



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apecbn.baillynoisylorange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apecbn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

Septembre 2023

Mémo sur les actions de l'APEBN

Contre l'arrêté de permis de construire numéro PC 078 043 22 0010 du Maire de Bailly en date du 7 avril 2023 d'une halle de marché couverte et de la rénovation d'un bâtiment technique.

Notes préliminaires :

- 1) L'action de l'APEBN ne concerne pas la remise aux normes des installations techniques de la Place du Marché,
- 2) L'action de l'APEBN concerne la procédure de choix de construction d'une Halle sans concertation avec la Population

Documents de base

- L'APEBN a adressé en date du 13 juin 2023, par courrier recommandé/AR, au maire de Bailly, un recours gracieux par lettre du 12 juin, avec demande d'annuler son arrêté de Permis de construire du 7 avril, soit moins de deux mois après la date d'affichage de l'arrêté de permis de construire sur le site de construction.
- Réponse du Maire de Bailly, par lettre recommandée/AR du 4 juillet 2023, rejetant le recours de l'APEBN, reçue le 5 juillet 2023 ».

Décisions du Conseil d'Administration de l'APEBN

Lors de la réunion du Conseil d'administration de l'APEBN du 28 août 2023, un projet de recours contentieux au Tribunal Administratif de Versailles (TAV) a été présenté aux membres du Conseil d'Administration, qui ont rejeté à une courte majorité ce recours au TAV aux motifs :

- 1) Arguments d'illégalité insuffisants,
- 2) Risque financier pour l'association.

Les membres du Conseil d'Administration ont souhaité, à l'unanimité, que les arguments de l'APEBN soient publiés, ce qui est fait ci-dessous :



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

EXPOSE DES FAITS :

L'aménagement de la place du Marché n'a fait l'objet d'aucune consultation de la Population par le maire de Bailly avant que soit annoncé la construction d'une halle.

Enchaînement des faits :

- Début 2022 par le bulletin municipal « *Bailly infos* » numéro 244, on voit apparaître le mot de halle du marché.
- Dans le numéro 245 (avril/mai/juin 2022), page 14, du « *Bailly Infos* » sous le titre "La répartition des dépenses et des recettes du budget de fonctionnement", "dépenses d'investissements", il est écrit : 600 KE sur 2305 KE sont affectés à "la place du marché (phase 1)".
- Dans le numéro 246 (juillet/août/septembre 2022), page 7, du « *Bailly Infos* », sous le titre "Retour de la consultation sur la halle du marché", on peut lire : "Quel que soit le panel (élus, baillacois, non baillacois) le scénario n°3 a été plébiscité, comme le montre le graphique ci-dessous". Les scénarii de halle n'ont jamais été présentés dans le bulletin "*Bailly Infos*", seul média distribué à toute la population, Le graphique de la page 7 du « *Bailly Infos* n°246 » indique seulement 98 réponses de baillacois dont 60 favorables au scénario numéro 3.
- Cette façon d'agir a justifié le lancement d'une pétition dès le 4 novembre 2022. par le Collectif « Sans concertation la halle, c'est non », qui demandait une réunion publique et une véritable concertation avec la population sur le projet d'aménagement de la place du marché.
Le 11 décembre 2022, le Collectif informe le Maire et les conseillers municipaux de ses demandes et de la pétition.
- En janvier 2023, le Maire de Bailly répond au Collectif que « la consultation de juin 2022 vaut consultation publique ».
- Dans le numéro 247 (janvier/février/mars 2023) page 15, du « *Bailly Infos* » dans l'article "Entretien avec Jacques Alexis", on peut lire tout un chapitre vantant les "bienfaits" du projet sous le titre "L'été dernier les baillacois ont pu choisir le modèle de la future halle du marché. Qu'est-ce que cet aménagement implique pour la ville ?"
- A la date de parution de ce bulletin, le maire avait déjà déposé une demande de permis de construire une halle le 8 décembre 2022, mais il n'en a pas parlé.
- En avril 2023, après une demande modificative de permis de construire le 13 mars, On voit apparaître que le financement du projet, de 600000 euros pour la phase 1 (Bulletin municipal n°245) passe à 1,6 million dont 1 million de subventions.
- Le 10 avril, l'APEBN reçoit un tract du Collectif et envoie un message au maire de Bailly) le 12 avril, jour de la réunion du Conseil municipal (CM) appelé à voter le budget 2023, pour demander une réunion publique avant décision.



