



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 26 juin 2024

Objet : Renforcement du droit de préemption urbain

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six juin, les membres du Conseil Municipal de Bailly, légalement convoqués le 20 juin, se sont réunis à dix-neuf heures dans la salle Georges Lemaire sous la présidence de Monsieur ALEXIS Jacques, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 20

Jacques ALEXIS, Sabrina TOURMETZ, Eric VERSPIEREN, Eve VON TSCHIRSCHSKY, Denis PETITMENGIN, Lucie CATROUX, Bertrand MENIGAULT, Charlotte LOGEAIS, Jacques NICOLAS, Dimitri BOURSAULT, Caroline BOUIS, Mathieu BELKEBIR, Siham ROUSSEL, Frédéric GUIRIMAND, Laurent MITON, Julien COURTIN, Patrick BOYKIN, Alexandre RUECHE, Jean-Clair BUCHARD, Dominique DURAND,

Ont donné pouvoir : 6

Hervé DEWYNTER	à	Frédéric GUIRIMAND
Maelys LUXOR	à	Eric VERSPIEREN
Ségolène MOREAU	à	Jacques ALEXIS
Vincent CLAUDIERE	à	Sabrina TOURMETZ
Stéphanie BANCAL	à	Alexandre RUECHE
Françoise GUYARD-CASTANET	à	Patrick BOYKIN

Absent 1 : Claude MAQUIS

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Lucie CATROUX

EN EXERCICE : 27	PRESENTS : 20	REPRESENTES : 6	VOTANTS : 26
-------------------------	----------------------	------------------------	---------------------

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L211-1 et suivants et R.211-2 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 juin 1984 instaurant un droit de préemption ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 1996 pour l'extension du périmètre du droit de préemption ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2008 instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux artisanaux des commerces d'Harmonie Ouest ;

CONSIDERANT qu'il convient d'actualiser et de pérenniser le droit de préemption en l'étendant à tous les secteurs urbanisés et construits ;

CONSIDERANT la nécessité d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur le même périmètre ;

AYANT ENTENDU l'exposé du rapporteur, Madame Sabrina TOURMETZ, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

- **DECIDE** de l'extension du Droit de préemption urbain et l'instauration d'un Droit de préemption urbain renforcé à l'ensemble des secteurs urbanisés et construits.

Pour copie conforme,

Fait à BAILLY, le 26 juin 2024

Publié sur le site de la commune le...06/09/2024



Jacques ALEXIS
Maire de Bailly



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 26 juin 2024

Objet : Approbation de la modification n°4 du PLU

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six juin, les membres du Conseil Municipal de Bailly, légalement convoqués le 20 juin, se sont réunis à dix-neuf heures dans la salle Georges Lemaire sous la présidence de Monsieur ALEXIS Jacques, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 22

Jacques ALEXIS, Sabrina TOURMETZ, Eric VERSPIEREN, Eve VON TSCHIRSCHSKY, Denis PETITMENGIN, Lucie CATROUX, Bertrand MENIGAULT, Charlotte LOGEAS, Jacques NICOLAS, Dimitri BOURSAULT, Caroline BOUIS, Vincent CLAUDIERE, Mathieu BELKEBIR, Siham ROUSSEL, Frédéric GUIRIMAND, Laurent MITON, Julien COURTIN, Patrick BOYKIN, Alexandre RUECHE, Jean-Clair BUCHARD, Claude MAQUIS, Dominique DURAND,

Ont donné pouvoir : 5

<i>Hervé DEWYNTER</i>	<i>à</i>	<i>Frédéric GUIRIMAND</i>
<i>Maelys LUXOR</i>	<i>à</i>	<i>Eric VERSPIEREN</i>
<i>Sékolène MOREAU</i>	<i>à</i>	<i>Jacques ALEXIS</i>
<i>Stéphanie BANCAL</i>	<i>à</i>	<i>Alexandre RUECHE</i>
<i>Françoise GUYARD-CASTANET</i>	<i>à</i>	<i>Patrick BOYKIN</i>

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Lucie CATROUX

EN EXERCICE : 27	PRESENTS : 22	REPRESENTES : 5	VOTANTS : 27
-------------------------	----------------------	------------------------	---------------------

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.153-41, L.153-43, R.153-21,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 17/12/2012,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2014/54 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2016/66 approuvant la révision allégée n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2018/52 approuvant la modification n°2 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2021/60 approuvant la modification n°3 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2021/97 en date du 9 décembre 2021 approuvant le lancement de la procédure de modification n°4 du PLU,

VU la décision du Tribunal Administratif de Versailles en date du 15 janvier 2024 désignant Monsieur Nicolas DEREYLY comme Commissaire Enquêteur,

VU l'arrêté municipal n°2024/10 en date du 24 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique,

VU les avis de publicité publiés dans la presse locale :

- dans le journal communal n°251 (décembre, janvier, février) sur toute la page 8
- dans « Le Grand parisien » le 31 janvier 2024,
- dans « Toutes les nouvelles » du mercredi 31 janvier 2024

VU le déroulé de l'enquête publique du 19 février au 22 mars 2024,

VU l'avis favorable du Commissaire enquêteur en date du 23 avril 2024,

VU l'avis conforme de ma MRAe en date du 17 novembre 2022

CONSIDERANT que la modification n°4 du PLU porte sur les éléments suivants :

- Reconfiguration du zonage entre les zones UX et UC dans le secteur dit « Chaponval », afin de permettre la réalisation d'une opération de logements sociaux ;
- Création de l'OAP n°3 sur la parcelle en friche du 9 rue de Chaponval pour encadrer le futur projet de renouvellement urbain ;
- Effectuer des ajustements et précisions réglementaires complémentaires :
 - L'article 12 qui définit les règles en matière de stationnement est modifié pour être en conformité avec le plan de déplacement urbain de la région Ile de France ;
 - L'article 13 est modifié en vue de limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - Les articles 6 et 7 sont complétés dans les zones UA, UB et UD ;
 - Des modifications sont apportées au lexique ;
- Mise à jour cartographique du plan de zonage :
 - Reconfiguration des limites entre les zones UX et UC
 - Report du périmètre de l'OAP n°3
 - Ajout du périmètre de 500m autour de la gare de Tram 13.

AYANT ENTENDU l'exposé du rapporteur, Madame Sabrina Tourmetz, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, par 20 voix pour, 5 contres (Stéphanie BANCAL, Françoise GUYARD-CASTANET, Patrick BOYKIN, Alexandre RUECHE, Jean Clair BUCHARD) 2 abstentions (Claude MAQUIS, Dominique DURAND)

APPROUVE la modification n°4 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal du département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;

Conformément aux articles L 153-19 à 22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Bailly ainsi que dans les locaux de la préfecture des Yvelines aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour copie conforme,

Fait à BAILLY, le 26 juin 2024

Publié sur le site de la commune.....


Jacques ALEXIS
Maire de Bailly



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 01 juillet 2021

Objet :

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'an deux mil vingt et un, le premier juillet, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués le 25 juin 2021, se sont réunis à dix-huit heures trente dans la salle Georges Lemaire à Bailly, sous la présidence de Monsieur Jacques ALEXIS, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 22

Jacques ALEXIS, Sabrina TOURMETZ, Eric VERSPIEREN, Eve VON TSCHIRSCHKY, Denis PETITMENGIN, Lucie BOUDINET, Bertrand MENIGAULT, Charlotte LOGEAS, Caroline DE SAZILLY, Caroline BOUIS, Vincent CLAUDIERE, Mathieu BELKEBIR, Siham ROUSSEL, Frédéric GUIRIMAND, Laurent MITON, Julien COURTIN, Ségolène MOREAU, Stéphanie BANCAL, Patrick BOYKIN, Noelle MARTIN, Alexandre RUECHE, Claude MAQUIS.

Ont donné pouvoir : 5

Jacques NICOLAS	à	Denis PETITMENGIN
Hervé DEWYNTER	à	Caroline DE SAZILLY
Maelys LUXOR	à	Siham ROUSSEL
Françoise GUYARD-CASTANET	à	Stéphanie BANCAL
Claude JAMATI	à	Claude MAQUIS

Le Conseil a désigné comme secrétaire : Eve VON TSCHIRSCHKY

EN EXERCICE : 27 PRESENTS : 22 REPRESENTES : 5 VOTANTS : 26

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-2, L.153-41, L.153-43, R.153-21,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 17/12/2012,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2014/54 approuvant la modification n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n°2016/66 approuvant la révision allégée n°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2018/52 approuvant la modification n°2 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2019/06 en date du 7 février 2019 approuvant le lancement de la procédure de modification n°3 du PLU,

VU la décision du Tribunal Administratif de Versailles en date du 12 février 2021 désignant Madame Brigitte MORVANT comme Commissaire Enquêteur,

VU l'arrêté municipal n°2021/16 en date du 26 février 2021 prescrivant l'enquête publique,

VU les avis de publicité publiés dans la presse locale, « Le Parisien » et « Toutes les Nouvelles de Versailles » en date du 27 février 2021 et du 3 mars 2021,

VU le déroulé de l'enquête publique du 12 mars ou 26 avril 2021,

VU l'avis favorable du Commissaire enquêteur en date du 21 mai 2021,

CONSIDERANT que la modification n°3 du PLU porte sur les éléments suivants :

- institue principalement la levée du périmètre d'attente.
Elle entraîne un remaniement donc des articles du règlement de la Zone UA.
- ajoute une règle pour tenir compte de l'arrivée du Tram13 Express
Cette modification entraîne un ajout dans le règlement : il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.
- ajoute une disposition oubliée dans le règlement de la zone UD1
Elle concerne la protection des lisières des massifs boisés
- corrige une erreur matérielle dans un paragraphe portant sur l'emplacement réservé en annexe du règlement - *Titre VII page 110.*

AYANT ENTENDU l'exposé du rapporteur, Madame Sabrina Tourmetz, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat,

Monsieur Hervé DEWYNTER ne prenant pas part au vote,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

par 21 voix pour, 0 contre, **5 Abstentions (Stéphanie BANCAL, Françoise GUYARD-CASTANET, Patrick BOYKIN, Noelle MARTIN, Alexandre RUECHE)**

APPROUVE la modification n°3 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal du département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;

Conformément aux articles L 153-19 à 22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Bailly ainsi que dans les locaux de la préfecture des Yvelines aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, 01 juillet 2021



Le Maire
[Signature]
Jacques ALEXIS

Département des Yvelines
Commune de Bailly

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 3

Pièce n° 2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
1^{er} juillet 2021

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	17/12/2012
Modification n°1	17/06/2014
Révision allégée	28/06/2016
Modification n°2	02/10/2018

SOMMAIRE

1. ... OBJET DE LA MODIFICATION	4
2. ... PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	6
Justification de la levée du périmètre d'attente.....	7
Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement.....	11
Pièce n°6 : Le règlement.....	12

1. OBJET DE LA MODIFICATION

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 et enfin d'une deuxième modification approuvée le 2 octobre 2018.

