps. Nous avons en effet constaté le phénomène de voitures « ventouses » dans le quartier voisin de la Quintinye.

Nous pensons qu'il est nécessaire de s'assurer que le PLU modifié :

1. Prévoit un parking en sous-sol de taille suffisante pour tous les résidents (*à minima* 1 place par logement)
2. Prévoit un parking « visiteur » en sous-sol également suffisant pour accueillir l'ensemble du personnel de gestion, les visiteurs des résidents ainsi que les usagers des services prévus sur place.

Nous sommes sur un projet de mixité sociale forte, mais où le 100% social se situe en impasse, au fond de la ville de Bailly, et où le « non social » se situe en vis-à-vis coté Noisy le Roi. Il n'y aura de mixité sociale réussie que si les Noiséens *accueillent positivement ce nouveau projet et ses futurs habitants*. Une des inquiétudes principales concerne la hauteur et l'implantation des futurs bâtiments d'habitation et de services. Nous souhaitons donc être impliqués tout au long de la conception du projet architectural, et que la ville de Bailly nous en tienne informé *proactivement*. A cet effet nous proposons que soit réalisées des maquettes 3D des différentes propositions d'architectes qui seront faites, afin, que simplement, en ligne, les résidents Noiséens puissent au plus tôt en visualiser l'impact, notamment depuis des points de vue prédéfinis correspondants aux appartements du Verger du Roy et du Clos du Roi orientés sud.

- **Protéger**

Vivant au quotidien dans le quartier, nous connaissons un certain nombre de *nuisances*. La modification du PLU devrait profiter de notre expérience pour en *protéger nos futurs voisins* :

- Pollution sonore : circulation sur la RD307 et le passage des avions et hélicoptères de l'aérodrome de St-Cyr. Alors que la circulation de la RD307 génère plutôt un bruit de fond, le passage d'avions représente des pics soudains de volume sonore. Leur fréquence est haute au printemps et en été. A noter également que nombre d'entre eux ne respectent pas la limite de 300 m au Sud de la RD307 et passe au-dessus de nos deux résidences.
NB : Bientôt des aéronefs électriques utiliseront un « vertiport » en cours de construction près de l'aérodrome et s'ajouteront au trafic existant.
- Circulation dangereuse en face du collège de la Quintinye : limite de vitesse (30 km/h) et signalisation de priorité (« Cédez le passage ») ne sont pas respectées par une grande majorité des automobilistes.

Nous pensons que l'existence de ces nuisances n'est pas suffisamment prise en compte dans la version actuelle du nouveau PLU. Il est important de s'assurer que le PLU modifié :

1. Permette une circulation piétonne rue de Chaponval et aux alentours de la place de la Quintinye en toute sécurité, notamment pour les collégiens. Proposition : installation de dos d'âne rue de Chevreloup (Noisy le Roi) et Chemin des Princes (Bailly).

2. Intègre le risque d'une sensibilité accrue de la population visée à la pollution sonore, et pas seulement celle générée par la circulation mais aussi celle générée par les usagers de l'aérodrome de St-Cyr l'Ecole. Proposition : prolonger le mur anti-bruit qui s'arrête au niveau de Moss actuellement, tout en en double la hauteur, et en préservant sa façade bois pour une meilleure intégration paysagère (cf. Annexe D).

Il est également important de *protéger le bien-être des populations voisines* du projet et d'*éviter le développement d'un ressentiment* à l'égard des nouveaux arrivants, en s'assurant que ces nouvelles constructions n'engendreront :

- Ni troubles du voisinage
- Ni perte de la valeur des biens immobiliers alentour (ces derniers, malgré l'arrivée du tramway, sont déjà estimés par les agences entre 5 et 10% inférieurs à leur valeur d'achat, pour moitié dû à la baisse de l'immobilier, pour l'autre dû à l'arrivée de nouvelles constructions juste en face – sur la base d'estimation faite sur place par des professionnels et non pas juste en ligne)