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

- Lors de cette réunion du CM du 12 avril, le maire n'annonce pas qu'il a signé l'arrêté de permis de construire la halle du marché le 7 avril 2023.

L'APEBN publie alors sur son site internet une note de soutien au Collectif.
Cette note est publiée au dos du document distribué par le Collectif, en particulier les jours de marché.

Lors de la réunion du CM du 12 avril, le budget a été voté, comprenant l'aménagement de la place du marché, avec la halle, pour un budget estimé de 1,550 million d'euros TTC.

Le détail du projet et son financement sont indiqués à la page 10 du « Bailly Infos » n° 248 d'avril/mai/juin 2023

On y lit en particulier :

- 1) « Cette halle choisie par les baillacois » : Ce qui est faux, voir bulletin municipal n°246.
- 2) « Un enrobé du parvis existant entièrement refait pour être plus absorbant à l'eau et à la chaleur. » : Ce qui n'est pas réalisé dans le dossier du permis de construire.
- 3) « Or ce projet permet à la ville de bénéficier de subventions de la région et du Département qui couvrent 2/3 des coûts de l'investissement. »
N'est-ce pas « cher payé » pour une « Halle de 629 m2 » ?

Une « page volante » a été insérée par la mairie dans ce bulletin n°248, ayant pour titre : « Intervention de Monsieur le Maire au CM du 12 avril 2023 au sujet de l'aménagement de la place du marché ».

On peut y lire :

- a) « Remplacer l'enrobé du parvis par un sol perméable » ;
Fausse information car ce n'est pas prévu dans le dossier de permis de construire du 7 avril .
- b) « ... Sans l'implantation d'une halle, il n'y a pas de subvention ... »
Quel est l'argument juridique qui justifie cette affirmation ?
- c) « ... nous avons beaucoup échangé, peut-être trop ... »,
Avec qui ? il n'y a pas eu de réunion publique avant le permis de construire !
- d) « bien d'autres communes avoisinantes disposent de leur halle de marché ... »
Et alors ! Chaque commune répond aux besoins exprimés par sa population !
- e) « nous présenterons à la population l'ensemble du projet, lors d'une réunion publique qui se tiendra à la fin du moi de mai. ... » :
Cette réunion publique aurait dû être organisée voici deux ans, en début d'étude du projet d'aménagement de la place du marché,



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

Dans le « *Bailly Infos n° 249* » (juillet/août 2023), diffusé après la réunion publique du 1er juin, le maire écrit dans son éditorial : « ... réaménagement de la place du marché comprenant la réhabilitation de la remise actuelle, un parking rénové ainsi qu'une halle ouverte dans un cadre revégétalisé. ».

On peut lire la page 12 « *La construction de la halle couverte du marché de 611 m2 permettra une mise en valeur de la place. Ce projet doit répondre à différents enjeux notamment celui de la transition écologique Un système de récupération des eaux de pluie .* » NB La cuve ne récupérera que 50 m3 pour une toiture d'environ 600 m2 édifiée sur une place de 5000 m2, dont on ne parle plus de « *sol perméable* » puisque ce n'est pas inscrit dans le permis de construire !

On lit sous le titre « *Bénéfices environnementaux* » : « *la structure de l'édifice sera en boisLe parking sera lui aussi bordé d'arbres.* ».

NB on oublie de dire :

- Que la halle est prévue en métal et en bois , dans le dossier de permis.
- Que: « *Les aires de stationnement en surface devront être traitées avec un revêtement perméable* », ce qui n'apparaît pas dans le dossier du permis de construire.

Un feuillet inséré dans ce bulletin n°249 a pour titre « *Aménagement de la place du marché, retour sur la réunion publique du 1er juin* » ; on peut y lire les paroles du Maire ; « *Aujourd'hui, nous sommes en capacité de pouvoir vous présenter ce projet* »

NB :

Le 1^{er} juin 2023 il apparaît normal au Maire de Bailly d'ouvrir la première réunion publique de présentation d'un projet d'intérêt général qui est en étude dans les services de la mairie depuis 2021, et qui a déjà fait l'objet d'un arrêté de permis de construire du maire le 7 avril 2023 à la suite d'une demande de permis du maire de décembre 2022.

N'est-ce pas trop tard ?

En fait, le 1^{er} juin, il ne s'agit que d'information sur un projet accompli, sans réelles consultations et concertations sur l'aménagement de la place du marché.