La modification n°2 avait pour objet principal de créer une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express qui expose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

....

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.»

Dès 1994 le Schéma Directeur de la Région Ile de-France, pour résoudre les problèmes de déplacements de banlieues à banlieues, prévoyait la création de nouvelles liaisons ferrées «*en tangentielle ou en rocade*» qui s'appuient sur les infrastructures existantes de la Grande ceinture.

Concernant la Tangentielle ouest, aujourd'hui le **Tram 13 Express**, « Le projet consiste à **prolonger la Grande Ceinture Ouest (GCO) jusqu'à Saint-Germain-RER (RER A) au Nord, et Saint-Cyr-l'Ecole (RER C) au Sud**, afin d'assurer des correspondances efficaces avec les lignes ferrées radiales. Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture (GC) non exploitées aujourd'hui. Le projet s'inscrit intégralement dans le département des Yvelines.

Il prévoit notamment la **création de stations** entre Saint-Cyr RER et Noisy-le-Roi (**Bailly**, Saint-Cyr ZAC et à plus long terme Allée Royale de Villepreux) et la **rénovation des voies actuellement non exploitées de la Grande Ceinture entre Noisy-le-Roi et Saint-Cyr ZAC**.

Le Tram 13 Express desservira 11 stations dont 3 sont en correspondance directe avec des modes lourds (lignes RER à Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole et Transilien à Saint-Nom-la-Bretèche et Saint-Cyr-l'Ecole). Il est prévu une halte à Bailly.

L'arrivée de ce transport en commun ferré devant avoir un impact aux abords de la future station du Tram 13 Express, la commune de Bailly a créé une servitude de périmètre d'attente dans le cadre de la modification n°2 de son PLU, pour se laisser le temps de la réflexion et permettre l'aménagement pertinent de ce nouveau secteur de centralité de la commune.

Par ailleurs, la commune assujettie à l'article 55 de la loi SRU, a vu l'opportunité de permettre, à proximité immédiate de la future halte du Tram 13 Express, la création d'un programme mixte comprenant logements et commerces, dont 30% de logements locatifs sociaux principalement à destination des personnes âgées, tout en maintenant le parking public idéalement situé près de la future halte.

Un projet global a ainsi été défini permettant à la commune de Bailly de lever le périmètre d'attente dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification définie aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

«.....le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (article L.153-36)

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification » (article L.153-37)

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ». (article L.153-38)

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. » (article L. 153-41)

Les modifications à apporter au dossier de PLU portant sur la suppression de la servitude de périmètre d'attente au sens de l'article L.151-41 5° sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express et sur les ajustements réglementaires qui l'accompagnent, avec pour conséquence l'augmentation des possibilités de construire de plus de 20% dans le secteur considéré, c'est bien la procédure de modification de droit commun qui s'applique.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification sont les suivantes :

- **Pièce n° 2 : Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 5.1 : Document graphique général - 1/5000^{ème}**
- **Pièce n° 5.2 : Document graphique centre-ville - 1/2000^{ème}**
- **Pièce n° 6 : Règlement**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

JUSTIFICATION DE LA LEVEE DU PERIMETRE D'ATTENTE

Le site

Le périmètre d'attente se situe de part et d'autre des voies ferrées et intègre l'emplacement de la future halte du Tram 13 Express. Il est limité

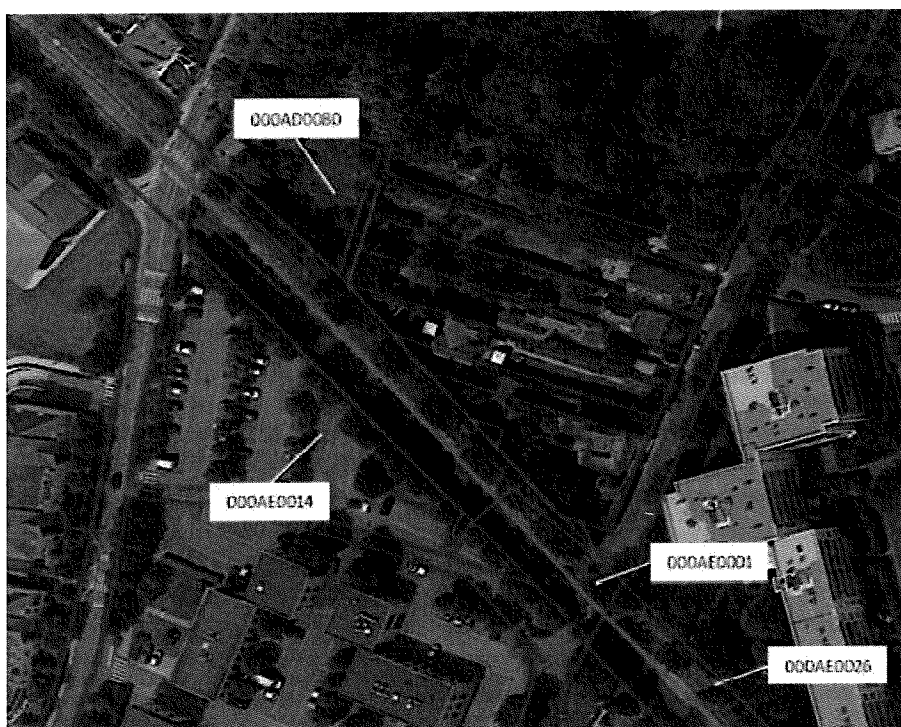
- au nord par le chemin de la Châtaigneraie qui longe le parc éponyme,
- à l'est l'impasse de la Halte,
- au sud le Chemin vert
- à l'ouest la Route de Fontenay/Rue du Plan de l'Aître.

Le site comprend :

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

Au sud : un parking public

Au centre : l'emprise du futur Tram 13 Express



Présentation du projet d'ensemble

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

Le projet doit répondre à plusieurs objectifs :

- Faciliter l'aménagement du nouveau Transport en Commun et de la station du Tram 13 Express sur Bailly ;
- Créer un parvis à la future halte intégrant des stationnements pour les vélos avec la prise en compte de l'intermodalité.
- Réaliser une opération mixte (logements, commerces et services) au pied de la future halte du Tram 13 Express ;
- Répondre aux besoins de la commune en matière de création de logements et notamment de logements locatifs sociaux, la commune de Bailly étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Le projet du Tram 13 Express sur le site (source étude Tram 13 Express SNCF 2018)

Figure 3 : Station de Bailly – profil en long de la station

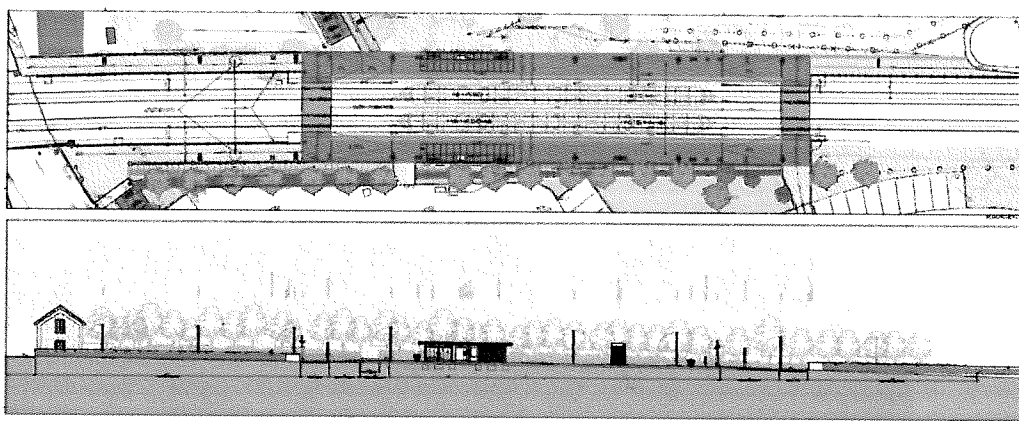
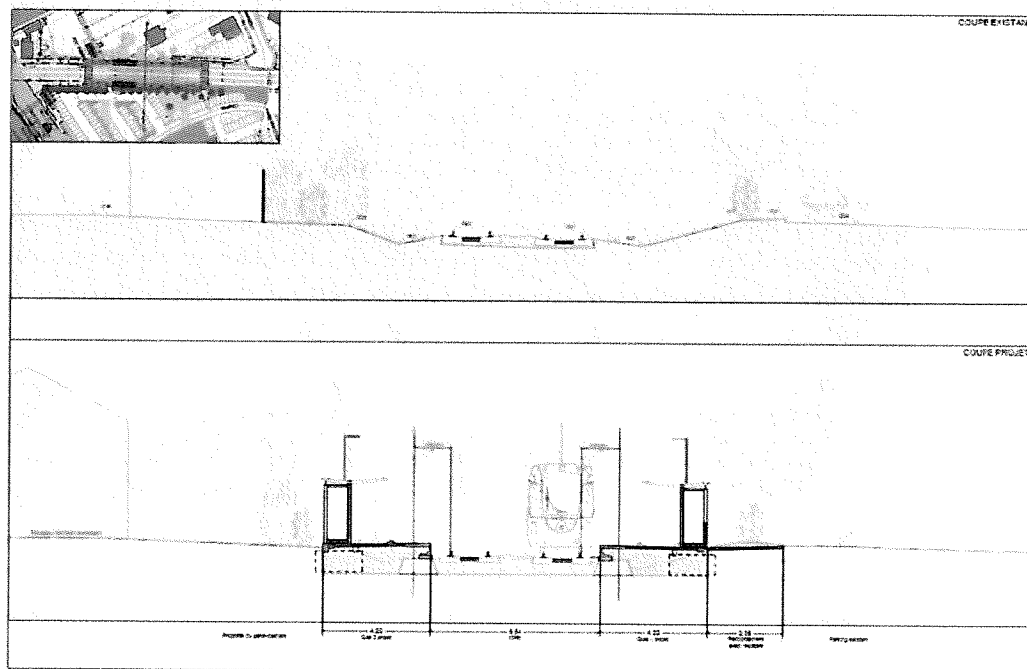


Figure 4 : Station de Bailly – coupe de la station



Le périmètre, objet de la présente modification du PLU, doit accueillir la future station du Tram 13 Express, appelée halte de Bailly.

Les besoins en logements

Le PLU de 2012 prévoyait la création d'une moyenne de 18 logements par an entre 2012 et 2020, soit 144 nouveaux logements.

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

La commune de Bailly a saisi l'opportunité d'acquérir un vaste parc privé d'une superficie de 2 hectares situé près du parc de la Mairie en centre-ville pour réaliser l'opération des Sentes comprenant 84 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, répondant en partie à ces obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU. Seuls deux autres nouveaux logements ont été créés en plus, ce qui porte à 86 le nombre de logements supplémentaires entre 2012 et 2020, soit à peine plus de 10 logements par an, entraînant une baisse constante de la démographie.

