



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Remarques d'Yvelines Environnement sur le projet de PLU de Bailly

Préambule

- 1) Le territoire de la commune de Bailly, comme ceux des communes de Fontenay-le-Fleury et de Saint-Cyr-l'École, est à « traiter » avec grands égards et précautions car il se situe dans la Plaine de Versailles, incluant le Grand Parc des chasses de Louis XIV, qui apparaissait déjà au XVII^{ème} siècle sur le tableau de PATEL comme le prolongement naturel au Domaine de Versailles, ensemble triplement classé.

Notre représentant, président de l'APEBN, a remis à M. le Commissaire enquêteur des documents avec les cartes sur les protections dont on parle dans le projet de PLU: périmètre de protection du Château de Versailles et de Trianon par décret du 15 octobre 1964 (Trou de serrure), classement d'une partie de la Plaine de Versailles par décret du 10 juillet 2000 avec le document correspondant : « orientation pour la gestion du site classé », ainsi que des documents de 1975 concernant la création des Zones Naturelles d'Equilibre en Ile-de-France.

Concernant les partis pris de l'aménagement de ce site prestigieux, repris dans le projet de PLU de Bailly, ils apparaissent issus d'un document dont une seule association, l'APPVPA (voir plus loin), semble avoir la maîtrise aujourd'hui, alors que seul l'Etat a la responsabilité de la gestion des sites classés.

En effet, piloté par la Direction Régionale de l'Environnement, en 2002, le Cabinet DAT Conseil, avec la participation des associations de protection de l'environnement de la Plaine de Versailles, agissant depuis 40 ans, a établi un dossier appelé « Etudes Préalables à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la Plaine de Versailles ».

La récente association APPVPA a fait sien ce dossier devenu un « Guide de gestion patrimoniale et paysagère du site classé de la Plaine de Versailles » (voir plus loin).

Cette démarche « partielle », manque non seulement d'une ambition nationale, voire internationale, pour l'aménagement de ce site, mais hélas ne traduit même pas les ambitions exprimées dans la réalité des faits sur le terrain.

Cela se voit dans le PLU de Bailly avec ses contradictions où la volonté de réelle valorisation culturelle et écologique est vite contrariée par les appétits des intérêts particuliers.

- 2) L'APEBN a décidé d'éditer un tract (ci-joint) distribué dans les boîtes à lettres, du 12 au 16 octobre, pour informer de l'enquête publique.

Remarques sur la publicité

L'enquête publique n'a pas été affichée sur le panneau d'affichage officiel de la mairie, 1 rue des Chênes à Bailly.

Le président de l'APEBN, association locale membre d'Yvelines Environnement, l'ayant constaté lors de l'ouverture de l'enquête, l'a signalé au commissaire enquêteur le lundi 10 septembre après midi. Celui-ci a alors demandé cet affichage à la mairie. L'affichage sur ce panneau a donc été effectif à partir du 11 septembre.

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Remarques sur la participation des associations au processus d'élaboration du projet de PLU

Les associations locales, membres d'Yvelines Environnement, intéressées par le PLU n'ont pas été conviées par le maire de Bailly à participer à son élaboration. Il s'agit des associations suivantes, mentionnées dans la liste officielle des associations siégeant à Bailly et œuvrant pour la protection de l'environnement depuis 40 ans :

- Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi (APEBN) qui avait participé à l'élaboration du POS de Bailly.
- Association pour la Protection de l'Environnement de la Plaine de Versailles (APEPV), héritière de l'Union des associations et usagers de la Plaine de Versailles (Les Amis de la Plaine de Versailles), qui est maintenant invitée par l'Administration aux réunions concernant le site classé en juillet 2000.
- Il faut y ajouter l'association « La Ferme des Moulineaux », membre de l'APEBN, de l'APEPV et d'Yvelines Environnement, créée voici quelques années par des propriétaires locaux et des amoureux des lieux pour entretenir, sauvegarder et restaurer le bâti et le milieu naturel de cette ferme historique.

L'association Yvelines Environnement, agréée, reconnue d'utilité publique, est intéressée par le PLU de Bailly en tant que membre de la commission départementale des sites, de la nature et des paysages ; Sachant qu'une grande partie du territoire de la commune de Bailly est en site classé, son « intérêt à agir » dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU n'est pas contestable, et pourtant elle n'a pas été conviée par le maire de Bailly à participer, ne serait-ce que pour la partie concernant le site classé.

Or, à minima, selon l'article L.121.5 du Code de l'Urbanisme, le maire de Bailly aurait dû informer les associations agréées, ayant intérêt à agir sur le territoire de la commune de Bailly, de l'ouverture du dossier d'élaboration du PLU afin qu'elles puissent demander officiellement à participer aux travaux.

L'APPVPA, composée en majorité d'agriculteurs et d'élus, a été très présente dans l'élaboration du PLU. Sa participation pose question sur l'indépendance de la municipalité dans les orientations de ses projets et la rédaction de certains articles du règlement (voir plus loin).

Le PLU doit être le reflet de l'intérêt général des habitants de la commune et non d'intérêts particuliers.