Enfin, il est important dans le contexte actuel que nous connaissons tous de *changement climatique*, d'artificialisation des sols et de baisse de la biodiversité de :

- *Protéger et préserver la végétalisation existante*, notamment les haies et les arbres de haute tige qui sont présents en abondance et en bonne santé sur la parcelle concernée par la modification du PLU.
- Ne pas céder à la fausse bonne idée d'arracher pour replanter. Le bilan (carbone mais aussi économique) d'une telle opération est systématiquement négatif. Sans compter l'aspect pragmatique : des jeunes arbres plantés dans une résidence neuve ont une espérance de vie limitée, nous en avons fait l'expérience au Verger du Roy.

En conséquence, nous pensons qu'il est nécessaire de s'assurer que le PLU modifié :

1. Garantisse le maintien de la qualité du vis-à-vis actuel grâce à la préservation des haies végétales et arbres de haute tige existants. En particulier, les arbres existants sont en limite de parcelle. Imposer leur conservation n'est donc en aucun cas une contrainte pour le futur projet architectural mais plutôt un atout majeur qu'il s'agit de mettre en valeur.

Le plan et les photos de l'Annexe A montre la proximité de nos 2 résidences avec le terrain du projet, et la haie d'arbre séparative.

2. Garantisse la protection et l'absence d'impacts sur les structures et façades des résidences voisines pendant les travaux, notamment par la mise en place de procédés évitant vibrations, tremblements des sols et projections de particules. Le PLU doit garantir que l'emprise de l'emprise des futures constructions soient bien gérées vis-à-vis de la limite séparative et de la distance à nos bâtiments.

Le plan en Annexe A montre la proximité de nos 2 résidences avec le terrain du projet, et matérialise que, si de gros travaux, de fondations notamment, devaient avoir lieu en limite séparative, ils se situeraient à une dizaine de mètres seulement des bâtiments existants.

NB: Si cela entre dans le cadre d'un PLU, nous souhaitons que soit rappelé la nécessité d'établir un état des lieux (avec constat d'huissier) des résidences voisines du projet avant et après travaux, au frais du constructeur.

3. Garantisse l'harmonie de l'ensemble architectural actuellement partagé par les résidences du Verger du Roy et du Clos du Roi, et plus généralement avec les règles en place pour la zone UK du PLU de Noisy le Roi où nous nous situons, en limitant la hauteur maximale (au faîtage) des futurs bâtiments, quelle que soit leur destination (habitation, commerces, services, administratifs, privé ou publics...), à une hauteur inférieure ou égale à la hauteur maximale de la zone UK de Noisy le Roi, soit 11 m (cf. extrait du PLU de Noisy le Roi en Annexe). Dans tous les cas cette hauteur maximale définie dans cette modification n°4 du PLU devra être conforme aux contraintes imposées par la Plaine de Versailles.

Nous joignons en annexe les plans de façade de deux des bâtiments du Verger du Roy, rappelant leur hauteur, conformes au PLU de Noisy le Roi (11 m).

Nous craignons finalement que les rues de Chèvreloup, le Chemin des Princes et la rue de Chaponval ne puissent supporter un flux de « gros porteurs » pendant des années de travaux, et que les frais de remise en état soient « facturés » aux administrés. Afin de *protéger la voirie*, il semble nécessaire de s'assurer que PLU modifié anticipe ces risques, notamment en prévoyant de développer les accès à la RD307 (voir rubrique « Développer » ci-après).

- **Développer**

- *Développer* le peu de végétation restant sur et autour des terrains du projet et des résidences voisines (Verger du Roy, Clos du Roi).
- *Développer* l'offre de services médicaux ou commerciaux afin d'éviter aux résidents de prendre leur voiture pour aller les trouver plus loin.
- *Développer* une relation de confiance entre futurs voisins et avec Domnis, propriétaire et gestionnaire de la future résidence. Jusqu'à maintenant Domnis a su nous rassurer sous sa capacité à gérer une résidence étudiante.