On peut lire dans ce feuillet : « *le programme d'investissement en cours de réalisation est effectué dans l'intérêt général de tous les baillacois.* »

NB Comment le maire et quelques adjoints peuvent-ils connaître « *l'intérêt général de tous les baillacois* » sans les consulter sur les projets ? et sans demander l'avis du Conseil municipal avant de déposer une demande de permis de construire ?

Le seul fait d'obtenir une subvention de 1 million d'euros « *octroyée par la région et le département* » ne justifie pas la construction d'une halle non approuvée par la majorité de la population.

De plus, cette subvention, c'est aussi de l'argent public, payé en partie par les baillacois.



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

On peut aussi y lire : « *La valorisation de ce site au bénéfice des deux communes que sont Bailly et Noisy-le-Roi devient une impérative nécessité Le maire de Noisy-le-Roi, Marc Tourelle, ainsi qu'une majoritésont favorables à ce projet.* » :

NB

- 1) De quelle majorité parle-t-on si l'on constate ce qui est publié dans le bulletin « Bailly Infos n° 246 »,
- 2) Pourquoi ce projet est-il à la charge financière de la seule commune de Bailly s'il « devient une impérative nécessité, ...au bénéfice des deux communes que sont Bailly et Noisy-le-Roi » ?..... Les noiséens ont-ils été consultés ?
- 3) De plus, qui dit « valorisation de ce site », ne dit pas obligatoirement construction d'une halle, figée dans l'espace et dans le temps, qui s'adapte difficilement à différents et nouveaux types d'utilisations, comme le voudraient les promoteurs du projet.

On peut y lire : « *Cet investissement..... intégrant de nouveaux co-bénéfices environnementaux des panneaux solaires installés sur la couverture de la halle..* » :

NB :

Le projet présenté dans le dossier objet du permis de construire du 7 avril, ayant obtenu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, ne comporte pas de panneaux solaires !

On peut y lire ce qui apparaît comme la véritable motivation du projet, « *quoi qu'il en coûte* » : « *Hormis l'indispensable remise aux normes du site, un confort repensé, attendu par tous nos commerçants,nous permettra d'accueillir d'autres acteurs de la vie locale.* » :

Sur la base de ce qui précède, on peut dire :

- 1) **Le projet de Halle apparaît avoir été engagé pour les commerçants du marché, (quelle que soit l'avis de la population ?).**
- 2) **Accueillir d'autres acteurs de la vie locale sur la place du marché ne nécessite pas la construction de Halle, figée dans l'espace et le temps et ne favorisant pas l'adaptation à des activités diverses.**



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

DISCUSSION

L'énoncé des faits montre que le projet de construction d'une Halle sur la place du marché de Bailly, objet du Permis de construire contesté, apparaît avoir été conduit par le maire de Bailly sans consultation de la population sur l'aménagement de la place du marché qui pourrait se concevoir sans halle.

On constate, à travers sa communication, que le maire de Bailly :

- Dit que l'aménagement est un projet « d'intérêt général », mais ne consulte pas la population avant le début des études,
- cite uniquement une halle sans avoir proposé une réunion publique préalablement aux études d'aménagement de la place du marché,
- vante « les mérites écologiques d'une halle »,
- souligne les « besoins d'une halle » pour les commerçants, mais propose de nombreuses autres activités sur la place du marché, sans justifier des besoins,
- Semble justifier la dépense importante du projet par l'attribution de subventions régionales et départementales,
- N'a toujours proposé qu'un choix de halles, et pas à toute la population,
- N'a fait voter le budget comprenant l'investissement de la halle du marché qu'après avoir signé l'arrêté de permis de construire contesté,
- N'a convoqué une réunion publique qu'après le vote du budget entérinant l'accord du CM sur le projet objet du permis de construire contesté.

Commentaires sur le dossier de Permis de construire consulté en mai par l'APEBN

1 – Sur la forme :

Le dossier comprend deux documents descriptifs ;

- Parti architectural et son intégration dans le futur site urbain (6pages),
- Notice des matériaux et modalités d'exécution des travaux (3 pages).

On y trouve principalement exprimé, de façon lyrique, le parti pris architectural du projet. On y trouve des éléments identiques dans les deux documents.