Notamment dans la partie du territoire en site classé, dont la gestion est de la responsabilité de l'Etat, cette association a pu obtenir un contrat de délégation pour l'animation des projets d'aménagement et de gestion. Or on ne peut pas être « juge et partie ». Ainsi lorsque l'APPVPA participe à l'élaboration du PLU de Bailly, il apparaît qu'il pourrait y avoir « conflit d'intérêts ».

Remarques sur les statuts territoriaux qui s'imposent aux règlements de la commune de Bailly

Le SDRIF : à ce jour, c'est encore le SDRIF de 1994 qui s'impose aux territoires de la région Ile-de-France.

Bailly est inscrit « dans la ceinture verte à maintenir »..... « les espaces boisés devront être préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité devra être assurée ».

Le SDEN : il est écrit que « le Conseil Général s'est doté le 24 juin 1994 d'un SDEN, Schéma Départemental des Espaces Naturels, qui fixe l'action du département en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels ».

20, rue Montart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



commune d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

La notion d'espace naturel et les niveaux de protection sont définis et réglementés par le législateur. Pour Bailly, il est écrit « une fonction de loisir pour la Forêt de Marly et le site de la Faisanderie... »

Les associations de protection de l'environnement se sont toujours opposées à créer des fonctions « de loisir » en ces lieux, ce qui est contraire à la protection de l'écosystème, de la faune et de la flore.

La ZNE de la Plaine de Versailles : depuis la promulgation des lois SRU, tous ont oublié les Zones Naturelles d'Equilibre de la région parisienne créées par la circulaire du Premier Ministre du 24 avril 1975. Les autres ZNE sont le Hurepoix, les Plateaux du sud, le Plateau de Brie et la Plaine de France,

La ZNE de la Plaine de Versailles avait été définie dans les limites suivantes : Château de Versailles à l'est, Septeuil à l'ouest, autoroute A13 au nord, N12 au sud.

Le SCOT : Bailly se trouvait auparavant dans un ensemble de communes de la Zone Naturelle d'Equilibre de la Plaine de Versailles sur lesquelles s'appliquait le SDAU du Val de Gally.

Les nouvelles réglementations d'urbanisme, en créant les communautés de communes, ont condamné cet ensemble qui fonctionnait bien.

Nous avons toujours considéré qu'une nouvelle communauté de communes devait se créer autour de l'économie rurale, axée sur l'agriculture, qui prédomine dans la Plaine de Versailles, en intégrant les communes à territoires majoritairement agricoles, tels Fontenay-le-Fleury, Bailly, Noisy-le-Roi, Rennemoulin,

Nous ne pouvons que déplorer que d'autres considérations aient prévalu, entraînant ces communes et donc Bailly dans un ensemble à majorité urbaine appelé « Versailles Grand Parc » (qui évoque les chasses de Louis XIV).

Aujourd'hui, nous ne savons pas de quel SCOT on parle à Bailly, et la présentation du projet de PLU ne nous éclaire pas sur ce point.

Avant le rattachement à la communauté « Versailles Grand Parc », Bailly envisageait sa participation au SCOT des « Trois rivières », allant jusqu'à Orgeval, avec Saint-Nom-la-Bretèche, Feucherolles, ..., communes du vaste territoire de la ZNE de la Plaine de Versailles.

Aujourd'hui, on parle d'un SCOT de la Plaine de Versailles (quelles sont ses limites par rapport à celles de la ZNE de 1975 ?), mais Bailly n'en ferait pas partie (?). On parle d'une « Charte paysagère » que l'on n'a pas présentée.

Nous avons besoin de clarté car nous avons justement besoin de cohérence dans les projets qui seront définis dans ces lieux hautement symboliques car chargés de plusieurs siècles d'Histoire de France et regardés par le monde entier.

Le périmètre de protection du château de Versailles et de Trianon (Décret du 15 octobre 1964) :

Bailly est inscrit dans le « Périmètre de protection de Versailles et de Trianon » qui comprend (pièce jointe A) :

- une première zone de rayon 5000 m calculée à partir de la chambre du Roi dans le Palais de Versailles,
- une zone complémentaire située au-delà de la première zone de part et d'autre d'une ligne droite fictive de 6000 m de longueur tirée dans le prolongement du Grand Canal et partant de l'extrémité ouest du bras principal de ce canal. Cette deuxième zone a une largeur de 2000 m au sud de la ligne fictive et de 3500 m au nord de cette ligne.

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



commune d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Tout projet dans cette zone doit être soumis aux représentants du Ministère de la Culture.

Nous demandons que ce périmètre apparaisse sur la cartographie du projet de PLU.

Le site classé selon décret du 10 juillet 2000 :

La partie du territoire de Bailly située au sud de la D 307 a été classée par décret du 10 juillet 2000, après une mobilisation de près de 30 ans de nos associations. Son contour apparaît sur la carte en pièce jointe (B). Ce contour laisse apparaître les exclusions de classement suivantes :

- Enclave prévue pour le raccordement de la branche A86 ouest sur l'autoroute A12,
- Enclave de la station d'épuration du Carré de la Réunion.

Nous demandons que les limites du site classé, telles que définies dans le décret de classement (pièce B), apparaissent sur la cartographie du projet de PLU.

NB : les limites de la zone Ae qui apparaît « à cheval » sur A12 sur la cartographie présentée à enquête publique ne correspondent pas à celles de la zone classée.