Dans la mesure du possible nous souhaitons nous assurer que le PLU :

1. Confirme le choix et la présence sur le long terme de Domnis plutôt qu'un bailleur social de type Vilogia, Seqens ou In'li, qui, sur nos résidences proposent une qualité de gestion très insuffisante pour assurer une bonne cohésion et mixité sociales.
 2. Confirme que les logements seront bien attribués aux personnes citées dans nos entretiens depuis un an avec la Mairie et Domnis : infirmiers, aides-soignants de -30 ans de l'APHP, familles monoparentales, familles avec enfants handicapés, adultes handicapés (+20 ans), fonctionnaires territoriaux (ex: pompiers), étudiants en médecine.
- *Développer* les accès routiers à la RD307, pour éviter d'accroître démesurément la circulation Chemin des Princes, rue de Chèvreloup et donc devant le collège de la Quintinye, déjà problématique aux heures d'arrivée/départ des collégiens. Et cela avant même le début des travaux afin d'éviter le passage de nombreux camions et autres engins pendant toute la durée du chantier.
 - *Développer* un système de ramassage des déchets (ménagers, recyclés et en verre) adapté au nombre des futurs résidents, et sans source de nuisances visuelles et olfactives pour l'ensemble des riverains.

Il est donc important de s'assurer que le PLU modifié :

1. Prévoit la possibilité d'une bretelle d'entrée sur la RD307 en direction de Versailles au niveau de la route de Fontenay, cf. point (1) sur l'illustration A en annexe.
2. Prévoit une sortie de résidence pour rejoindre l'échangeur coté Noisy le Roi / Sibano, cf. point (2) sur l'illustration A en annexe.
3. Spécifie comment devra être implémenté et géré le système de collecte des ordures

N'étant pas des professionnels de l'aménagement, de l'urbanisme ou de l'utilisation des sols, nous comptons sur vous, Monsieur le commissaire enquêteur, pour traduire nos remarques, nos inquiétudes et nos souhaits, en *recommandations* et *réserves* afin de *garantir un « vivre ensemble » de qualité et sur le long terme* pour les résidents actuels et futurs de Noisy le Roi et Bailly.

Nous vous prions de croire en nos sentiments les meilleurs,



Manuel DUCHET, pour le Conseil Syndical du **Verger du Roy**
12-14-16-18 rue de Chèvreloup
78590 Noisy le Roi
conseilverger@gmail.com
mduchet@gmail.com
0671958221