C'est pourquoi, outre la volonté de valoriser les abords de la future halte du Tram 13 Express, la commune de Bailly a instauré une servitude de périmètre d'attente sur des parcelles faiblement bâties aux abords du transport collectif.

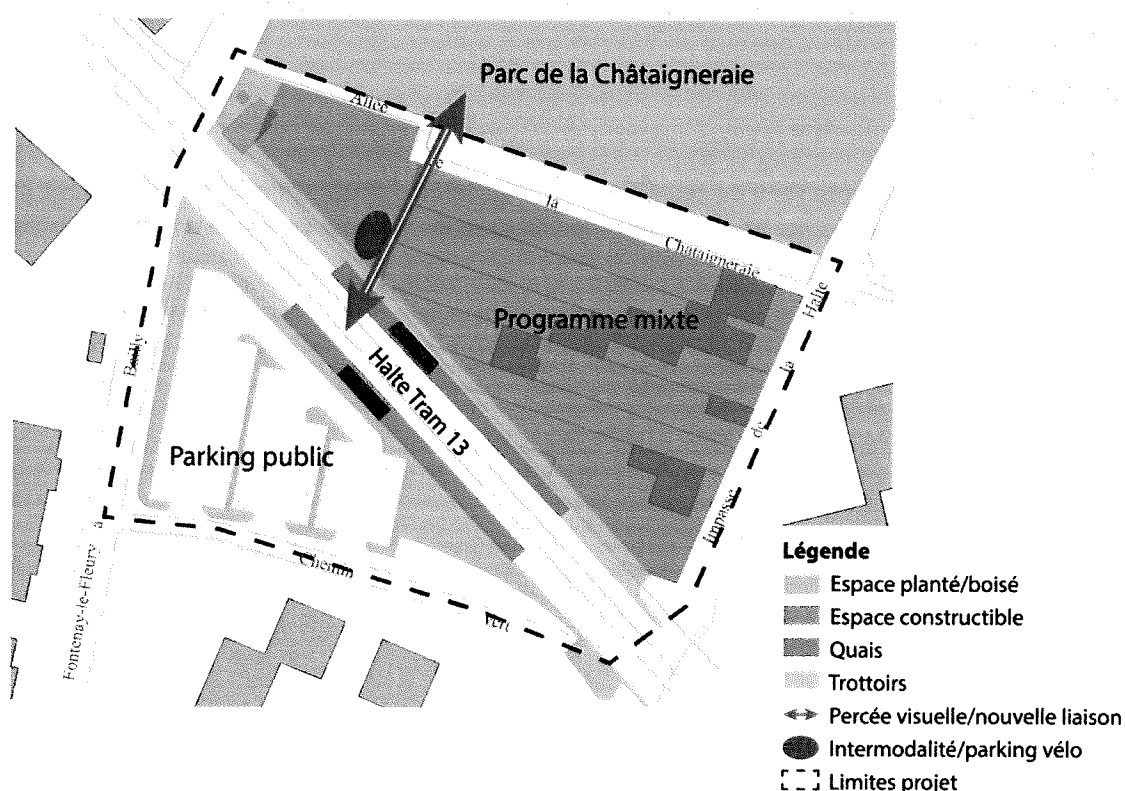
Les études de réceptivité menées sur ce site ont permis d'évaluer à une centaine de logements le programme qui pourrait être réalisé, dont 30% de logements locatifs sociaux.

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

Le projet global

Le projet prévoit de préserver le parking public existant au sud compte tenu du rôle de rabattement vers la nouvelle halte du Tram 13 Express qu'il va pouvoir jouer et de réaliser une opération mixte de constructions entre la station du Tram et le parc de la Châtaigneraie.

Schéma d'ensemble



Programme de construction

Le programme envisagé comprend :

- Entre 100 à 150 logements dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux destinés prioritairement aux seniors ;
- Un espace d'environ 600 m² dédiés aux commerces et services

Avec une quote-part de 30% de logements locatifs sociaux, il concourt à permettre à la commune de remplir ses obligations en matière de logements locatifs sociaux.

L'espace dédié aux services et commerces, sera accessible aux résidents comme aux riverains et aux usagers du Tram. Il permet de dynamiser ce qui peut être appelé le nouveau « pôle gare » de Bailly.

Le paysagement du site

Les espaces paysagers le long du parking situé au sud des voies ferrées est maintenu et le projet prévoit également la création d'un retrait paysager entre les voies ferrées et les futures constructions.

L'ensemble de ces espaces arborés et plantés s'inscrivent en compatibilité du PADD du PLU en assurant la prise en compte des connexions écologiques de part et d'autre des voies ferrées du Tram 13 Express.

L'accessibilité et la desserte

Le projet assure une liaison qualitative entre l'arrêt de tramway et le parc de la Chataigneraie. Il comprend l'aménagement d'un parvis pour la future halte du Tram 13 Express intégrant un parking vélos, ainsi qu'une traversée piétonne et des percées visuelles entre la halte et le parc public.

Afin d'assurer l'intermodalité entre le tramway et les autres modes de transport, outre les espaces de stationnement vélo une dépose-minute doit être intégrée au projet.

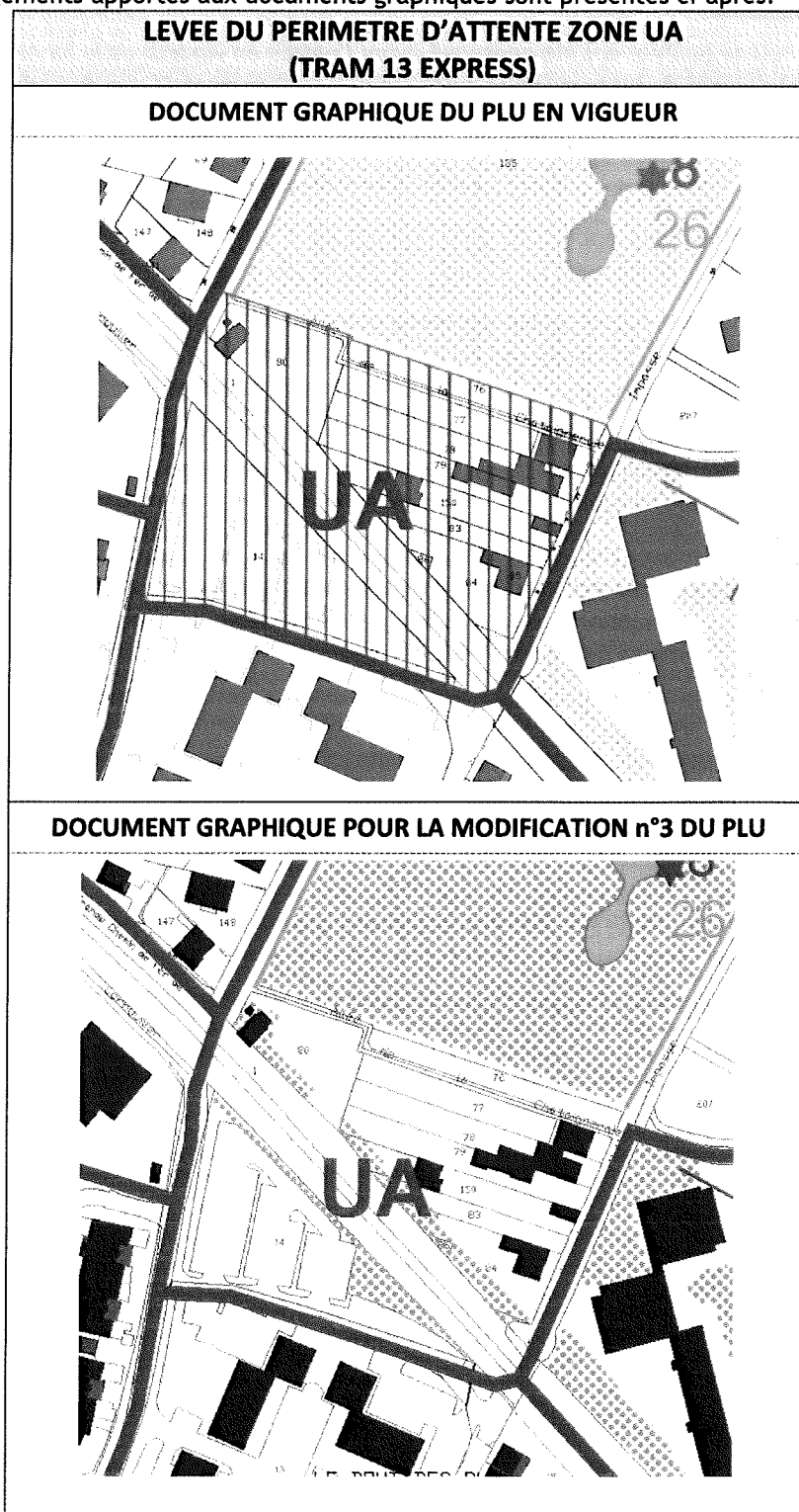
Compte tenu de ces éléments, le périmètre d'attente peut donc être levé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet.

PIECE N°5 : LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les modifications des documents graphiques portent :

- la levée du périmètre d'attente
- la création d'Espaces Paysagers Protégés de part et d'autre des voies ferrées (P2)

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



PIECE N° 6 : LE REGLEMENT

Préambule

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

Les modifications apportées dans le règlement par la présente procédure de modification portent essentiellement sur la zone UA et la levée du périmètre d'attente.

Outre la levée du périmètre d'attente et les modifications du règlement qu'elle entraîne, la présente modification permet de corriger un oubli et une erreur matérielle :

- un oubli dans le règlement de la zone UD. En effet, le secteur UDe est concerné par la bande de protection des lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares, comme toutes zones urbaines situées en limite de la forêt de Marly et la règle ne figure pas.
- une erreur matérielle a été constatée : Il est resté en fin de règlement une annexe relative aux emplacements réservés, tableau laissé en couleur rouge, précédé de la mention « Néant ». Il n'y a plus d'emplacement réservé dans le PLU ; cette annexe doit donc être supprimée.

Zone UA, les articles du règlement modifiés

En introduction de la zone UA, il est précisé que :

« Une partie de la zone UA située au sud de la ville agglomérée aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. »

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA1

Il est précisé que dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA2

Conformément à la législation en vigueur il est réglementé que dans le périmètre d'attente et pour une durée maximum de 5 ans, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, existante à la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ce paragraphe est supprimé.