Dans le cadre des négociations pour aboutir au décret de classement un document appelé « Orientation pour la gestion du site » (pièce jointe C) a été rédigé par la DIREN (DRIEE) dans le but d'être incorporé dans les PLU après promulgation du Décret de classement du 10 juillet 2000.

Ce document doit apparaître clairement dans le projet de PLU.

En effet, le document que l'on nomme « Guide de gestion du site classé de la Plaine de Versailles », qui ne nous est jamais parvenu, n'a pas, à notre connaissance, reçu l'approbation de l'Etat.

Remarques sur le respect des droits et règlements

- 1) Le défaut d'information, et donc de participation, des associations quant au processus d'élaboration du projet de PLU a été évoqué ci-dessus.
- 2) L'implication forte (que nous avons déjà notée dans les dossiers présentés lors de la phase de concertation) de l'APPVPA, souvent citée dans le projet de PLU (dont le Président est lui-même un élu), démontre un déséquilibre dans l'expression des besoins de la population et des acteurs locaux, d'où la question de potentiels « conflits d'intérêts » déjà cités.
- 3) La modification d'appellation et de définition d'espaces boisés « classés » (EBC) au POS en appellation d'espaces « protégés » P1, P2 ou P3, définis au projet de PLU, pose question sur les intentions futures dont les explications ne nous satisfont pas.

Exemples pour ce que sont deux espaces boisés classés (EBC) au POS/PLU :

- Il est dit que dans les espaces « P1 », il ne pourrait y avoir ni construction ni aménagement, or il existe déjà une aire de jeux dans le parc de la résidence Harmonie ouest en bordure du chemin de Maltoute (classé P1 au projet de PLU) ; pourquoi les résidents (près de 2000 habitants) seraient-ils interdits d'en installer pour les besoins des nombreux enfants ?
- Le Parc de la Chataigneraie (classé P2 au projet de PLU), donné à la commune par l'investisseur qui avait acheté la propriété, vient d'être aménagé à grand frais du contribuable avec aires de jeux, mais il s'agit d'un parc boisé, de plus situé en zone UA, sans préciser de restriction de construction.

20, rue Monsart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Il semble y avoir « deux poids, deux mesures » dans cette **classification dont la logique reste obscure.**

S'agit-il de créer des réserves foncières déguisées ?

Il faut que soient **exprimées plus précisément les règles d'utilisation** en matière de « protection pérenne » dans chacun de ces espaces, en particulier pour la protection des écosystèmes en zones urbaines.

4) **Le Déficit d'informations concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) et d'éventuels projets sur le Domaine de la Faisanderie (Nf)**

Le projet de PLU cite deux nouvelles opérations d'aménagements et la création d'une zone Nf :

a. **O.A.P. n°1** : située en centre-ville, sur l'emplacement d'un espace boisé classé (EBC) au POS, ne précise rien à la page 201 - partie 3 - du rapport de présentation, si ce n'est que l'on vise « à permettre une urbanisation maîtrisée... » - *comment ?* Et que « la définition de l'orientation d'aménagement et de programmation a fait l'objet de réflexions préalables » - *lesquelles ?*

Par ailleurs la question reste posée de l'acquisition de ce terrain de un hectare - *par qui ?* Avant la publication du PLU ?

b. **O.A.P. n°2** : située sur le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly, situé en site classé, impactant surtout les propriétaires des bâtiments de la ferme des Moulineaux, ancienne ferme royale du domaine de Versailles, sans définition précise de l'état des lieux et des résultats attendus.

Les rédacteurs du projet de PLU se fourvoient en se référant à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme pour justifier une opération qui ne viserait en fait qu'une récupération des lieux par les exploitants agricoles.

Aucun projet sérieux n'est présenté avec précision.

c. **Zone Nf** : concerne le Domaine de la Faisanderie, espace boisé classé, situé en site classé, qui n'a fait l'objet d'aucun « projet de valorisation » à notre connaissance, justifiant un classement dans une zone spécifique, autre que « N », sur laquelle on autoriserait des installations et des constructions, avec un COS de 0,1.

Or, deux **décrets récents** relatifs aux **évaluations environnementales** des documents d'urbanisme et aux études d'impact des projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements attirent l'attention sur le fait que les évaluations environnementales et les études d'impact devraient être publiées avant enquête publique, qu'elles devraient être sérieuses, lisibles et complètes et que la question des compensations devrait y être traitée. Qu'en est-il dans ces dossiers, alors qu'un aménageur semble avoir déjà été choisi pour l'opération OAP n°1 ?

5) **Les réunions en cours d'enquête sur les aménagements de zones soumises à l'enquête publique.**

Nous nous posons des questions sur la légalité des réunions organisées pendant l'enquête publique concernant les aménagements des zones appelées au projet de PLU « OAP n°1 » le 11/10 et OAP n°2 » le 17/10.

Il est surprenant, compte tenu de ce qui précède, que l'on procède à une réunion en mairie de Bailly en fin d'après-midi le 11 octobre sur la question de l'aménagement de la zone appelée « OAP n°1 », alors que la fin de l'enquête publique a été reportée du 11 au 25 octobre.

