



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

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisy@orange.fr
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

REMARQUES DE L'APEBN SUR L'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

CONCERNANT LA MODIFICATION N° 3 DU PLU (Plan Local d'Urbanisme) DE BAILLY

Remarques adressées par courrier R/AR à Madame le Commissaire enquêteur
Remarques mises en ligne sur le site internet de l'APEBN
Remarques déposées sur le registre en salle d'enquête publique en mairie de Bailly
Remarques mises en lignes sur le site internet de la mairie de Bailly

NB Après la décision de « confinement » sanitaire des habitants des Yvelines par le gouvernement le 20 mars à 00h00, l'APEBN demande à Madame le Commissaire enquêteur que la période de l'enquête d'utilité publique soit prolongée sur une période égale à la période de confinement pour les principales raisons suivantes :

- Impossibilité ou difficulté inhabituelle pour les habitants de consulter le dossier en mairie de Bailly, et d'inscrire leurs remarques sur le registre,
- Impossibilité ou difficulté inhabituelle pour l'APEBN de communiquer avec tous les habitants pour les informer sur son analyse du dossier de présentation de la modification n°3 du PLU, comme c'est son rôle.

Préambule :

La modification n°2 du PLU avait défini un « Périmètre d'attente » sur une zone pavillonnaire de Bailly, située au sud-ouest de l'impasse de la halte, en face d'un bâtiment de la résidence Harmonie ouest, entre le Parc de la Chataigneraie au nord et la ligne SNCF au sud, et entre l'impasse de la halte et la rue du Plan de l'Aître au niveau de l'ancienne maison de garde-barrière.

Ce « périmètre d'attente », impacté par l'arrivée du Tram13 express et de sa Halte de Bailly, avait été délimité sans préciser les zones constructibles selon l'article UA du PLU de façon à permettre d'y implanter des immeubles collectifs, pour y accueillir en particulier des logements sociaux imposés par l'Etat dans le cadre de la loi SRU.

Puis les élus ont voté le 7 février 2019 une délibération décidant de la modification n°3 du PLU afin de « lever le périmètre d'attente » en définissant des règles de la zone permettant ensuite la réalisation de projets de constructions.

La délibération du 7 février 2019 fixait les modalités d'une « concertation » avec la population qui a été programmée en mars 2019, et annoncée dans le bulletin d'information de Bailly n°231, mars/avril, page 6 : « *Un registre de concertation est à votre disposition en mairie* » peut-on y lire.

Je me suis présenté en mairie le 25 mars 2019, mais aucun « dossier de concertation » n'était établi pour permettre de comprendre ce qui était proposé et projeté dans la modification n° 3 du PLU.

J'ai donc écrit ce qui suit sur le registre qui m'a été présenté, à cette date:

- Le dossier de concertation ne contient que la délibération du Conseil municipal du 7 février 2019 qui fixe les modalités de la concertation, sans aucun document concernant le contenu de la modification n°3,



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

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisy@orange.fr
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

- Je constate que cette modification n°3 est engagée, par cette délibération du 7 février 2019, alors que les délais de recours à l'encontre du vote de la modification n°2 courent jusqu'à début avril 2019,
- Merci des explications (orales) concernant les évolutions des contours paysagers prévus,
- Regret de ne pas avoir de présentation de projet, actuellement connu du CM (Conseil municipal), de construction dans le « périmètre d'attente ».

L'Enquête d'Utilité Publique (EUP) portant sur la modification n°3 du PLU, décidée le 7 février 2019, sans concertation préalable ni réunion publique depuis cette date, a été annoncée par voix de Presse et dans le Bailly Infos de mars/avril 2021, pour une période du 15 mars au 12 avril.

Analyse du dossier présenté et remarques :

- 1) J'ai rencontré Madame le Commissaire enquêteur lundi matin 15 mars, puis j'ai noté sur le registre d'enquête l'essentiel de mes remarques du matin :

Tout d'abord, j'ai noté que cette Enquête d'Utilité Publique (EUP) ne porte pas uniquement sur la « levée du périmètre d'attente » mais aussi sur la modification du Chapitre IV du règlement du PLU : Dispositions propres à la zone UD.

Concernant l'objet de l'EUP, la présentation des articles du règlement de zone UA qui s'appliqueraient à la nouvelle zone nécessite de préciser les points suivants :

- Les limites du terrain d'assiette (qui définissent sa superficie) du programme mixte auquel seront appliqués ces articles du PLU, entre le domaine appartenant à la SNCF, les domaines publics et les domaines privés, sachant que les parkings au sud des voies SNCF ne sont pas impactés par le ou les projets,
- **L'article UA6 : Il est impossible de définir une implantation des constructions en retrait minimum de 10 m du bord des voies ferrées,** car celles-ci sont hors territoire de la commune de Bailly et la commune ne peut pas maîtriser le point d'origine de la distance s'il s'agit des voies.
Il serait donc nécessaire de compter la distance minimum d'implantation des constructions à partir de la limite entre le domaine de la SNCF et le domaine communal.
- Il s'agit de mettre en cohérence les article UA10 et UA11, concernant les toitures.

Concernant le « paysagement », et l'état des lieux actuels composés de pavillons et de grands jardins, il est indéniable que les projets qui peuvent s'implanter dans cette zone avec l'application de ce règlement de PLU modifieront complètement l'environnement, tant pour les riverains que pour la biodiversité qui a pu s'installer à proximité de milieux naturelles qui n'ont connu l'urbanisation que récemment.