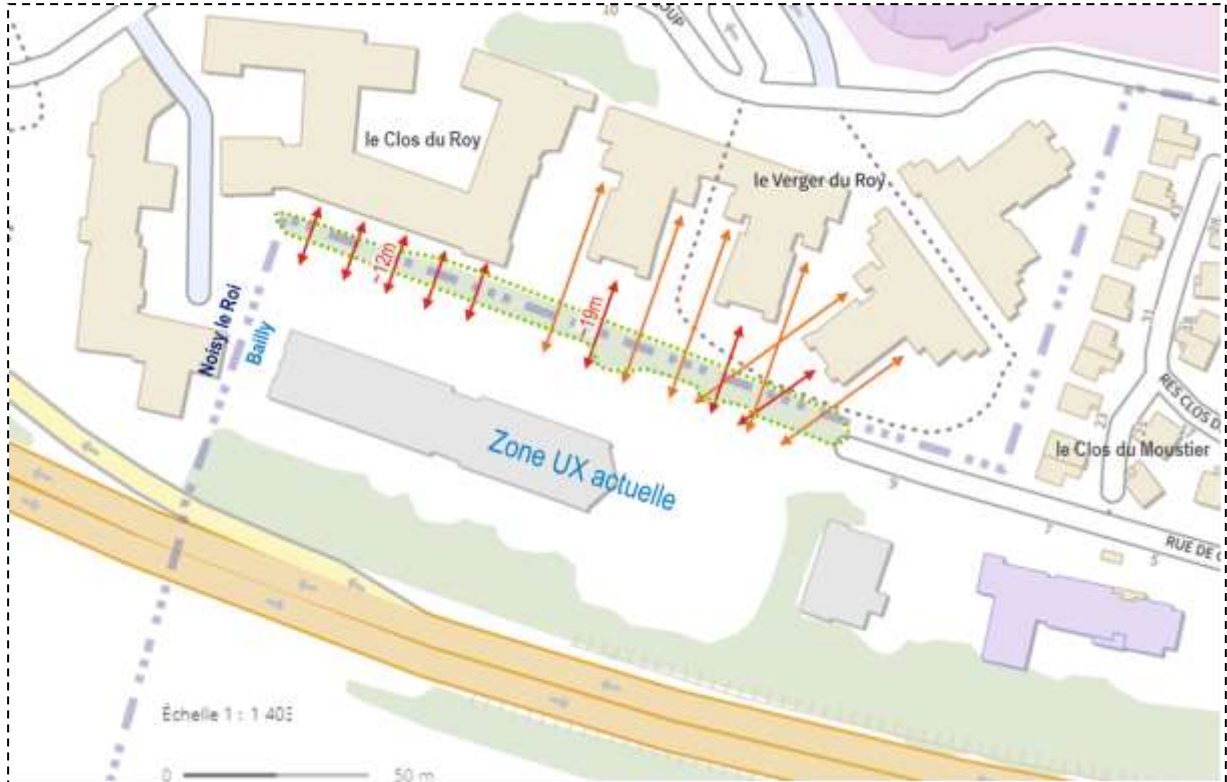
Régine VENOT, pour le Conseil Syndical du **Clos du Roi**
4-6-8 rue de Chèvreloup
78590 Noisy le Roi
closduroi.conseilsyndical@gmail.com
rvenot@free.fr
0616967064

NB : Nous tenons à remercier tous les contributeurs (mairies, résidents, Domnis...) pour leur souci de maintenir une belle cohésion sociale et municipale entre Noisy le Roi et Bailly, et leur volonté de développer des projets à forte valeur ajoutée environnementale.

Annexes

Annexe A1 – Plan montrant la haie d’arbre séparative et la proximité des bâtiments existants

- Ci-dessous les flèches rouges et oranges matérialisent le vis-à-vis, actuellement dégagé, qui sera impacté par le futur projet, notamment si la barrière végétale actuelle (en pointillé vert) devait être abimée par les travaux.
- L’échelle du plan permet également de considérer l’extrême proximité entre les bâtiments de nos résidences avec le terrain du projet (entre 12 et 19 m environ), et d’évaluer ainsi les risques d’impact des travaux.



Annexe A2 – La haie d’arbre séparative tout du long du Verger du Roy :
Panoramique orienté sud (Juin 2021) :



Orienté Sud-Ouest (Juin 2020) - On voit la haie d’arbre jusqu’au bout du Clos du Roi (en construction) :



Annexe B – Proposition de création de nouveaux accès à la RD307

Les point 1 et 2 ci-dessous indiquent des accès à la RD307 qui devraient être étudiés pour supprimer le caractère en impasse de l'accès actuel.



Annexe C1 – Extrait du PLU de Noisy le Roi / Zone UK

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit et **11 mètres au faitage**.

Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à **11 mètres à l'acrotère**.

En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'**implantation en limite séparative**, les hauteurs ne peuvent excéder :

- 3,5 mètres à l'égout du toit,
- **7 mètres au faitage** sans pouvoir dépasser celle du bâtiment principal.
- **7 mètres à l'acrotère** sans pouvoir dépasser celle du bâtiment principal.