Nous nous étonnons aussi que l'on décide le 28 septembre de convoquer une réunion le 17 octobre dans les locaux de la communauté de communes « Versailles Grand Parc » pour parler des aménagements dans le Domaine de la Faisanderie et sur les Fermes de Pontaly et des Moulineaux,

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Nos associations ont refusé de participer à cette réunion au motif que l'enquête publique sur le projet de PLU de Bailly est en cours.

Ces réunions, décidées avant l'établissement du rapport du commissaire enquêteur sur la présente enquête publique, sont-elles « une coïncidence » où ont-elles pour objet d'influencer le rapport du Commissaire Enquêteur ?

Rôle de l'APPVPA :

Cette association est souvent citée dans les projets concernant l'aménagement des zones de la commune situées en site classé, principalement composées de terres agricoles.

Cette association a été créée voici environ huit ans, après le décret de classement de juillet 2000, par des élus et des agriculteurs dont certains avaient fait des recours contre le Décret de classement.

Cette association a défini des contours d'une « Plaine de Versailles », composée de communes adhérentes à cette association, qui ne correspond pas à la définition de la ZNE de 1975.

Concernant le site classé, elle a pu obtenir la signature d'une Convention avec l'Etat concernant l'animation des études de projets d'aménagement qui avait été initiées par la DIREN (DRIEE) en 2002 avec le cabinet DAT Conseil.

Le cabinet DAT Conseil avait établi un état des lieux du site classé avec la coopération des associations pour la protection de l'environnement de la Plaine de Versailles.

Depuis plusieurs années, ces associations regroupées dans l'APEPV, n'ont plus été invitées à participer aux études.

Le projet initial, appelé « Etudes Préalables à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la Plaine de Versailles » est devenu « Dossier de concertation préalable aux propositions patrimoniales et paysagères du site classé de la Plaine de Versailles », puis « Stratégie pour la gestion patrimoniale et paysagère du site classé de la Plaine de Versailles » maintenant nommé « Guide de gestion patrimoniale et paysagère du site classé de la Plaine de Versailles ».

Tout cela sans que l'on ait eu à connaître les modalités d'approbation de ces documents.

Lequel serait légalement applicable ? Selon quels critères ?

A-t-on réellement, par cette procédure, pu substituer un nouveau document élaboré dans ces conditions au document « orientations pour la gestion du site classé » lié au Décret de classement (comme dit plus haut), rédigé par la DIREN/DRIEE, qui devait être pris en compte dans les PLU ?

Il est dit dans le Rapport de présentation, page 42, chapitre « rôle de l'APPVPA » :
« L'Association milite pour une mise en valeur de ces territoires (site classé) qui forment une véritable coulée verte les priorités de l'association sont les suivantes : valoriser et améliorer le bâti agricole et historique,...., améliorer la qualité de l'eau et de la nature ».

Or les projets portés par l'APPVPA, dont nous avons connaissance, tel les écuries de Pontaly, en bordure du rû de Gally, avec parkings (combien ?) sur le territoire de Bailly en site classé (non mentionné dans le projet de PLU), et les aménagements inscrits dans certaines zones du projet de PLU, tel le domaine de la Faisanderie (avec un COS de 0,1 – pour quoi faire ?) ne peuvent pas démontrer le respect de ces engagements.

6) Respecter le droit de propriété pour les habitants de la Ferme des Moulineaux

Les « OUKASES » énoncés dans ce PLU à l'encontre des propriétaires actuels des logements dans les Fermes des Moulineaux, en particulier dans les documents « Pièce n°4 - 0AP » et « Pièce n°6 – Règlement », sont inadmissibles et illégaux.

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



scopie d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Quand on écrit, en faisant référence à un « Guide » qui n'a pas d'existence légale :
« ...les bâtiments et les terrains attenants des fermes de Pontaly et de Moulineaux ont
vocation à être utilisés pour les activités agricoles et équestres présentes sur le site,
ainsi que pour des logements professionnels et touristiques liés à ces activités »,
voudrait-on rendre ainsi obligatoire la destination de logements dans le but
d'appropriation - par qui ?

Quant à s'enfermer dans la nouvelle activité équestre « à la mode » dans le site
classé, on oublie qu'elle n'est pas la mieux appropriée, surtout en ces lieux, compte
tenu de la pollution du milieu naturel qu'elle peut générer (voir plus loin).

Cette activité doit donc rester limitée et contrôlée.

Il s'agit au contraire de protéger la biodiversité en créant des activités diversifiées, par
exemple potagères, maraichères et floristiques, exercées ou entretenues par les
habitants qui ont fait et font tous les jours la preuve de leur dévouement pour la
conservation et la restauration du bâti historique et du milieu naturel de ces lieux.

On pourrait aussi y admettre des activités culturelles.

Une activité complémentaire de gîtes ruraux peut s'y installer sans exclusivité de
clientèle.

Remarques générales sur les documents produits à l'enquête

- 1) Le projet de PLU comprend **7 ensembles de document(s)**
(PIECE(S)) (+ la "Liste des pièces et note dossier PLU").

Il ne semble pas qu'il soit défini **comment seront arbitrées les éventuelles
contradictions entre documents ?**

En particulier entre la PIECE 6 REGLEMENT et les PIECES 3 et 4 ?

Ne faudrait-il pas fixer une règle de prééminence des documents, notamment la
PIECE 6 REGLEMENT étant prééminente sur la PIECE 4 ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ?