Article UA6

Une règle est ajoutée pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express. Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

Le périmètre d'attente étant levé, les articles du règlement de la zone UA sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cemay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Une partie de la zone UA située au sud de la ville agglomérée aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

APRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cemay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Une partie de la zone UA située au sud de la ville agglomérée aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

AVANT

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

APRES

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

AVANT

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
 - . que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
 - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
 - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - . qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
 - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-5-III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- . les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- . les aires de jeux ;
- . l'aménagement des accès aux constructions ;
- . une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- . les piscines de plein air.

Dans le secteur UA b

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

APRES

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
 - . que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
 - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
 - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - . qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
 - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- . les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- . les aires de jeux ;
- . l'aménagement des accès aux constructions ;
- . une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- . les piscines de plein air.

Dans le secteur UAb

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

AVANT

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

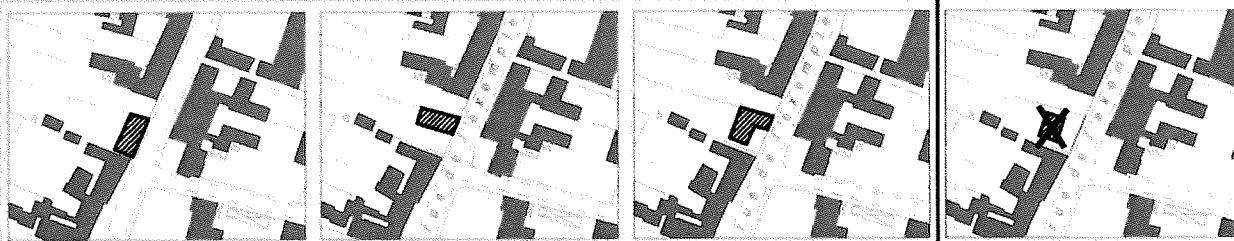
Dans toute la zone UA, en dehors du secteur UAb :

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

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions

Implantation impossible



Dans le secteur UAb :

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

APRES

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

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

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

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions

Implantation impossible



Le long des voies ferrées du Tram 13 Express

- Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord extérieur des voies ferrées.

Dans le secteur UAb :

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

Zone UD, l'article 1 du règlement modifié

Le secteur UDe de la zone UD étant impacté par la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérée sur les documents graphiques du règlement comme toutes les zones situées en bordure de la forêt de Marly, il convient d'ajouter la règle correspondante dans le règlement

Article UD1

Il est ajouté à la fin de l'article 1 le paragraphe suivant :

« Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite »

Le règlement de la zone UD est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après

AVANT**Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

APRES**Article UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées au commerce*
- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Suppression du tableau des emplacements réservés

Il s'agit de corriger une erreur matérielle. Le paragraphe portant sur les emplacements réservés en annexe du règlement aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification n°2 il a été laissé par erreur.

Le paragraphe et le tableau relatifs aux emplacements réservés sont ainsi supprimés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

EMPLACEMENT RESERVE

Néant

L'emplacement réservé repéré aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme est le suivant :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
			<i>Approchée en m²</i>
1	Aire de stationnement	Commune	3 300

Envoyé en préfecture le 02/07/2021

Reçu en préfecture le 02/07/2021

Affiché le

ID : 078-217800432-20210701-202160-DE

ENQUETE PUBLIQUE
Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme
De la commune de Bailly

Dossier N° E21000011/ 78

Arrêté communal du 26/02/2021
N° 2021/16

Arrêté communal du 08/04/2021
N°2021/35
Prolongation de l'Enquête Publique

DÉPARTEMENT DES YVELINES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme
- Commune de Bailly -

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Brigitte MORVANT

Sommaire

ANNEXES	3
I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
II. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU.....	6
1. LA COMMUNE DE BAILLY DANS UN CONTEXTE DE REALISATION DU TRAM 13 EXPRESS.....	6
2. LA MODIFICATION N° 3 DU PLU.....	6
III. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	8
IV. AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Personnes Publiques Associées - PPA / Services de l'Etat).....	9
1. LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE-MRAe-	9
2. LES AUTORITES ADMINISTRATIVES, LES COLLECTIVITES LOCALES ET AUTRES COLLECTIVITES, LES GROUPEMENTS INTERESSES PAR LE PROJET	10
V. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
VI. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC 12	
1. FREQUENTATION DU PUBLIC	12
2. PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC	13
VII. MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	16
1. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
2. AU REGARD DE L'INFORMATION DU PUBLIC (publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée)	17
3. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
4. AU REGARD DE LA CONCERTATION PREALABLE	20
5. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE	21
6. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA et DES SERVICES DE L'ETAT	22
7. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	22
8. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	22
9. BILAN	26

ANNEXES

Se reporter au « Document de référence du Rapport du Commissaire Enquêteur et des Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur » contenant 11 annexes.

Annexe 1 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 7/02/2019

Annexe 2 : Arrêté municipal N°2021/16 du 26 février 2021

Annexe 3 : Arrêté municipal de prolongation N°2021/35

Annexe 4 : Décision N° E21000011/ 78 du Président par intérim du Tribunal Administratif de VERSAILLES

Annexe 5 : Tableau des correspondances- Règlement PLU

Annexe 6 : Schéma de circulation voiture/piéton

Annexe 7 : Avis des PPA, et des services de l'Etat

Annexe 7a : Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale-MRAe-

Annexe 7b : Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Annexe 7c : Avis du Département

Annexe 7d : Avis de la Préfecture

Annexe 8 : Préparation de l'enquête- guide de réunion

Annexe 9 : Parutions

Annexe 9a : Publicité dans les annonces légale

Annexe 9b : Avis d'enquête publique et certificat d'affichage

Annexe 9c : Publicité sur le site internet de la Commune

Annexe 9d : Autres formes de parutions

Annexe 10 : Procès -Verbal de synthèse des observations du public à l'issue de l'enquête publique

Annexe 11 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS

En accord avec l' Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique N° 2021-16 prescrit en date du 26 février 2021 et l'arrêté communal de prolongation de l'enquête N°2021/35 en date du 8 avril 2021 : (Annexe n°1 et Annexe n°2)

- *il a été procédé à l'enquête publique portant sur la Modification N°3 du PLU de Bailly*
- *les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment du rapport d'enquête publique sur un document séparé.*

I. RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de « Tangentielle Ouest (TGO) a été initié dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France dès 1994 afin de répondre aux besoins de déplacement nord/sud en transports en commun, et de relier les pôles importants d'activité de la grande couronne d'Ile de France.

S'appuyant sur les infrastructures existantes de la Grande Ceinture des communes de Saint Germain-en-Laye, Mareil Marly, l'Etang-la-Ville, Noisy-le-Roi, **Bailly**, Saint - Cyr - l'Ecole et Versailles, le projet appelé aujourd'hui « Tram 13 Express » assure un maillage entre le RER A au nord (Achères-Ville et Saint Germain-en-Laye) et le RER C au sud (Saint Cyr l'Ecole). 11 stations sont prévues dont une halte dans la commune de Bailly.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bailly a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2012. Le PADD anticipe l'arrivée du tram train avec la future halte ferroviaire pour restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune sur l'ensemble des axes publics. Mais, le PLU de 2012 ne permet pas la réalisation du projet de la TGO.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de 2 Modifications et d'une Révision allégées pour suivre l'objectif principal de concrétiser l'arrivée du Tram 13 Express. Les différentes adaptations qui s'ensuivent n'ont pas été de nature à changer les orientations définies par le PADD conformément aux dispositions des articles L153-31 et des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le 14 octobre 2013, le conseil municipal de Bailly émet un avis favorable sur la mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme (le PLU) avec le projet de Tangentielle Ouest.

L'arrêté préfectoral n°2014034-0010 du 3 février 2014 déclare d'utilité publique le projet de réalisation de la phase 1 de la Tangentielle Ouest Saint Germain-en-Laye RERA / Saint -Cyr- l'École RERC. Le PLU de Bailly fait alors l'objet d'une première Modification afin de le mettre en adéquation avec l'arrêté préfectoral. Cette première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2014. Il est à noter que dans le PADD figure un corridor écologique constitué par les voies SNCF inutilisées durant une trentaine d'années. Ce corridor a été supprimé lors de l'adoption du projet du Tram 13 dans la démarche portant sur l'utilité publique du projet, à une échelle « supra- communale ».

Le PLU a ensuite fait l'objet d'une révision allégée approuvée par délibération en date du 28 juin 2016. L'objectif principal de la révision allégée était de mettre le PLU en compatibilité avec des projets dont le projet de la TGO.

Avec l'arrivée du Tram 13 Express à fort impact sur le territoire communal, le conseil municipal décide de se donner les moyens de réfléchir à un aménagement cohérent et global dans ce nouveau secteur de centralité. La modification n°2 porte sur l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express.

La modification n°2 a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2018.

Un projet global d'urbanisation autour de la futur halte a été le fruit d'une réflexion de près de trois ans avec la municipalité, la SNCF et Réseau et Mobilités. Il s'inscrit dans le PADD dans l'orientation n°2 « renouveler la ville sur la ville ».

La commune de Bailly, membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, ayant conservé l'exercice de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, a décidé, par délibération en date du 7 février 2019, de prescrire la procédure de droit commun, la modification N°3 du PLU, et défini les modalités de concertation préalable.

La Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a pour objet de :

- Lever la servitude de périmètre d'attente, instaurée au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur « le secteur de la Halte »,
- Redessiner le contour des espaces paysagers protégés, notamment les espaces paysagers végétalisés et les espaces paysagers ouverts,
- Rendre obligatoire l'équipement des bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides, conformément au code de la construction et de l'habitation -articles R111-14-2 à R111-14-8 dans l'article 12 relatif aux aires de stationnements,
- Mettre à jour les documents cartographiques, notamment la suppression du périmètre d'attente,
- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique, notamment les informations relatives à la présence d'une canalisation de gaz naturel.

En complément, l'arrêté d'enquête N°2021/16 en date du 26/02/2021 précise que la levée du périmètre d'attente permettra la réalisation d'une opération mixte de constructions.

Par décision n° E210000/78 en date du 12 février 2021, le Président par interim du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique. *(Annexe n°4)*

Par la suite :

- Le projet de Modification du PLU a été communiqué le 10 mars pour avis aux Services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées,

L'enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 30 jours consécutifs du lundi 15 mars au lundi 12 avril 2021 inclus. Pour assurer la sécurité juridique de l'enquête, puis optimiser les chances d'obtenir des réponses des Personnes Publiques Associées (PPA) et enfin favoriser la concertation dans un contexte exceptionnel de crise sanitaire, l'enquête a été ensuite prolongée jusqu'au 26 avril 2021 selon l'article L123-9-3^{ème} alinéa du code de l'environnement. *(Annexe n°3)*

II. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

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

Bailly, commune des Yvelines située à 8 km au nord-ouest de Versailles et 10 km au sud de Saint-Germain-en-Laye, s'étend sur une superficie de 653 hectares. La zone urbaine représente 100 ha, encadrée par la forêt domaniale de Marly-le-Roi dans sa partie nord (233 ha) et la Plaine de Versailles dans sa partie sud et ouest (320 ha). L'espace urbanisé de Bailly, imbriqué avec celui de Noisy-le-Roi à l'ouest, s'inscrit dans un ensemble urbanisé continu.