2 – Sur le fond :

- Concernant la perméabilité des sols, il est écrit dans le dossier de permis ;
 - o « *L'enrobé du parvis existant est entièrement décroulé. Les nouveaux réseaux de distribution de la halle sont mis en place sous le futur parvis, qui sera à nouveau réalisé en enrobé foncé.* »
 - o « *La zone de stationnement est également repensée Une partie des cheminements est retravaillé* »

NB : Aucune information sur les caractéristiques des sols,



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisys@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

- Concernant la solidité des structures de la halle, bâtiment destiné à recevoir du public, dont le maire doit assurer la sécurité :
On peut lire dans le dossier : « *L'alliance du métal et du bois archétype architecturaux des halles du type Ballard Le projet met en scène un toit formé d'une feuille légère dépliée en suspension Avec sa toiture plissée en panneaux de boispoutres bois lamellé collé La toiture origami du bâtiment est soulevée par une forêt de poteaux en V en bois lamellé collé. Les poteaux moisés sont complétés par des poutres lamellé-collé et croix de Saint-André qui garantissent le contreventement de la structure et assure la fixation de la toiture. »
NB : Cette description ne fait aucune référence à une étude ou à une note de calcul faisant preuve de la solidité de la structure de la halle et de son ancrage sur le sol du parvis en cas de forces extérieures, permettant de garantir la sécurité des usagers.

Le dossier ne cite pas davantage l'étude géotechnique qui définit le type d'ancrage à prévoir dans le sol du parvis de la place du marché pour assurer la liaison entre le sol existant et la structure de la halle.*
- Concernant le soucis de la « **transition écologique** » des promoteurs du projet, on peut lire dans le dossier, sur les deux documents : « *La toiture est constituée de panneaux de bois ... avec membrane PVC pouvant accueillir à terme des **capteurs photovoltaïques** sur les versants sud. ... ».
NB :
Pourquoi le promoteur du projet écrit-il cette affirmation, alors qu'il n'est nullement assuré d'avoir l'autorisation « à terme » de l'Architecte des Bâtiments de France pour ce faire dans le « périmètre de protection du Châteaux de Versailles et des Trianons ».*
- Concernant les utilisations « de la halle » envisagées par les promoteurs du projet, on peut lire dans le dossier, sous le titre « *Un espace publique citoyen* » :
« **Ce nouvel équipementoffre un potentiel de polyvalence : Il peut aisément accueillir d'autres évènements publics** »,
NB :
on y lit une succession d'activités diverses et variées, non exhaustive (on oublie la fête foraine par exemple), mais quand a-t-on pris contact avec les animateurs de ces activités pour définir les besoins correspondants ?

D'ailleurs, n'est-il pas démontré que ce projet a pour but essentiel de satisfaire aux besoins des commerçants ?



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

Rappel des éléments principaux du recours gracieux de l'APEBN du 12 juin 2023 :

Le projet est justifié par le maire de Bailly avec les arguments suivants

« Nos installations actuelles sont vétustes et mal entretenues depuis de nombreuses années !

Notre obligation est donc de remettre aux normes les infrastructures de notre marché.

C'est également s'inscrire dans une démarche éco responsable :

- effectuer la refonte du système électrique,
- assurer un meilleur traitement des eaux usées,
- mieux traiter les déchets du marché,
- repenser l'utilisation du local technique,
- remplacer l'enrobé du parvis par un sol perméable... »

Or le dossier de demande de permis de construire ne contient aucun document de diagnostic de l'existant, ni la définition des travaux à entreprendre pour une « mise aux normes ».

Le document fourni à Hydreaulys concernant les évacuations d'eaux usées montre une quasi-conformité de l'existant,

- Quant à « remplacer l'enrobé du parvis par un sol perméable... », (écrit par le maire) de quoi s'agit-il exactement ?

Enlever tout l'enrobé existant sur environ 5000 m² (?), pour le remplacer par de l'enrobé et du béton (écrit dans le permis) ... Quel est le gain écologique annoncé ?

NB : Aucune information n'est donnée sur les caractéristiques de cet enrobé

Où est le gain en perméabilité ? Ce n'est pas la création de 140 m² de « parterres » qui apportera une véritable amélioration.

- Quant à « La zone de stationnement est également repensée Une partie des cheminements est retravaillé » (écrit par le maire)

Aucune information n'apparaît dans le dossier de permis sur les caractéristiques des sols, même pas une allusion à la modification n°4 du PLU, étudiée en 2022, en son article UF13 : « Les aires de stationnement en surface devront être traitées avec un revêtement perméable »

- Le Permis de construire concerne, lit-on, « une halle ouverte », ou « une halle couverte ».