Source :

https://www.noisyleroi.fr/fileadmin/www.noisyleroi.fr/MEDIA/Mairie/PLU/Documents/zone_uk.pdf

Annexe C2 – Plan de façade : Verger du Roy / Bâtiment A (hauteur max = 10.93m)



Annexe C3 – Plan de façade : Verger du Roy / Bâtiment B (hauteur max = 11.00m)



Annexe D – Proposition de prolongation du mur anti-bruit :

- En pointillé rouge, la prolongation du mur anti-bruit à façade bois, depuis Moss jusqu'au bout du terrain « Mercedes »
- En bas à droite, photo-montage illustrant le doublement possible de la hauteur de ce mur anti-bruit



ANNEXE 7 : PROFILS ALTIMETRIQUES ENTRE LES RESIDENCES DE NOISY LE ROY ET CHAPONVAL

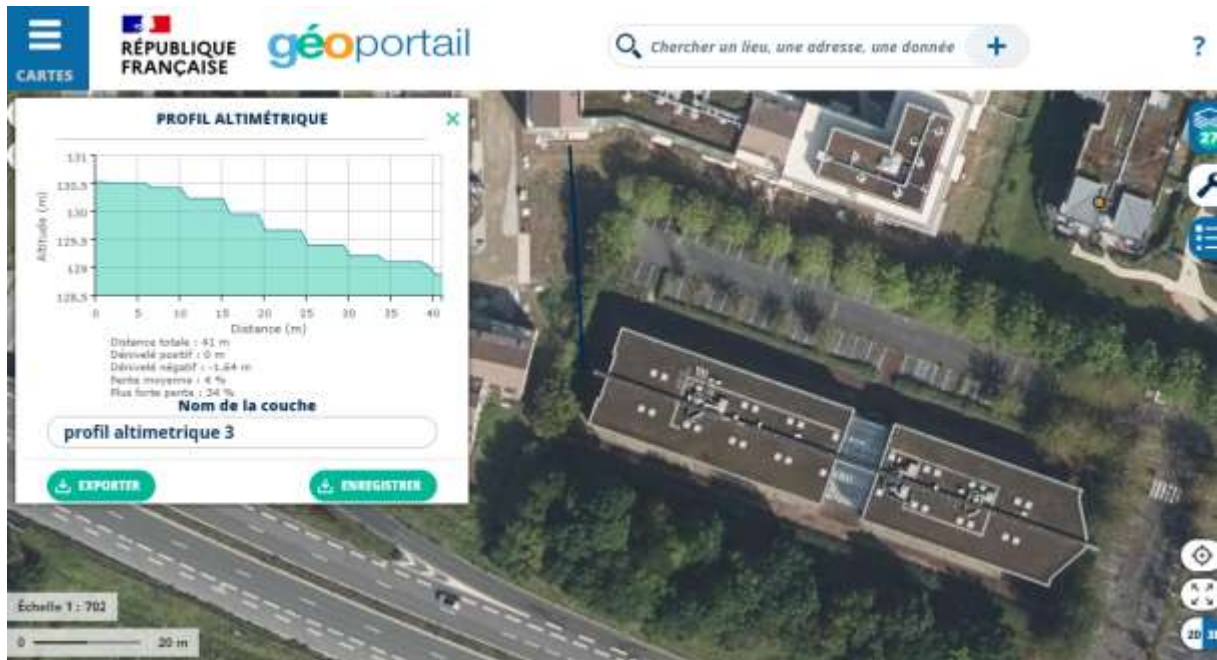


Figure 5: 1,5 m de dénivelée entre le Clos du Roy et l'ouest de la parcelle



Figure 6: 1 m de dénivelée entre le Clos du Roy et le centre de la parcelle

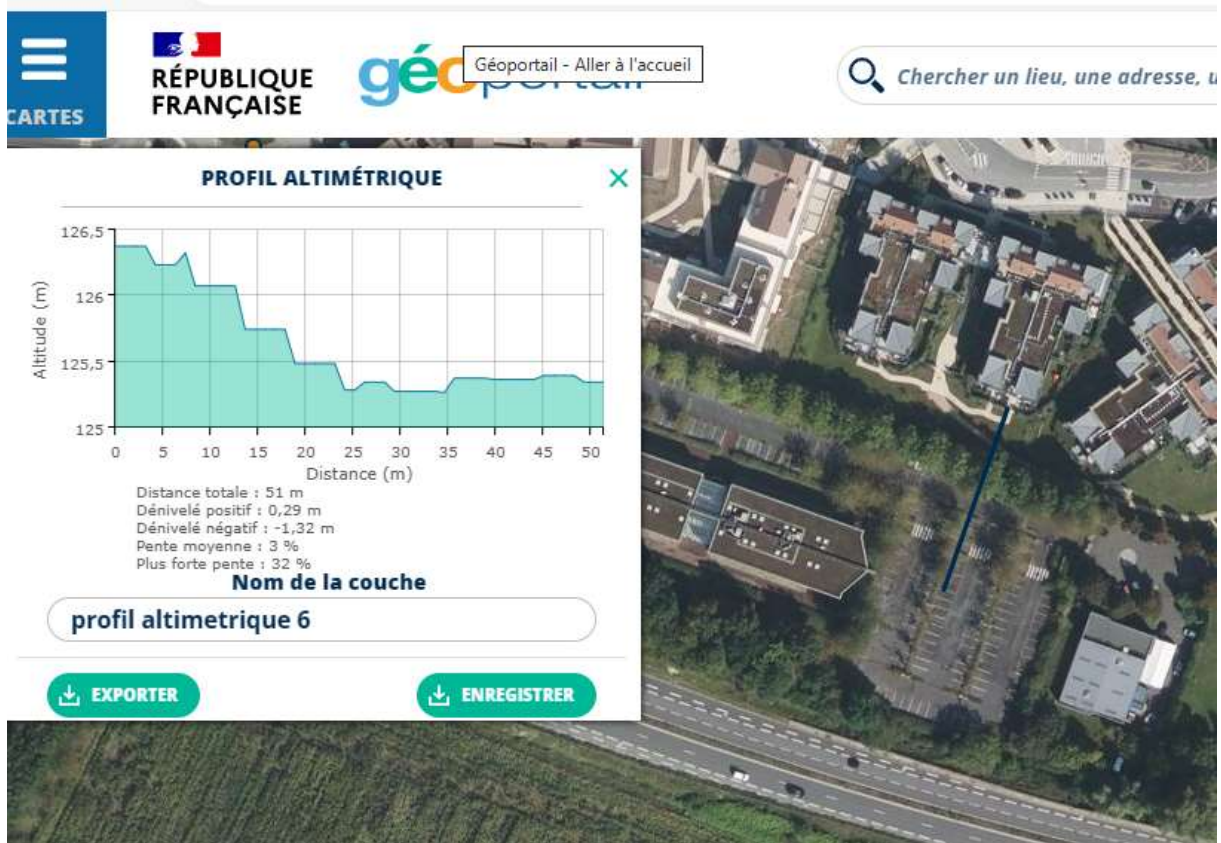


Figure 7: 1 m de dénivelée entre le Verger du Roy et le centre Est de la parcelle

ANNEXE 8 : TEMPS DE PARCOURS COMPARE DES SSIS ENTRE LA CASERNE DE LOUVECIENNE, L'IMPASSE DE CHAPONVAL ET LE 76 RUE CHEVRELOUP