Avec une population de 3866 habitants, Bailly fait partie de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand-Parc (CAVGP) créée en 2009 et qui regroupe 18 communes avec environ 270 000 habitants.

Localisée au croisement de l'A12 et l'A13, la commune de Bailly bénéficie d'une très bonne desserte routière avec Paris, La Défense, Saint-Quentin-en-Yvelines. La commune se place en outre à proximité des pôles d'emplois de Versailles et Saint-Germain-en-Laye. L'arrivée du Tram 13 express favorisera un développement des transports en commun pour satisfaire et fluidifier les échanges locaux en évitant le transit par Paris.

Commune résidentielle tournée vers Versailles, Bailly bénéficie de protections patrimoniales et paysagères exceptionnelles marqueurs de son identité : *le Périmètre de Protection du Château de Versailles et des Trianons* sur l'ensemble de son territoire et au sud *la Plaine de Versailles*, classés au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dans l'étude d'impact sur l'environnement décidé par le conseil du STIF en avril 2012, la plaine de Versailles a été repérée comme une zone très sensible au regard des enjeux paysagers. Mais le tracé du Tram 13 Express à Bailly concerne une zone initialement urbaine. Aucune ouverture paysagère vers la plaine agricole n'existe dans l'espace urbain de Bailly ; une forte coupure formée par la RD307 isole la ville de la plaine. C'est la raison pour laquelle le secteur de cette nouvelle centralité de la commune n'a pas fait l'objet d'attention particulière à Bailly.

2. LA MODIFICATION N° 3 DU PLU

Orientations générales :

- dynamiser le nouveau « pôle gare » de Bailly,
- créer une nouvelle entrée de ville en intégrant la halte du Tram 13 Express sur un parvis ouvert au public,
- réaliser une opération mixte de logements entre la station du Tram et le parc de la Châtaigneraie,
- intégrer une nouvelle offre commerciale,
- prendre en compte les connexions écologiques de part et d'autre des voies ferrées du Tram 13 Express, inscrites dans le PADD du PLU,
- assurer une liaison qualitative entre l'arrêt de tramway et le parc de la Châtaigneraie,

- prendre en compte l'intermodalité.

Orientations en matière d'habitat :

- entre 100 à 150 logements dont un minimum de 30% de logements sociaux destinés prioritairement aux seniors.

Le Règlement :

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

Cette modification entraîne suppression ou remaniement de paragraphes

Les dispositions réglementaires particulières du chapitre I (dispositions propres à la zone UA) suppriment la servitude du périmètre d'attente dans l'introduction de la Zone UA, aux articles UA1, UA2. S'ensuit un remaniement des articles du règlement de la Zone UA.

- La modification N°3 du PLU ajoute une règle pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express

Cette modification entraîne un ajout :

Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

- La modification N°3 du PLU permet d'ajouter une disposition oubliée dans le règlement de la zone UD

Cet ajustement concerne l'interdiction de toute construction dans la bande des 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée aux documents graphiques du règlement.

L'article UD1 a été complété de cette disposition au chapitre IV intitulé « dispositions propres à la zone UD1 », page 43.

- La modification N°3 du PLU corrige une erreur matérielle :

Le paragraphe portant sur l'emplacement réservé en annexe du règlement - *Titre VII page 110*- aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification N°2. Laissé par erreur, la modification N°3 permet alors de corriger cette erreur matérielle.

Les documents graphiques du règlement sont rectifiés en conséquence :

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

Il est à noter qu'un **schéma de circulation voiture / piéton** a été ajouté à l'occasion de la prolongation de l'enquête. (*Annexe n°6*)

Après échanges entre le maire et le commissaire enquêteur, le maire a accepté de compléter l'information sur le projet lié à la modification N°3 du PLU en vue de répondre aux observations du public.

Ce schéma montre les principales caractéristiques spatiales du nouveau secteur urbanisé, et l'organisation et la nature de la voirie et plus précisément :

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

III. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête, réalisé par l'agence *KR architecte urbaniste* comporte conformément à l'article R581-72 du Code de l'Environnement l'ensemble des pièces suivantes :

Sous-dossier « pièces administratives » :

- Arrêté municipal du 26/02/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- Arrêté municipal du 08/04/2021 prolongeant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique,
- Délibérations du Conseil municipal :
7 février 2019 prescrivant le lancement de la Modification N°3 du PLU et la définition des modalités de concertation,
- Publicité légale (*Annexe n°9a*)
 - Le Parisien du 27/02/2021 Toutes les nouvelles du 03/03/2021
 - Le Parisien du 16/03/2021 Toutes les nouvelles du 17/03/2021
- Liste et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Chambre de Commerce et de l'Industrie des Yvelines en date du 10/03/2021 (*Annexe n°7b*)
 - Conseil Départemental des Yvelines, en date du 12/04/2021 (*Annexe 7c*)
 - Direction Départementale des Territoires, en date du 22/04/2021 (*Annexe 7d*)

Sommaire

Notice Administrative (5 pages)

Rapport de présentation (21 pages)

Règlement (113 pages)

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

en rouge lisibles lors d'ajouts d'articles

Annexes

- *plan de zonage,*
 - o *document graphique général : échelle 1/5000^{ème}*
 - o *Centre ville- 1/2000^{ème}*
 - o *Schéma de circulation voiture et piéton (ajouté lors de la prolongation de l'enquête)*

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification N°3 du PLU de Bailly est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées – PPA-.

1. LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE-MRAe-

En application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et est publiée sur le site internet de la MRAe.(Annexe N°7a)

Pour donner suite à la demande communale d'examen au cas par cas en date du 10/02/2021, la MRAe a pris une décision délibérée de dispense d'Évaluation Environnementale de la Modification N°3 du PLU de Bailly en date du 22 décembre 2020 en application des articles du code de l'urbanisme suivants :

L104-1 à L.104-8,

R104-33 relatifs à l'évaluation environnementale

L153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme. du code de l'urbanisme.

La MRAe précise que la commune se doit de respecter les obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Sur les recommandations de la MRAE, la modification N°3 du PLU devra :

- o Imposer un retrait minimal de 10 mètres entre le bord des voies ferrées et les constructions nouvelles conformément au règlement élaboré dans la procédure de la Modification N°3,

- Mettre en cohérence « l'Espace Paysager Protégé » inscrit sur le document graphique du règlement de PLU dans le cadre de sa modification avec le PADD du PLU en vigueur identifiant des « connexions écologiques ou paysagères » sur le terrain d'assiette du dit projet.

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

Tous les avis exprimés dont le récapitulatif est présenté ci-dessous ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme. (Annexe n°7)

LISTE DES PPA /ET SERVICES CONSULTES	RÉPONSES	TYPE D'AVIS
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles	10/03/2021	Avis favorable
- Conseil Départemental des Yvelines	12/04 /2021	Avis favorable avec observations
- Préfecture des Yvelines-DDT	22/04/2021	Délai de réponse trop court pour formuler un avis

Le Conseil Départemental a émis différentes observations à décliner dans le règlement écrit et/ou les documents graphiques et/ou sur le schéma d'ensemble du projet :

- Végétalisation ou paysagement concernant le T13,
- Localisation du petit pôle commercial et services à distinguer du reste de l'espace constructible,
- Boucle équestre N°7, itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR). Si cette boucle est impactée par le projet, prévoir un itinéraire de remplacement.

Par ailleurs, le Conseil Départemental recommande de prévoir une concertation avec le service territorial urbain de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 concernant les routes départementales.

La Direction Départementale des Territoires a estimé que le délai de réponse était trop court pour formuler un avis. Les différentes remarques font remarquer les fragilités juridiques de la procédure de la modification N°3 du PLU et la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble. La programmation des logements sociaux devra être ajustée conformément aux objectifs de production définis dans les contrats triennaux.

V. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La procédure d'enquête publique s'est déroulée à la mairie de Bailly pendant 29 jours consécutifs, du lundi 15 mars au 12 Avril 2021, dans les conditions définies par l'Arrêté Communal N°2021-16 puis elle a été prolongée de 15 Jours jusqu'au 26 avril 2021 conformément à l'arrêté N° 2021-35.

Une réunion préparatoire (*Annexe n°8*) de travail avant l'ouverture d'enquête a été organisée avec la Collectivité locale :

Le vendredi 12 mars 2021 - réunion ayant pour objet :

- de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique,
 - d'avoir une présentation générale du projet de la Modification N°3 du PLU,
 - d'échanger sur des questions préparées lors de la lecture du dossier,
 - d'effectuer une visite de reconnaissance du territoire communal.
- et aussi d'aborder divers sujets :

Sujet abordé autour de la concertation :

- la concertation passée à l'initiative du promoteur lors de la précédente mandature,
- les difficultés rencontrées pour informer les Baillacois suite aux élections, et au contexte de crise sanitaire,
- l'information après la clôture de l'enquête publique auprès des Baillacois.

Sujet abordé autour de la communication :

- rappel de l'importance d'une communication répétitive de l'annonce de l'enquête publique sur tous les supports de communication : magazine, newsletter, facebook de la commune

Sujet abordé autour de la vision d'aménagement de la commune et plus particulièrement :

- le projet d'aménagement de la future halte du Tram 13 Express

En accord avec le maire M. Jacques Alexis, j'ai décidé de la prolongation de l'enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bailly selon l'article L123-9-3^{ème} alinéa du code de l'environnement pour assurer la sécurité juridique de l'enquête publique, pour donner un complément d'information sur le projet d'aménagement de la nouvelle centralité lié à la Modification N°3 du PLU et prolonger le temps de concertation dans le cadre de l'enquête publique.

- La publicité légale préalable à l'enquête pour « Toutes les nouvelles » est parue dans un délai de 12 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, alors que le délai de publicité légale doit être d'au moins de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique conformément aux articles L123-10 et L123- du Code de l'environnement
- Le courrier de notification auprès des Personnes Publiques Associées a été envoyé tardivement soit le 10 mars, il était souhaitable de prolonger le délai afin d'optimiser les chances d'obtenir des réponses des PPA,
- Un courrier adressé au commissaire enquêteur émanant de l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI sollicitait la prolongation de l'enquête pour un complément d'information sur le projet.

À la suite de nos échanges, le maire a décidé d'annexer un plan simplifié du projet indiquant notamment l'implantation des futurs bâtiments, des flux véhicules et piétons aux documents de l'Enquête Publique. J'ai vérifié qu'il avait été mis à la disposition du public en mairie et j'ai constaté que le plan n'avait pas été ajouté aux pièces consultables en ligne.