- 2) **PIECE 1**

Titre "DOCUMENTS ADMINISTRATIFS" : il s'agit de l'extrait du Registre des
Délibérations du Conseil Municipal du 10/04/2012 ; Objet : Arrêt du Plan Local
d'Urbanisme.

Ce sous-dossier devra être complété par les documents *ad hoc* lorsque le projet de
révision définitif du PLU sera adopté.

Nota : ce sous-dossier manque dans le dossier sur le site web de la mairie.

- 3) **PIECE 6**

La rédaction de certaines phrases de l'article 2 du Titre I, chapitres 2 et 3 (page 3) est
équivoque. Exemple : "La zone UA référée au plan par l'indice UA et composée d'un
secteur UAa". Il aurait été plus clair d'écrire "... et comprenant un secteur particulier
UAa".

En haut page 13 Zone UA Chapitre 1 "particulier" à ajouter (voir ci-dessus).
Idem pour la Zone UB et la Zone A

Page 16, dernière ligne : "à rez de chaussée" : "en" à la place de "à"

En haut de page 17, il est indiqué qu'il n'y a pas de règles pour les constructions et
installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : **cela paraît
inacceptable.**

"Nuancier de couleurs de la commune" (mentionné à plusieurs articles) : devrait être
dans les PIECES 7 ANNEXES.

Page 75, article 1, dernier Sous-titre (souligné) : est-ce possible d'avoir **des "espaces
paysagers végétalisés" P2 en zone A ?**

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

- 4) Vérifier sur les cartes la conformité et la cohérence des **limites de secteurs**, en particulier des sites classés. Voir en particulier la zone Ae chevauchant l'autoroute A12 (contestée).

M. le Commissaire enquêteur a donné son accord au président de l'APEBN pour que les limites du secteur classé par décret du 10 juillet 2000 apparaissent sur toutes les cartes au dossier du projet de PLU.

Remarques sur la forme et sur le fond du contenu du projet de PLU

Cartographie des zones humides

Comme cela a été souligné par les services de l'Administration, le recensement des zones humides, en particulier les étangs, mares, sources, établi suite à la demande du C.O.B.A.H.MA dans le cadre de la révision du S.A.G.E. de la Mauldre, n'apparaît pas sur les cartes présentées dans le dossier soumis à enquête publique.

Or, ces zones humides jouent un rôle primordial, avec les rûs de Maltoute, Gally et Chèvreleup dans la préservation de l'écosystème. Elles doivent donc être répertoriées, contrôlées et entretenues.

Zone urbaine

Les zones ont été modifiées et ont changé d'appellation, et les règlements ont été modifiés en partie pour suivre les nouvelles réglementations. La notion de COS n'existe pratiquement plus. Il est donc difficile à un particulier de s'y retrouver dans ce volumineux dossier.

Il est clairement affiché que l'objectif est une urbanisation à densifier. **Prendre garde que ce ne sera pas au détriment de la qualité de vie.**

Nous remercions le Commissaire enquêteur d'avoir répondu favorablement à la demande du président de l'APEBN d'afficher les cartes de zonages du POS/PLU actuel en regard de celles du projet de PLU, pour une meilleure compréhension des évolutions proposées.

Zone UA - spécificités

Suite aux précisions énoncées précédemment, le Parc boisé de la Chataigneraie correspond davantage à l'appellation « P1 » que « P2 » et devra être inscrit comme une zone où aucune urbanisation n'est admise, avec un statut adéquat et un règlement spécifique.

Le règlement de la zone UA ne peut être appliqué pour sa partie mitoyenne de la voie ferrée de grande ceinture, en particulier dans la zone pavillonnaire de l'impasse de la halte dans l'hypothèse retenue par le projet de PLU de la mise en service de la ligne de grande ceinture.

En fait les mêmes questions se posent dans toutes les zones mitoyennes de cette voie ferrée où il s'agit de prévoir des dispositions particulières permettant l'installation d'aménagements anti-bruit paysagers comme cela a été fait pour les protections contre les bruits de la D307.

En effet, des protections importantes devront être installées car, en l'absence de dispositions écrites de la part de la SNCF et d'autres opérateurs de transports qui pourraient utiliser les voies de RFF, rien ni personne ne pourra empêcher les trains de fret de circuler sur cette « voie stratégique » dite « tangentielle ouest ».

OAP n°1

Voir ci-dessus quant à l'insuffisance d'information sur l'opération présentée au projet de PLU.

La zone d'un hectare près de la mairie, actuellement classée en zone UGb, est inscrite dans le projet de PLU en « OAP n°1 » qui n'est pas sans rappeler les anciennes ZAC (Harmonie ouest) et leurs excès d'urbanisation, c'est pourquoi nous demandons qu'un « équivalent de Plan de Zone (ancien PAZ) » prescrivant clairement les limites (emprises, hauteurs, ...) des constructions, soit précisé dans le projet de PLU.

On parle de 80 logements dans l'opération : « elle encadre l'offre en logements et en

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z

CH A



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

stationnements à développer sur le site », mais on dit aussi, page 201 –partie 3– Rapport de présentation, « sur le plan paysager, les orientations visent à encadrer l'urbanisation du site en préservant les éléments végétaux et bâtis remarquables et la trame verte structurante du site. Par ailleurs, elle préconise des hauteurs de constructions... afin d'assurer une transition entre... logements collectifs et ...pavillonnaire Démarche de développement durable » !