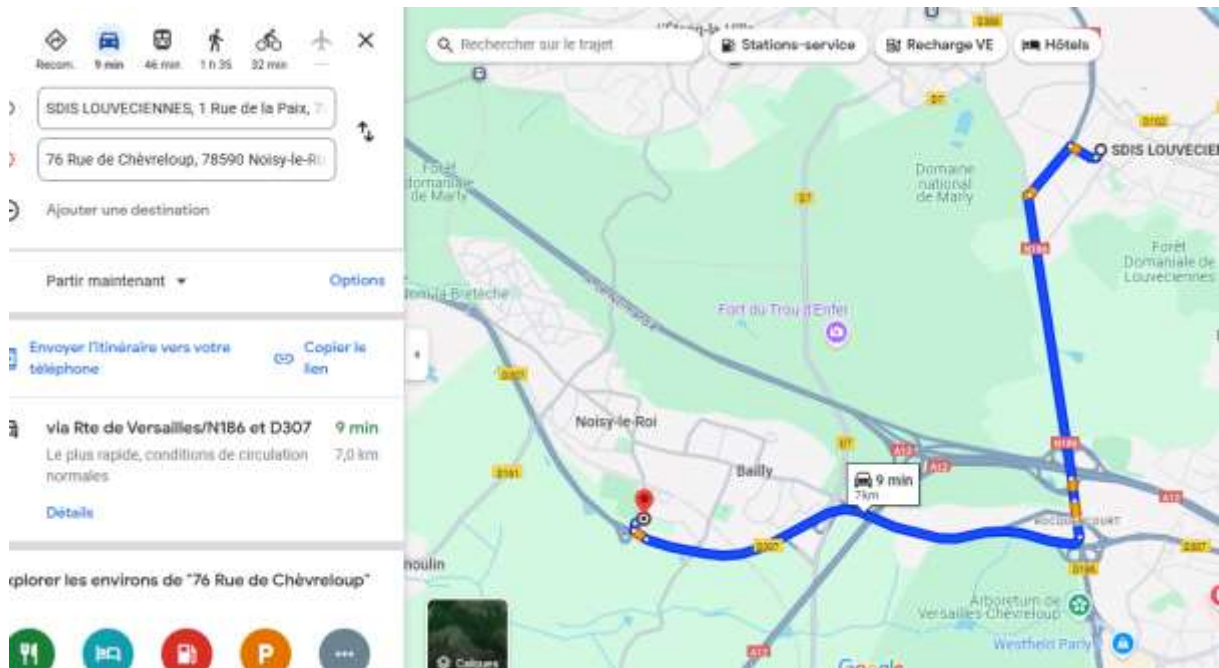


Figure 8: 9 minute pour arriver à Chèvreloup

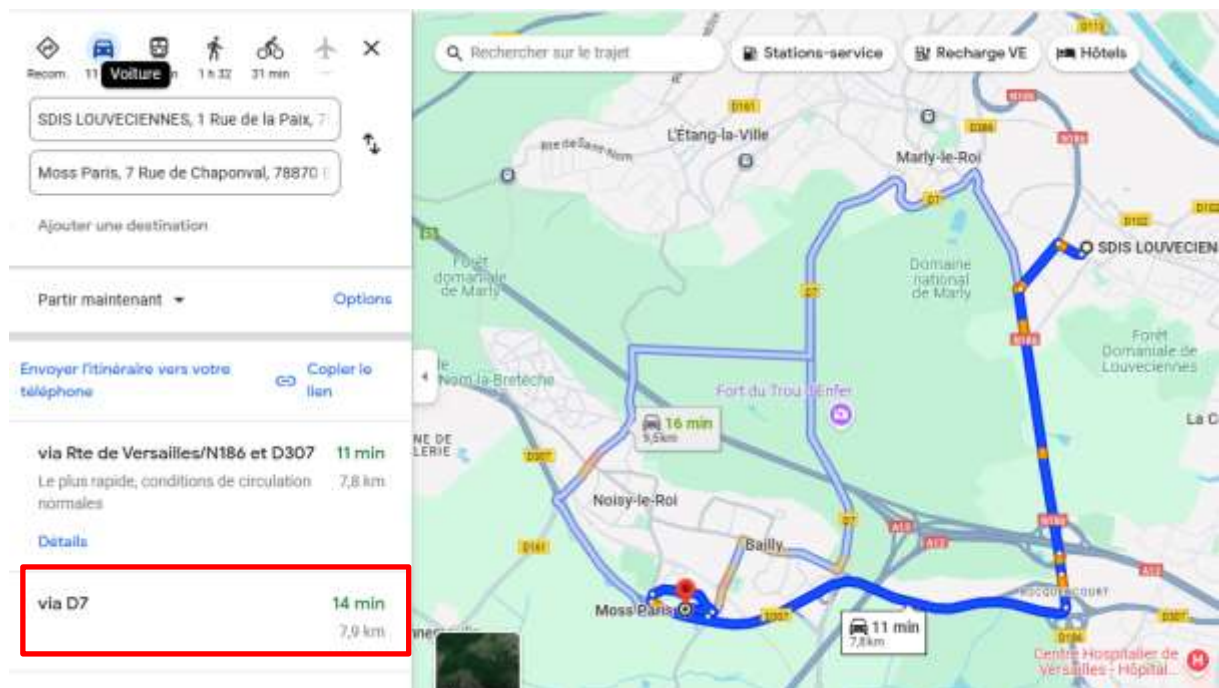


Figure 9: 11minutes pour arriver à l'entrée de la future OAP (mesure faite à 10h) rue de Chaponval en passant par le collège de la Quintinie, 14' en passant par la D7 et Bailly aux heures de pointe.

ANNEXE 9 LISTE DES RESERVES ET DES RECOMMANDATIONS

N°	CONTENU DE LA RESERVE OU RECO
Reserve 1	Documenter dans l'OAP une typologie de bâtiments en R+3 ou R+2+C, similaire à la typologie des bâtiments riverains de Noisy.
Reco 1 de santé publique	en raison de l'absence de butte et de merlon sur la bordure sud de la parcelle, classée qui plus est, documenter dans l'OAP le prolongement du mur anti-bruit existant tout le long de la parcelle Chaponval, masqué par la végétation de la zone boisée, à une hauteur qui protège la santé des habitants des quartiers actuellement en co visibilité de la RD 307.
Reco 2	recourir à un réseau social dédié à la communication du projet et co administré par la commune de Bailly et conseil syndical du Verger du Roy , recourir à une maquette numérique interactive permettant aux riverains de comparer des options paysagères.