Après relance auprès des services urbanisme, le plan a été ajouté de façon visible à la rubrique de l'enquête publique.

J'ai tenu trois permanences à la mairie de Bailly tel que défini dans les Arrêtés communaux N°2021-16 et N°2021/35 :

- Lundi 15 mars 2021 de 9h00 à 12h00 (*ouverture de l'enquête*)
- Lundi 12 avril 2021 de 14h à 17h, permanence tenue à mon initiative sous la forme d'appels téléphoniques, en respect des mesures sanitaires exceptionnelles suite au décret 2021-383 du 2 avril 2021
- Lundi 26 avril 2021 de 14h00 à 17h00 (*clôture de l'enquête*).

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi que le registre d'enquête publique paraphé et côté par mes soins ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Bailly pendant toute la durée de l'enquête, à partir du lundi 15 mars 2021 (9h00), aux jours et heures habituels d'ouverture des services.

Le lundi 26 avril à l'issue de la clôture d'enquête et conformément à l'Arrêté communal n°2021-35 du 8 avril 2021, j'ai clos et signé le registre d'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU ; les pièces du dossier d'enquête publique et les registre associés m'ont été remis par les services de la mairie.

Le lundi 29 mars 2021 (14h), soit 3 jours après la clôture de l'enquête, j'ai remis au maire Mr Jacques Alexis, à l'adjointe Mme Tourmetz et aux services urbanisme et technique, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête. (*Annexe n°10*)

Le mercredi 12 mai 2021, j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse du maître d'ouvrage intégrant le traitement des questions posées par le commissaire enquêteur et des observations des Personnes Publiques Associées (PPA), des Services de l'Etat. (*Annexe n°11*)

L'enquête s'est déroulée du lundi 15 mars au lundi 26 avril 2021 dans de bonnes conditions, les représentants de la Collectivité locale ont su se montrer ouverts aux questions posées pendant toute la durée de l'enquête, de l'amont au stade de sa préparation jusqu'à la remise du PV de synthèse des observations. Cependant, j'ai été dans l'obligation de relancer plusieurs fois les services et le maire pour obtenir plus de fluidité dans la communication des observations du public par mail et par courrier. En effet, les courriers des associations adressés au commissaire enquêteur et les courriers des PPA m'ont été communiqués dans un délai d'une à deux semaines après réception en mairie.

VI. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

1. FREQUENTATION DU PUBLIC

Sur 22 personnes qui ont contribué à l'enquête, 5 personnes représentaient 3 associations, et 17 personnes étaient des particuliers. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage est satisfait de la participation du public. Lors de la modification N°2 du PLU qui instaurait le périmètre d'études, la participation s'était élevée à 14 intervenants. Le taux de fréquentation est supérieur de 50% mais il reste faible au vu de la population concernée.

Un certain nombre d'hypothèses peuvent expliquer le manque d'intérêt pour le projet de modification N°3 du PLU :

- Le sujet apparaît et est présenté comme un sujet technique « la modification N°3 du

PLU ». Il n'est pas évident de faire spontanément le lien entre une modification du PLU et l'aménagement d'une nouvelle centralité. L'intitulé de l'enquête publique n'évoque pas la portée des enjeux sur le cadre de vie des habitants.

- Les habitants n'ont pas été associés en amont à l'élaboration du nouveau pôle gare, à fort impact sur le territoire communal avec l'arrivée du tram 13 express, sous forme de réunion publique, d'ateliers d'idées....
- Le lancement de l'enquête publique a été communiquée quelques jours avant l'ouverture ; à ma demande, l'information a été renouvelée lors de l'enquête publique,
- Le contenu du dossier d'enquête publique est resté strictement réglementaire,
- La situation exceptionnelle liée à la COVID19 au cœur des préoccupations humaines, et qui est un frein à la prise de contact en présentiel.

D'une manière générale, les différents moyens d'expression ont été utilisés : 11 contacts en présentiel avec le commissaire enquêteur, 10 courriels, deux courriers en recommandé émanant de deux associations, 22 observations consignées sur le registre. Certaines personnes s'expriment au travers de différents canaux d'expression.

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

Le projet de la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a fortement mobilisé l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI. Le Président s'est rendu aux deux permanences accompagné lors de la dernière du vice-président et du trésorier de l'association. Il a porté au registre d'abondantes observations qu'il a complétées tout au long de l'enquête. Il a également adressé un courrier en lettre recommandée sollicitant une prolongation d'enquête et un complément d'information.

2. PRINCIPALES OBSERVATIONS PORTEES PAR LE PUBLIC

De façon générale, les participants étaient en faveur de la levée du périmètre comprenant l'enjeu de la construction de logements sociaux. L'aménagement urbain du nouveau pôle gare était source d'inquiétude et d'interrogations compte tenu de l'incomplétude du dossier d'enquête publique sur la programmation et l'environnement du nouvel aménagement urbain, rendu opérationnel avec la levée du périmètre d'attente.

Il est à noter que toutes les personnes qui ont contribué à l'enquête avaient déjà pris connaissance du dossier de la Modification N°3 du PLU. Les personnes étaient désireuses d'une demande d'information précise et qualifiée sur le projet d'aménagement urbain soit à titre personnel, soit par souci d'intérêt général.

Dans le PV de synthèse, et dans le rapport du Commissaire Enquêteur, des tableaux de synthèse des observations du public ont été présentées en 13 pages. Il est à noter que l'Association pour la Protection de l'Environnement de BAILLY et de NOISY- LE- ROI (APBEN) a consigné 5 observations détaillées et argumentées tout au long de l'enquête.

Les observations ont été pré-définies et classées en quatre thèmes : information, concertation, circulation, environnement.

- Le thème de l'environnement a été cité 15 fois,
- Le thème de la circulation a été cité 14 fois,
- Le thème de la concertation a été cité 9 fois,
- Le thème de l'information a été cité 9 fois.

Il est à noter que j'ai intégré la problématique de la sécurité des personnes dans le thème de la circulation.

Je n'ai comptabilisé qu'une seule fois les observations de l'Association APEBN sur les 5 consignées au registre.

Dans l'analyse des thèmes qui suit, je vais distinguer la synthèse des demandes de l'APEBN.

INFORMATION :

Le niveau d'information du projet d'aménagement peut permettre de répartir les participants en 3 groupes :

- Un groupe de personnes très informées du projet d'aménagement : propriétaires, riverains,
- Un groupe de personnes plus ou moins informés : riverains ayant participé à la réunion d'information organisée par le promoteur sous l'ancienne mandature et se questionnant sur les changements apportés ou non par la nouvelle équipe municipale,
- Un groupe de personnes non informées, Baillacois, non riverains de l'opération.

Le niveau d'information donnée est apparu comme insuffisamment détaillée et précis.

L'absence d'information détaillée et précise fait naître :

- De fortes inquiétudes sur la hauteur des immeubles, la densité, la problématiques des différents flux entre piétons, voitures dans des sites stratégiques très fréquentés,
- Des interrogations sur la problématique des flux concentrés sur une nouvelle centralité avec : la gare, les infrastructures sportives, les espaces bureaux, la future résidence senior, le collège....
- Un manque de réflexion supposée de la nouvelle équipe municipale sur les conséquences des choix de la programmation,
- Un manque de réflexion supposée sur la sécurité des personnes traversant les voies du tram, ou résidant à proximité de voies ferrées,
- Un manque de réflexion sur les problèmes de circulation, d'entrée et de sortie des véhicules de la résidence seniors et des habitants des logements sociaux
- Un manque de réflexion sur la problématique des stationnements,
- Un manque d'information sur les nuisances et les risques créés par le passage du tram Express
- Le ressenti de bétonnage de Bailly dans cette partie de la commune, (densité, hauteur des immeubles)
- Le ressenti de perte et de dégradation des paysages, des patrimoines naturels identifiés comme les caractéristiques protectrices de BAILLY ;
- La perte de sens de choisir de vivre dans un Bailly « dénaturé »

Demande particulière de l'APEBN sous la forme d'observations déposées dans le registre, et d'un courrier recommandé adressé au commissaire enquêteur.

Aucune information n'a été communiquée à l'Association afin d'être en capacité de mesurer l'impact du projet. L'Association ne peut fournir un avis sur l'objet de l'enquête publique sans connaissance du projet d'aménagement urbain.

Demande d'une réunion d'information,

Demande d'une présentation du projet immobilier en mairie et sur le site internet, demandes appuyées par l'Association d'Yvelines Environnement.

CONCERTATION :

Les Baillacois s'indignent de ne pas avoir été concertés sur un site à fort impact, qui touche directement leur cadre de vie. Les riverains ne sont pas les seuls concernés, le développement d'un nouveau secteur de centralité fait partie des enjeux d'intérêt général.

Pour ceux qui ont été invités à la réunion organisée par le promoteur, leur avis n'a pas été sollicité.

Certaines personnes ont remis en question la pertinence et le sens de la programmation : résidence senior de luxe peu accessible ?, résidence senior près d'une voie ferrée alors que le manoir va accueillir des logements sociaux? logements sociaux plus judicieux près d'un lieu de transport ? inutilité des commerces ? le parc de la Châtaigneraie va devenir le parc des résidents d'une résidence senior de luxe ?.....

A l'avenir, il s'avère que les Baillacois aimeraient participer aux réflexions sur le développement de leur village.

Demande particulière de l'APEBN : L'Association est présente sur le territoire depuis 50 ans, et a une attitude constructive en vue de la protection des sites de Bailly et de Noisy le Roi. Elle est membre du Comité National des Paysages et des Sites.

L'association a reçu le support de l' Association d'Yvelines Environnement et soutient la demande de concertation sur l'ensemble du projet d'aménagement urbain.

CIRCULATION : une problématique de poids et source d'inquiétude

Le nouveau pôle gare devient un axe névralgique entre des sites stratégiques d'activités humaines et des flux concentrés sur une nouvelle centralité déjà très fréquentée avec : la gare, les infrastructures sportives, les espaces bureaux, la future résidence senior, le collège....

Se pose de façon vive et criante la sécurité des personnes et notamment les collégiens qui traversent les voies ferrées. Se posent les questions d'accès et de sortie des véhicules par la rue du Plan de l'Aître compte tenu du nombre de logements à construire (100 à 150 logements). Se posent les questions de la sécurité des résidents de la maison proche des voies ferrées. Se posent la problématique de l'aggravation des problèmes de stationnement pour répondre à l'afflux des voitures qui se rendront à la gare ou dans les commerces. Le parking existant étant déjà bien occupé par les usagers des différentes infrastructures existantes.

Des propositions ont été énoncées : construction d'un pont comme à Noisy, créer des voies sans issue de part et d'autre des voies ferrées, créer des sens uniques....