C'est la quadrature du cercle, quand il est dit que le programme comportera au moins 30% de logements sociaux !

Où sont les sponsors d'une telle opération ? Où trouvera-t-on les surfaces de parkings nécessaires, sur la base de 2 places de parking par logement et sachant que les véhicules sont la plupart du temps stationnés à l'extérieur ?

Sur la base du règlement de la zone UA, applicable paraît-il ?, il faut compter au moins 20 m² de terrain disponible par place de parking, ce qui fait déjà 1600 m² d'espace consommé en surface, sauf à créer des conflits avec les résidents d'Harmonie ouest.

En limitant les hauteurs comme il est dit et en réalisant des parkings en sous-sol, on obtient des bâtiments R+2. Ce terrain ne pouvant pas déboucher sur l'impasse de la halte, à cause de la sécurité des enfants se rendant à l'école, il a très peu d'accès sur la voirie communale, donc nécessite la réalisation d'une importante voirie interne.

Si l'on conserve de façon pérenne, ce qui est dit plus haut, tout ce qui est remarquable (il faut rappeler que le parc de la propriété d'origine de ce terrain, « la Pépinière », était de fait un arborétum) en végétaux et bâti, quelle surface restera-t-il pour les logements dans un environnement végétalisé en harmonie avec les résidences voisines et le Parc de la Chataigneraie ?

Pourquoi ne pas faire état dans ce projet de PLU de ces fameuses « réflexions préalables » (voir ci-dessus) si elles sont sérieuses ?

Zones agricoles et naturelles

La conservation des espaces agricoles et naturels classé au POS «NC» et «ND», en particulier la conservation de « La Faisanderie des Moulineaux » en espace boisé classé (actuellement ND), et le reste en espace agricole (actuellement NC), l'ensemble se situant dans le site classé par décret du 10 juillet 2000, est une impérieuse nécessité pour la survie des écosystèmes.

De plus, le document « Orientation pour la gestion du site classé » (pièce C) qui accompagnait le décret de classement, qui devait s'imposer aux PLU, précise que les éventuels bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ne peuvent se construire qu'en continuité des bâtiments existants (avec uniformité architecturale, cela va sans dire).

Par ailleurs, toutes les activités « polluantes » doivent être circonscrites dans les enceintes de bâtis existants et faire l'objet d'un traitement spécifique des effluents.

Zone A

Il faut que soient interdits les stationnements et parkings de véhicules à moteurs comportant des combustibles fossiles (essence, gasoil, ...) sur toutes parties de terrains non isolés de possibles transmissions avec le milieu naturel, et non situés dans les enceintes de bâtiments de fermes et/ou exploitations existants, ou leur environnement immédiat.

Il faut que les exploitants agricoles respectent eux-mêmes les engagements pris par l'APPVPA, dont ils sont membres, inscrits dans le projet de PLU, de protéger les paysages, l'écosystème et la qualité de l'eau, en particulier dans le site classé.

Il faut donc qu'ils s'engagent à supprimer les décharges sur les terrains dont ils sont propriétaires, à les dépolluer et à les remettre en état de prairie ou de terres agricoles.

Zones Ae

La zone Ae qui apparaît sur la carte chevauchant l'autoroute A12 n'a fait l'objet d'aucune explication (justification) rationnelle. En effet, les seules surfaces qui ont été exclues du classement de juillet 2000 dans cette partie de la Plaine sont :

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



commune d'utilité publique
le décret du 13 mai 1998.

- 1) L'emprise de la station d'épuration du carré de la Réunion, qui comporte des bâtiments,
- 2) L'emprise du raccordement de la branche ouest du tunnel A86 sur A12, indiqué 8 sur la carte du POS/PLU actuel, qui n'a pas vocation à recevoir quelque installation ou bâtiment que ce soit.

Hors de ces emprises, tous les terrains sont dans le site classé (voir pièce B).

Or, il est inscrit dans la Pièce n°2 – Rapport de présentation – page 96 : « Dans le périmètre du site classé la destination agricole et naturelle des terres devra être respectée, le site classé n'ayant pas vocation à recevoir des zones d'extension de l'urbanisation ».

Comment peut-on alors, en complète contradiction, écrire à la page 188 du même document – chapitre 2.3 – La zone agricole : « ... La zone A se situe : en majeure partie dans la zone sud du territoire communal, encadrant les espaces urbanisés au sud et au sud-est. Il s'agit de la délimitation de la zone agricole du POS ayant valeur de PLU. Dans cette entité agricole, deux sites sont classés en secteur Ae destinés à accueillir des constructions ou installations vouées à des équipements publics ou d'intérêts collectifs ».

Si l'on peut admettre cette zone Ae sur la station d'épuration qui est déjà hors site classé dans le POS, il est inadmissible d'accepter que des terres agricoles actuellement en site classé soient intégrées en zone Ae, et il est tout autant inadmissible de considérer que l'on serait autorisé à installer (quoi ?) et à bâtir à l'endroit prévu dans la DUP de 1994 du bouclage ouest de l'A86 pour le raccordement du tunnel A86 sur A12, avec les emprises prévues pour ériger des buttes de terre destinées à la protection des riverains contre le bruit.