Reco 3	procéder à une analyse bénéfices risque comparant deux scénarios d'accès pompiers, S1 passant par l'impasse de Chaponval, S2, s'il apparaît faisable, passant par la résidence de SEQUANS.
Reco 4	documenter dans le &3 Transport déplacement de l'OAP Chaponval la stratégie de la commune envisagé pour synchroniser la mise à niveau des parcours PMR avec la livraison du programme Chaponval
Reco 5	avec l'aide du Service territorial Urbain de l'EPI 78-92 , exprimer au département le besoin de créer de nouveaux accès entrée sortie à la RD307 pour ne pas aggraver la situation des encombrements existants transitant par la rue Chèvreloup et le collège de la Quintinie,
Reco 6	étudier avec le Service territorial Urbain de l'EPI 78-92 dès que possible la faisabilité et les conditions d'une sortie de l'OAP Chaponval sur la bretelle de sortie de la RD307 vers la rue Chevreloup.
Reco 7	documenter dans l'OAP le maintien des 19 arbres à haute tige le long des parcelles 0190 et 0188 de Noisy, et la faisabilité d'en faire un parking visiteur extérieur à dimensionner en fonction du besoin de places extérieures réservées aux visiteurs extérieurs et handicapés
Reco 8	mentionner dans l'OAP que les équipements prévus à Chaponval en RDC car tel n'est pas le cas