Demande particulière de l'APEBN : les problèmes de sécurité, de circulation, et de parking ne sont pas adressés dans le rapport de présentation. L'APEBN sollicite une présentation informative et formelle en réponse à ces problématiques.

ENVIRONNEMENT :

Compte tenu de l'abattage des arbres le long des voies ferrées, compte tenu de l'annonce d'une forte densification du site avec la construction de 100 à 150 logements, le ressenti des intervenants est une dégradation et une « dénaturation » de cet espace occupé de jolies maisons meulières fin XIXième siècle, début XXIième siècle, représentatives du style architectural du Bailly d'autrefois.

Se pose le questionnement du paysagement du site et de son intégration paysagère avec le parc de la Chataigneraie.

Demande particulière de l'APEBN :

Contexte :

Bailly fait partie des périmètres de protection du Château de Versailles et des Trianons, le sud de son territoire est inscrit dans le site classé de la Plaine de Versailles.

Remarque :

Les critères des protections de BAILLY n'ont pas été considérés dans la Dispense d'Évaluation Environnementale de la Modification N°3 du PLU.

Demande d'étude d'impact environnemental du nouveau pôle gare et étude des nuisances sonores avec l'arrivée du Tram 13 EXPRESS au vu des protections de BAILLY.

REGLEMENT :

Article UA6 : « *les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres du bord des voies ferrés.* »

Demande de l'APEBN : clarification et visualisation de la limite de retrait sur les documents graphiques du PLU.

VII. MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désignée en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles n° E2100011/78 du 12 février 2021 pour exécuter l'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU, de la commune de Bailly, après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous :

- l'Arrêté communal N° 2021/16 du 26 février 2021 prescrivant en mairie de Bailly du lundi 15 mars au lundi 12 avril 2021, l'enquête publique susvisée,
- l'Arrêté communal N°2021/35 du 8 avril 2021 prescrivant la prolongation de l'enquête susvisée du 12 avril au 26 avril 2021,
- les pièces du dossier d'enquête publique relative à la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly,
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique paru à deux reprises par voie de presse, (*Annexe n°9b*)
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du 15 mars 2021 au 26 avril 2021 inclus, à la mairie de Bailly,
- les observations portées par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat,
- les observations du public,
- le certificat d'affichage établi par M. le Maire de Bailly, (*Annexe n° 9b*)
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations émises par le Public, les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat,

et déclarant n'être aucunement intéressée par l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni au titre de fonctions précédemment exercées dans le cadre de mes activités professionnelles, j'émet les conclusions suivantes :

1. AU REGARD DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly a été organisée et conduite conformément aux prescriptions des Arrêtés communaux n° 2021-16 du 26 février 2021 et l'arrêté N°2021/35 du 8 avril 2021.

Le projet de Modification N°3 du PLU n'a pas été assujéti à une évaluation environnementale.

2. AU REGARD DE L'INFORMATION DU PUBLIC (publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée)

Les mesures de publicité mises en œuvre par l'Autorité organisatrice à travers les annonces légales en application des articles L153-19 du Code de l'Urbanisme, des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et des Arrêtés communaux n° 20-138 ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique et de s'exprimer sur ce projet.

L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique en mairie de Bailly ainsi qu'en différents lieux du territoire communal, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée a permis au public d'être convenablement informé du projet.

La mise en ligne, en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, de l'avis d'ouverture d'enquête publique, et en complément de l'intégralité des arrêtés communaux d'organisation et de prolongation de l'enquête sur le site internet de la mairie, avant la date d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 26 avril 2021, a permis également d'assurer l'information du public.

La mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, a également contribué à l'amélioration de l'information et de la participation du public.

D'autres formes optionnelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information du public sur l'existence de l'enquête publique :

- Article dans le magazine d'informations municipales,newsletter, facebook, plateforme participative (*Annexe N°9d*)

Points d'amélioration proposés :

Sur les conseils du commissaire enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête, une annonce dans la « newsletter » d'actualités locales, sur le facebook et sur la plateforme participative ont invité les Baillacois à consigner leur avis sur le registre de l'enquête publique pendant la durée de l'enquête. Le contenu de l'information sur le site internet s'est limité à l'information strictement réglementaire en début d'enquête. Puis un schéma du projet d'aménagement urbain a été ajouté dans le cadre de la prolongation d'enquête. Une information encore plus précise et complète sur l'avancement du projet d'aménagement urbain qui justifie la levée du périmètre d'attente aurait gagné en transparence.

3. AU REGARD DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Sur la forme :

Sans revenir sur le détail des pièces constitutives, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions de l'article R581-72 du Code de l'Environnement.

Pour l'essentiel, il inclut :

- Un sommaire,
- un rapport de présentation,
- un règlement,
- des annexes incluant les *plans de zonage*,
- les pièces administratives (*délibérations du Conseil municipal, avis des Personnes Publiques Associées*).

Les différentes pièces du dossier sont accessibles à un public non averti. L' échelle des plans de zonage sont établis sur formats A3, ce qui améliore la lisibilité de la réalité représentée.

Sur le fond :

Le rapport de présentation, conformément à l'article R581-73 du Code de l'Environnement :

- précise le contexte législatif et réglementaire notamment en matière de compétence, de contenu du dossier ainsi que les principales étapes de la procédure de la modification N°3 du PLU,
- identifie au moyen de cartographies les spécificités du site à urbaniser du fait de l'arrivée du tram 13 Express, le périmètre d'attente, le site à fort enjeu environnemental « *le Parc de la Châtaigneraie* », les axes routiers principaux, les orientations d'aménagement ,
- expose les motifs et justifie les orientations notamment du point de vue de l'habitat,
- présente les modifications applicables sur le site en matière de règlement du PLU,
- présente des corrections et justification d'erreurs matérielles du PLU en vigueur

Points d'amélioration proposés

L'institution d'un périmètre d'attente constitue une exception à la constructibilité, qui est encadrée par une justification particulière concernant un projet d'aménagement global. La commune aurait fait preuve de plus de transparence si elle avait exposé de façon plus complète et détaillée la restructuration déjà définie de ce secteur situé en entrée de ville et proche de la gare du Tram 13 Express.

Compte tenu de la localisation du projet qui impacte l'ensemble du territoire, et par conséquent le cadre de vie des Baillacois, le rapport de présentation aurait pu contenir des orientations dont le contenu serait défini comme une OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation. Une OAP garantit la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagées des espaces dans la continuité desquels s'inscrit l'entrée de ville de Bailly.

Une OAP porte sur :

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- la mixité sociale,
- la qualité environnementale et la prévention des risques,
- les besoins en matière de stationnement,
- la desserte par les transports en commun,

- la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elle comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Une OAP est plus ou moins précise, elle peut indiquer :

- les hauteurs moyennes du bâti, les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques,
- la densité attendue,
- les typologies de logements à privilégier,
- la mixité,
- le rôle environnemental et la nature des espaces libres

Les orientations du rapport de présentation restent générales et entretiennent un caractère très flou des informations.

A titre d'exemple : 100 à 150 logements, un retrait paysager, un espace dédié aux commerces et services d'environ 600m².

Le rapport de présentation fait l'impasse du contexte patrimonial de Bailly qui bénéficie de protections patrimoniales exceptionnelles inscrites au Patrimoine mondial de l'UNESCO : Périmètre de protection du château de Versailles et des Trianons, Plaine de Versailles.

Le règlement

Le règlement écrit traduit les objectifs et les orientations retenus dans le rapport de présentation.

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

Cette modification entraîne suppression ou remaniement de paragraphes

Les dispositions règlementaires particulières du chapitre I (dispositions propres à la zone UA) suppriment la servitude du périmètre d'attente dans l'introduction de la Zone UA, aux articles UA1, UA2. S'ensuit un remaniement des articles du règlement de la Zone UA.

- La modification N°3 du PLU ajoute une règle pour tenir compte de l'arrivée du Tram 13 Express

Cette modification entraîne un ajout :

Il est imposé un recul de 10 mètres minimum entre les constructions et les voies ferrées pour limiter les nuisances pour les riverains.

- La modification N°3 du PLU permet d'ajouter une disposition oubliée dans le règlement de la zone UD

Cet ajustement concerne l'interdiction de toute construction dans la bande des 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée aux documents graphiques du règlement.

L'article UD1 a été complété de cette disposition au chapitre IV

intitulé « dispositions propres à la zone UD1 », page 43.

- La modification N°3 du PLU corrige une erreur matérielle :

Le paragraphe portant sur l' emplacement réservé en annexe du règlement - *Titre VII page 110*- aurait dû être supprimé dans le règlement de la modification N°2. Laissé par erreur, la modification N°3 permet alors de corriger cette erreur matérielle.

Les documents graphiques du règlement sont rectifiés en conséquence :

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

Il est à noter qu'un schéma de circulation voiture / piéton a été ajouté à l'occasion de la prolongation de l'enquête. (*Annexe N°6*)

Après échanges entre le maire et le commissaire enquêteur, le maire a accepté de compléter l'information sur le projet lié à la modification N°3 du PLU en vue de répondre aux observations du public.

Ce schéma montre les principales caractéristiques spatiales du nouveau secteur urbanisé, et l'organisation et la nature de la voirie et plus précisément :

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

Points d'amélioration proposés

La formulation de l'article UA6 n'est pas claire et précise : « *les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 10 mètres des voies ferrées* ».

A la lecture du document graphique peu lisible sur la matérialisation de cette limite annexé au mémoire en réponse, j'ai pu observer que la distance des 10 mètres se comprend entre le bord extérieur du rail et la limite d'inconstructibilité.

L'article UA6 est à reformuler de façon explicite pour la bonne compréhension du public.

La limite est à représenter sur un schéma graphique pour permettre, en un coup d'œil, de saisir la portée de cette limite de construction.

4. AU REGARD DE LA CONCERTATION PREALABLE

La procédure de Modification N°3 du PLU a été présentée et délibérée en conseil municipal.

L'information portant sur le projet immobilier a été réservée uniquement aux riverains sur invitation du promoteur sous la mandature précédente. Il s'agit d'une information confidentielle

et restrictive alors que sujet touche directement le cadre de vie du citoyen.

Aucune concertation préalable associant les habitants, les associations, les acteurs économiques proches du site, l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi a été conduite en amont de l'enquête publique afin de présenter la procédure, les motifs de la modification et les enjeux ainsi que les orientations retenues pour l'aménagement urbain global.

Points d'amélioration proposés

Sur un sujet majeur d'aménagement dans une nouvelle centralité du pôle gare, Il conviendrait d'organiser des événements ouverts à tous les habitants en amont des décisions prises par les élus : réunion publique ou ateliers d'idées... Dans le contexte sanitaire exceptionnel liée à la COVID 19, de tels événements étaient impossibles à mettre en œuvre.