Dans l'hypothèse où ce bouclage ne se ferait pas, il est bien évident que cette emprise devrait être réintégrée dans le site classé, en terres agricoles.

Nous demandons de supprimer cette zone Ae qui chevauche l'autoroute A12, en inscrivant au PLU la finalité de l'emprise non classée définie dans les textes.

Nous demandons que cesse l'extension de la station d'épuration du Carré de la Réunion dans ce lieu triplement classé.

OAP n°2

Concernant la zone d'aménagement et de programmation en plein site classé dénommée « OAP n°2 », sur les terres des fermes des Moulineaux et de Pontaly, où aucune véritable information n'est fournie sur les projets, sur l'état des lieux et sur les objectifs de protection et de réhabilitation du Patrimoine (pas d'étude d'impact), dans un lieu à vocation exclusivement naturelle et agricole, où des activités dites para-agricoles doivent être conservées, dans la mesure exclusive où l'objectif de préservation de l'environnement et de sauvegarde du bâti ancien est démontré.

Il importe en particulier que les exigences du document, associé au décret de classement, « Orientation pour la gestion du site classé » soient respectées, en particulier que les bâtiments dont la construction serait justifiée pour les besoins des exploitations agricoles soient construits à proximité immédiate du bâti existant et dans un « style » identique au bâti existant.

De plus, dans cette zone de « vallées » des rûs, dont le rû de Gally formé par les eaux de rejets de la station d'épuration du Carré de la Réunion (actuellement en refondation), où les terrains affleurent la nappe phréatique et la craie, toutes les activités, fussent-elles agricoles, qui pourraient provoquer un risque de pollution de la nappe et du rû de Gally doivent être proscrites.

En conséquence, même si cette activité a été récemment classée dans les activités para-agricoles, la concentration de chevaux dans cette zone (les divers projets, dont l'écurie de Pontaly, pourraient y voir près d'une centaine de chevaux) apporterait une pollution impossible à traiter localement par les moyens biologiques avant rejet dans le milieu naturel.

Les aires de stationnement rendues nécessaires par des activités accueillant un public nombreux sont à proscrire, non seulement à cause de l'atteinte aux paysages que l'on a promis de préserver dans le projet de PLU, mais aussi à cause des

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



*commune d'utilité publique
et décret du 13 mai 1998.*

pollutions des terrains par les hydrocarbures qui, indubitablement, se retrouveront dans le milieu naturel.

De même, et pour les mêmes raisons, les activités d'hébergement et de restauration, en particulier dans la ferme des Moulineaux, ne peuvent pas perdurer de façon concentrée en un seul lieu, mais réparties, en nombre limité, sous forme de seuls gîtes ruraux dans différents bâtiments.

Il devrait alors être possible de mettre en œuvre une mini station collective de traitement des effluents par des procédés biologiques, et insérée dans l'environnement.

Zone Nf

Voir ce qui est écrit ci-dessus concernant la protection des espaces naturels dans le site classé.

Voir ce qui est écrit à la page 42 du rapport de présentation, quant aux engagements de l'APPVPA dans le programme « Leader » de « Faire de la Plaine une zone pilote sur l'écologie territoriale » et « d'améliorer la qualité de l'eau et de la nature ».

Voir ce qui est écrit dans le Projet d'aménagement et de développement durables à la page 9 : « 1.3.1 – Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquablesProtéger les espaces boisés et arborés : le bois de la Faisanderie, la végétation le long des rûs – Protéger les milieux humides et leurs abords : les rûs de Maltoute, de Gally et de Chêvrelop, les mares, les bassins et les secteurs humides – Protéger le patrimoine écologique, les espèces recensées tant floristiques que faunistiques. – 1.3.2 – Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité ».

Tous ces écrits démontrent la volonté de protection et de sauvegarde du milieu naturel et de l'écosystème dans le domaine de la Faisanderie.

Mais ce que l'on écrit dans le document n°6 – Règlement, page 84 – du projet de PLU est en complète contradiction.

En effet, il est écrit que sont autorisées : « Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public – Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées. ».

De plus on y affecte un COS de 0,1 ! Où s'arrêtera-t-on ?

Comme sont différentes les excellentes déclarations d'intention et les projets sans doute « dans les cartons ». C'est faire un vrai cadeau au propriétaire, qui a déjà détérioré les lieux, que de lui permettre de construire sur un terrain qui devrait être entièrement rendu à la nature, après remise en état à ses frais.

Le Domaine de la Faisanderie, traversé par le rû de Gally, avec des bassins, qui ont malheureusement été comblés avec les ruines d'anciens bâtiments par des propriétaires ignorants de l'intérêt écologique des zones humides, demande effectivement une restauration des espaces naturels afin de retrouver les meilleures conditions de vie de la faune et de la flore.

En ce qui concerne la flore, il n'y a pas eu de réel inventaire, et il faudrait des relevés en mai, juin, septembre pour couvrir l'ensemble. L'intérêt (espèces protégées régionales et/ou nationales) pourrait venir des friches calcicoles.

En ce qui concerne la faune, nous n'avons pas de données sur les mammifères.