Une étude d'impact sur le milieu environnant apparait nécessaire.

En application du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), qui s'applique sur tous les territoires, avec ses trames vertes et bleues, **et s'impose aux PLU**, il parait essentiel de pratiquer une étude spécifique pour vérifier l'existence éventuelle d'espèces à protéger ou de zones humides sur les terrains entre le domaine SNCF et le Parc de la Chataigneraie.



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

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisy@orange.fr
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

De plus, la proximité des futures constructions avec les voies SNCF qui verront le passage du Tram13 express toutes les huit minutes exige **une étude des bruits en façade** des futurs immeubles et des bruits qui seront perçus par leurs habitants.

Concernant la pièce n° 1.2 du dossier, sur la dispense d'évaluation environnementale par la MRAE, elle s'appuie sur le document « Examen au cas par cas des PLU » (remis à Mme le commissaire enquêteur) établi par la DRIEE, la DDT, la DRIEA et l'ARS.

Il y est dit que le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Nous considérons **qu'il s'agit d'un oubli quand on sait que Bailly est situé dans une zone triplement protégée**, par le Domaine de Versailles classé au Patrimoine mondial, par le périmètre de protection du Château de Versailles et des Trianons (Trou de serrure) par décret du 15 octobre 1965 (Malraux) et par le décret de classement de la Plaine de Versailles du 7 juillet 2000 ;

Tous les projets de constructions doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

2) Remarques complémentaires concernant le contenu du rapport de présentation

- « le périmètre d'attente » y est défini : « *de part et d'autre des voies ferrées et intègre l'emplacement de la future halte du tram13* », il est limité :
 - o au nord le chemin de la Chataigneraie,
 - o à l'est l'impasse de la Halte, dont on sait qu'elle sera fermée aux piétons vers la voie ferrée,
 - o **à l'ouest la route de Fontenay/rue du Plan de l'Aître, dont on ne sait toujours rien de ce qui est prévu pour la sécurité au passage des voies,**
 - o au sud le chemin vert,
- On dit que le parking public au sud des voies ferrées est conservé, mais on ne précise pas les impératifs de **sécurisation des usagers** par rapport aux voies ferrées.
- Mais on ne précise pas, au nord des voies ferrées, de dispositions spécifiques pour des **accès/orties de véhicules par la rue du Plan de l'Aître** à un endroit où la proximité d'un passage à niveau pose d'énormes questions de sécurité,

Et rien n'est dit concernant le domaine de la SNCF qui n'appartient pas au domaine communal !

- on écrit dans ce même rapport que « *le projet doit répondre à plusieurs objectifs* », dont :
 - o faciliter l'aménagement de la station du Tram13 express
 - o Créer un parvis de la future Halte, avec des stationnements pour les vélos,
 - o Réaliser une opération mixte au pied de la future halte du tram13 ...
- On y précise que « *le périmètre, objet de la présente modification du PLU, doit accueillir la future station du tram13 express* », **mais aucun article ne précise les conditions pour assurer la sécurité** des habitants des immeubles à construire et des visiteurs vis-à-vis des trains circulant sur les voies ferrées.

Aucun plan n'est exposé pour présenter et préciser les dimensions des zones concernées impliquées par la levée du « périmètre d'attente », qu'il s'agisse des terrains publics, des terrains privés et des terrains appartenant à la SNCF



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

Association loi de 1901 Fondée en 1972 www.apebn.org
13 rue du Poirier au large 78870 Bailly apebn.baillynoisy@orange.fr
Membre d'Yvelines Environnement, association reconnue d'utilité publique

Il n'y a aucune mention d'une éventuelle convention entre la commune, ou un aménageur, et la SNCF autorisant l'implantation d'un « projet mixte » impliquant une partie du domaine de la SNCF.

Page 10 de ce rapport de présentation, le § « l'accessibilité et la desserte » ne fait que conforter le lecteur sur les questionnements de ce qu'il est possible à un promoteur/ constructeur de réaliser dans la zone sur les seules bases de la modification n° 3 du PLU.

Le lecteur a plutôt le sentiment qu'il existe déjà un projet sur la zone, établi avant la modification du PLU.

Or, nous semble-t-il, une modification de PLU a pour objectif d'établir de nouvelles règles auxquelles les promoteurs/constructeurs doivent se soumettre pour établir leurs projets sans privilégier un projet avant que soit définie l'utilité publique de la révision du PLU.

En l'occurrence, ce fait de l'existence d'un projet est clairement exprimé par l'auteur du dossier de présentation quand il écrit : « **Compte tenu de ces éléments le périmètre d'attente peut donc être levé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet** »

Quel projet ? Quelles mesures de sécurité sont imposées vis-à-vis des circulations du tram13, tant pour les futurs habitants du projet que pour tous les usagers des lieux publics ?

Chacun comprend donc qu'il n'est possible de fournir un avis sur ce dossier de modification n°3 du PLU qu'en connaissant le projet qui lui est attaché, et que ce projet doit donc être présenté au dossier d'enquête d'utilité publique.

Compte tenu de ce qui précède, et regrettant que les projets étudiés depuis longtemps n'aient pas fait l'objet de concertation, particulièrement avec l'APEBN qui a su montrer depuis plus de 40 ans sa contribution à la protection du Patrimoine naturel et bâti de Bailly, **nous demandons que le projet qui est associé à la modification n°3 du PLU soit joint au dossier de l'EUP.**

Patrick MENON
Président de l'APEBN
Vice-président d'Honneur d'Yvelines Environnement