A quoi ça sert ? est-ce vraiment utile sur la place du marché ?

Le « bâtiment » qui est décrit dans le dossier de permis de construire, en « dur », sera figé pour longtemps, sans adaptation possible à différentes utilisations de la place du Marché qui sont présentés de façon limitée.

De plus est-il besoin de Halle, uniquement sur environ 600 m², à grands frais, pour attirer d'autres événements sur la place du marché ?



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisylorange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

Par ailleurs, la structure de Halle « ouverte » décrite dans le dossier présente des risques importants de rupture causée par sa « prise au vent », (Voir exemple au centre commercial de Noisy-le-Roi), or nous ne trouvons aucun calcul de résistance de la structure décrite dans le dossier de permis de construire.

Quant à l'aménagement paysager, que penser des arbres implantés au milieu d'une structure « en dur », figée dans le temps, alors que la vocation des arbres est de grandir ?

La réponse du maire de Bailly du 4 juillet, en rejet du recours gracieux de l'APEBN, peut être consulté sur demande.

CONCLUSIONS

Un recours de l'APEBN contre le permis de construire en objet apparaît justifié principalement par :

- *Une consultation et une concertation inexistantes avec la population sur le besoin de construire une « halle » sur la place du marché, présenté comme un projet « d'intérêt général »*
- *Une charge financière du projet, hors subventions, à la charge des seuls baillacois, alors que le marché est principalement et semblablement utilisé par les baillacois et les noiséens, et que le maire, signataire de l'arrêté de permis de construire, écrit : « La valorisation de ce site au bénéfice des deux communes que sont Bailly et Noisy-le-Roi devient une impérative nécessité »*
- *Les contradictions entre la communication du maire concernant un projet qui se veut « écologique », en particulier concernant le remplacement de « l'enrobé du parvis par un sol perméable » (bulletin municipal n°248) et la réalité du contenu du dossier objet du permis de construire.*
 - *Bien qu'il ait eu connaissance des résultats de l'étude géotechnique du Cabinet Batigo conseil en 2022 qui concluait, en page 12, « Suivant la classification de la littérature scientifique, ces matériaux superficiels restent peu perméables »,*
 - *Bien qu'il ait signé l'arrêté du permis de construire le 7 avril 2023, dans le dossier duquel il est écrit : « L'enrobé du parvis existant est entièrement décroté sous le futur parvis, qui sera à nouveau réalisé en enrobé foncé. »*



**ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI**

13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisyl@orange.fr

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

- *Le fait que la seule récupération des eaux de pluie dans une cuve de 50 m³ pour le nettoyage de la place ne saurait justifier la construction, à grands frais, d'une halle couverte de 611 m².*
- *L'oubli dans le dossier de permis de construire de citer le traitement du sol du parking pour le rendre perméable.*
- *Le défaut d'éléments concernant le coût du projet :
Le maire, dans son courrier du 4 juillet, ne justifie pas le coût de 1,6 millions d'euros, en chiffrant, même de façon approximative, les diverses prestations :*
 - *Mises aux normes*
 - *Installations électriques*
 - *Gestion des déchets*
 - *Gestion des eaux usées*
 - *Rénovation du bâtiment technique*
 - *Edification de la halle*
 - *Réfection du sol de la place, avec installation de la cuve de 50 m³ en sous-terrain,*
 - *Extension du parking avec places pour handicapés et véhicules électriques,*
 - *Aménagement des espaces verts.*
- ***Le manque d'éléments justifiant la sécurité des usagers***

Concernant la résistance de la structure de la halle, telle que présentée au dossier de permis de construire, aux éléments majeurs climatiques ou autres, elle n'existe pas dans l'étude géotechnique, contrairement aux affirmations du maire dans son courrier du 4 juillet.

Or elle est nécessaire pour vérifier que la description de la structure faite dans le dossier répond aux impératifs de sécurité aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- *Le défaut de preuve des « possibilités à terme » d'installer des cellules photovoltaïques.
Cela ne dépend pas, comme on pourrait le croire, de la seule volonté de la commune de Bailly, mais de l'accord de l'ABF car Bailly est en « secteur protégé », selon le décret Malraux, du 15 octobre 1964.*