Concernant les oiseaux, on trouve deux espèces intéressantes :

la *Rousserolle Verderolle* qui est en limite occidentale de répartition géographique en Ile-de-France et le *Bruant des Roseaux* qui niche lui aussi, exploitant également roseaux et friches en hiver, alors que la Rousserolle est migratrice. Il y a au moins 20 ans, on pouvait entendre d'autres espèces de fauvettes, des pouillots, de l'Hypolaïs polyglotte et de nombreuses autres espèces, toutes protégées.

Là aussi, il faudrait un inventaire printanier pour avoir toutes les espèces nicheuses. Il y avait également des hirondelles nicheuses dans les vieux bâtiments, espèces se raréfiant dangereusement. Dans les parties humides, on peut voir des Canards

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 5104Z



YVELINES
ENVIRONNEMENT

reconnue d'utilité publique
le décret du 13 mai 1998.

colverts et des Poules d'eau, ce qui est banal, mais il pourrait y avoir du Râle d'eau, ce qui l'est moins.

Cette zone humide, prise isolément, ne présente pas un caractère exceptionnel, mais elle fait partie de l'ensemble des mares, plans d'eau et zones marécageuses de la Plaine de Versailles qui contribuent au maintien de la biodiversité ; c'est pour cela qu'elle doit être préservée et, pourquoi pas, restaurée afin de jouer pleinement son rôle.

Le patrimoine nature a autant de valeur que le patrimoine bâti ou culturel.

Le bois de la Faisanderie est actuellement inscrit au POS en espace boisé classé (EBC), le projet de PLU propose de le classer en espace classé végétalisé « P2 », « afin de ne pas contraindre un projet de valorisation patrimonial » lequel ? établi par qui ? avec la participation de qui ? approuvé par qui ? et pour quoi faire ?

Nous demandons la conservation de « la Faisanderie » en espace boisé classé au PLU de Bailly.

Autres demandes :

1) Les antennes relais de radio téléphonie mobile

Faire apparaître dans le PLU l'obligation des maires de respecter la « Charte Départementale concernant l'implantation des antennes relais de radio téléphonie mobile » signées voici plusieurs années par les opérateurs de radio téléphonie mobile et les maires du département.

2) Les éoliennes

Nous demandons que soit inscrit dans le PLU l'interdiction d'installation d'éoliennes.

3) Les nuisances de bruits :

- Routes : D307 (problème de revêtement à traiter avec le Conseil Général) ;
- Autoroutes A13 (plus sensible depuis les tempêtes et les coupes d'arbres) et A12, triangle de Rocquencourt ;
- Avions et hélicoptère : demande de faire respecter les couloirs et les altitudes ;
- Trains : exiger de RFF le refus écrit du passage des trains de fret sur la voie ferrée de grande ceinture, avant le début des travaux d'ouverture de la ligne vers Saint-Cyr-l'École ;
- Demande de faire effectuer des relevés sur le territoire de Bailly par bruitParif.

4) L'air

La qualité de l'air est dégradée compte tenu de l'environnement routier : demande de faire des analyses par AirParif.

5) L'eau

La qualité de l'eau des rûs et rivières ne s'améliore pas : demander que les exploitations agricoles ne polluent pas les rûs, en particulier le rû de Gally après le traitement effectué par la station de traitement des eaux usées du Carré de la Réunion. Demander l'installation d'une mini-station de traitement biologique à la ferme des Moulineaux (dont les habitants paient l'eau au même tarif que ceux qui disposent de l'assainissement collectif).

Conclusions

Ce long exposé n'est toutefois consacré qu'aux éléments essentiels du projet de PLU concernant l'intérêt général non seulement des habitants de Bailly, mais plus largement du Domaine de Versailles élargie à la Plaine de Versailles, au moins dans sa partie classée, et donc de la France puisque nous sommes au

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9304Z



reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

cœur d'un Patrimoine mondial dont l'impact économique local et national est considérable.

Nos conclusions ne sont pas en faveur de ce projet de PLU qui oublie justement l'essentiel des véritables enjeux patrimoniaux et de paysage pour se concentrer uniquement sur d'autres intérêts pour ce qui concerne les aménagements sur la partie du territoire en site classé de la Plaine de Versailles.

De plus, ce projet de PLU ne fournit pas les informations suffisamment claires, car souvent contradictoires, pour la compréhension des véritables enjeux sociaux, économiques et environnementaux, en particulier pour les « Opérations d'Aménagement et de Programmation ».

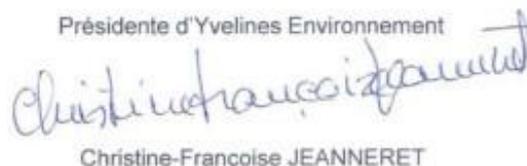
Enfin, ce projet montre l'absence totale de référence aux préoccupations des associations engagées depuis longtemps pour la protection de l'environnement de Bailly, l'aménagement de son territoire et la préservation du paysage.

Secrétaire général



Patrick MENON

Présidente d'Yvelines Environnement



Christine-Françoise JEANNERET

Pièces jointes :

- Pièce A : périmètre de protection du château de Versailles et de Trianon (décret du 15/10/1965)
- Pièce B : site classé dans la Plaine de Versailles selon décret du 10 juillet 2000
- Pièce C : document « Orientations pour la gestion du site classé »
- Carte du PLU : Emplacements réservés au titre de l'article 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Tract de l'APEBN

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 63 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z