Cependant, une présentation numérique complète et didactique de l'aménagement urbain aurait sensibilisé les citoyens aux enjeux de l'aménagement du nouveau pôle gare. La plateforme numérique aurait permis les échanges entre citoyens. De part une meilleure information et connaissance du projet d'aménagement, les citoyens qui s'approprient alors la complexité du sujet réalisent les efforts de la commune quant à la protection de leur cadre de vie et aux besoins de satisfaire les demandes actuelles d'habitat.

5. AU REGARD DES OBJECTIFS DU PROJET ET DES MOTIVATIONS DE LA COLLECTIVITE

Le projet de Modification N°3 de Bailly lève le périmètre d'attente pour la réalisation d'un projet d'aménagement global d'une nouvelle centralité, une entrée de ville à proximité de la halte du Tram13 Express. Il est de première importance, à plusieurs titres :

- Il facilite l'aménagement du nouveau Transport en Commun et de la station du Tram 13 Express sur Bailly,
- Il crée un parvis à la future halte intégrant des stationnements pour les vélos avec la prise en compte de l'intermodalité,
- Il réalise une opération mixte (logements, commerces et services) au pied de la future halte du Tram 13 Express,
- Il répond aux besoins de la commune en matière de création de logements et notamment de logements locatifs sociaux, la commune de Bailly étant assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

A ce titre, les objectifs poursuivis par la procédure de modification du PLU concilient les grands principes suivants :

- réduire le déficit de logements sociaux au sein de projets mixtes d'habitat,
- prévoir la création d'une résidence pour personnes âgées,
- développer les commerces et services de proximité
- favoriser les liaisons douces et les transports en communs

Il est à noter que le territoire urbanisé de la commune de Bailly, fortement contraint par la forêt de Marly au nord et le site classé de la Plaine de Versailles au sud, ne dispose pas de capacité d'extension. Par ailleurs, les possibilités de renouvellement urbain ou de densification des espaces urbanisés sont très limitées. Pour se mettre en conformité avec la loi SRU, la commune a déjà conventionné avec l'Etat en 2017-2019 les logements sociaux de ce nouveau Pôle gare, qui doivent sortir de terre.

6. AU REGARD DE L'AVIS DES PPA et DES SERVICES DE L'ETAT

Le projet de la Modification N°3 du PLU a été communiqué pour avis aux services de l'état, à l'ensemble des personnes publiques associées comme mentionné aux articles L153-16 du code de l'urbanisme, aux communes limitrophes.

Tous les avis exprimés par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme ; ces avis ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Avis favorable ou avis favorable avec remarques

Parmi les Personnes Publiques Associées et Consultées, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Yvelines a répondu par un avis favorable le 10/03/2021. Le Conseil Départemental des Yvelines a répondu le 12 avril 2021 par un avis favorable avec observations. Pour les autres PPA qui n'ont pas répondu dans les délais fixés, leur avis est réputé favorable.

La Direction Départementale des Yvelines fait remarquer les fragilités juridiques de la procédure de la modification N°3 du PLU et de la concrétisation du projet d'aménagement d'ensemble.

7. AU REGARD DE LA PARTICIPATION ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La participation du public a augmenté de 50% comparativement à la modification N°2 du PLU qui instaurait le périmètre d'attente. Selon les statistiques fournies par les services de la mairie, la rubrique « Enquête publique » a comptabilisé un nombre non négligeable de visiteurs (137-154). Les inviter à donner leur avis permettrait d'augmenter de façon sensible la participation des citoyens.

La nature des observations formulées ne remet pas en cause la construction de logements sociaux et la résidence seniors sur le site. Les participants étaient d'une part désireux d'une information précise et qualifiée sur le site d'aménagement urbain lié à la levée de périmètre et d'autre part se sont montrés soucieux des problèmes relatifs à la sécurité, la circulation, le stationnement et le paysagement du site.

Points d'amélioration proposés

A l'avenir, il serait pertinent d'organiser des échanges en amont de l'enquête, communiquer sur l'existence de la plateforme numérique, afin de faciliter la participation citoyenne. L'information numérique est appelée à se développer à plus forte raison dans un contexte pandémique.

8. AU REGARD DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

J'ai rédigé un questionnaire approfondi et élaboré de façon à ce que le maître d'ouvrage puisse clarifier, justifier ses choix et compléter l'information au vu des exigences du public.

Le maître d'ouvrage fournit des réponses à la quasi- intégralité des observations

émises par le public, les instances administratives et le commissaire enquêteur qui ont été recensées dans le PV de synthèse des observations. En ce qui concerne les réponses aux PPA, j'ai choisi de reporter l'intégralité des réponses du maître d'ouvrage.

Aux demandes formulées par le commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage

- **clarifie sa position :**

- Sur le choix de ne pas faire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation par l'urgence à réaliser le projet d'aménagement urbain à l'arrivée proche du Tram 13 Express en 2022 et le conventionnement des logements sociaux du site dans le contrat triennal de 2017-2019 avec l'Etat,
- La limite d'inconstructibilité des 10 mètres de distance « *du bord des voies ferrées* » . L'annexe graphique représente de façon pourtant peu lisible la distance entre le *bord extérieur du rail* et la limite des 10 mètres d'inconstructibilité. (cf points d'amélioration page 22)

- **complète l'information sur :**

- La recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France quant à la conservation ou la reconstruction selon les contraintes techniques du projet « du pavillon en meulière » (suite aux échanges en amont avec l'ABF),
- L'implantation des bâtiments orientés de manière à respecter les perspectives paysagères depuis la résidence Harmonie Ouest vers le Parc de la Châtaigneraie,
- L'intégration d'une toiture végétalisée,
- La protection inscrite au PLU de la bande paysagée et arborée existant de part et d'autres des voies du Tram comme un espace vert à protéger,
- Le nombre de parkings créés selon la typologie de l'habitat : 1 place pour 2 logements de résidence sénior, 1 place pour le logement social,
- L'installation d'un système de priorité à dispositif tricolore pour les entrées et sorties de la résidence (choix à finaliser),
- La séparation des flux routiers et piétons : un Elargissement de la plateforme du passage à niveau, un marquage au sol indiquant la zone d'attente à respecter, un dispositif de dalles d'éveil à la vigilance des piétons intégré dans les trottoirs, un terre-plein central en remplacement du marquage au sol empêchant ainsi les 2 roues de franchir les barrières par la gauche.
- L'installation de 3 bornes double électriques à charge rapide prévue dans le plan d'investissement pluriannuel 2021-2026

- **s'engage à**

- Organiser une réunion publique qui sera programmée dans les meilleurs délais en présence du futur promoteur, du bailleur social Versailles Habitat ainsi que du gérant de la résidence senior,
- Organiser des réunions publiques ouvertes à tous les Baillacois, le programme pôle gare, restant en cours d'étude,
- Publier l'information via les médias de la mairie (Bailly info, site internet, réseau facebook...)
- Réaliser un environnement de qualité du site par un paysagiste,

- Mettre en place une charte promoteur incluant une clause environnementale,

- **reste à :**

- Etudier la faisabilité de 30 places supplémentaires à proximité des infrastructures sportives,
- Prendre des mesures pour inciter les habitants des logements sociaux à occuper les parkings de stationnement en logement social,
- Inciter la SNCF à réaliser un diagnostic sécurité sur la base d'un PN type SAL-2,
- A obtenir les résultats des études complémentaires : à titre d'exemple : les résultats d'une étude en SAL-4 sur le passage à niveau concerné prévu par la SNCF.

Aux demandes formulées par le commissaire enquêteur sur les réponses à apporter aux remarques des PPA, je choisis d'intégrer l'intégralité des réponses du maître d'ouvrage tiré du mémoire en réponse.

→ Pour répondre aux remarques formulées par la préfecture, comme évoqué tout au long des réponses apportées ci-dessus :

1. Concernant la fragilité des délais dans la procédure de modification : la nouvelle équipe municipale, en place depuis le conseil municipal du 3 juillet 2020, a mis tout en œuvre pour mener à bien et dans les meilleurs délais, la procédure de modification du PLU.

A la procédure complexe exhaustive notamment en terme de délais, s'ajoute le contexte sanitaire désorganisant les services ayant provoqué quelques complications ponctuelles (cas de COVID) ainsi qu'une possible lenteur dans la circulation des informations, due principalement à la mise en place du télétravail.

2. Concernant la décision de la commune, à ne pas faire d'OAP, elle s'explique comme suit :
 - Il était utile de rassurer les vendeurs des parcelles concernées par une levée du périmètre d'attente, afin qu'ils renouvellent les promesses de vente au plus vite.
 - En outre, la procédure de réalisation d'une OAP aurait retardé de façon significative la réalisation de l'opération « pôle gare de Bailly », attendue des Baillacois, pour une arrivée du Tram Express étant prévue courant 2022.

3. Concernant le programme de l'opération « pôle gare de Bailly » : il est rappelé que le programme doit permettre à la commune de remplir une partie de ses obligations en matière de logements sociaux (Loi SRU – article 55). Cette approche assurera un développement équilibré de la ville de Bailly par « la création d'un établissement incluant 76 logements résidents seniors et 32 logements locatifs sociaux » (PADD de Bailly - article 2.1.2).

Ces derniers font partie intégrante de la triennale 2017/2019 et ont été conventionnés par le bailleur Versailles Habitat.

Rappelons aussi que c'est grâce à la volonté affichée par la municipalité que la préfecture des Yvelines a levé le carrement de la ville en décembre 2020.

→ Pour répondre aux remarques formulées par le département :

1. Concernant la traversée nord – sud, entre la halte du tram et le parc de la Chataigneraie (voir annexe n°2) : la traversée piétonne nord-sud fait partie intégrante d'un projet paysager sur l'ensemble du terrain du projet « pôle gare ».

Depuis les quais du tram, ce passage offrira une large perspective vers le Parc de la Chataigneraie. Ses dimensions permettant l'installation de jardinières fleuries, le revêtement au sol, la terrasse plantée au pied du bâtiment, en feront un véritable espace de convivialité.

2. L'implantation des commerces et des services sera précisée lors de l'instruction du permis de construire, et présentée au cours des réunions publiques à venir. Pour information, les commerces seront situés de part et d'autre de la traversée nord-sud. Par ailleurs une partie des services de la résidence sénior située au RDC seront accessibles aux Baillacois (exemple : le restaurant).
3. Au sujet des cheminements pédestre et équestre (« PR Le sentier des Gondi » et « Boucle 7 ») : ce projet conserve l'allée de la Chataigneraie bordant le parc et située entre l'impasse de la halte et la rue du plan de l'Aître. Le projet n'impacte pas le tracé de des chemins actuels. A l'occasion du dépôt du Permis de construire du projet « pôle gare de Bailly », le Service Territorial Urbain Public Interdépartemental 78-92 sera consulté.

9. BILAN

La Modification N°2 du PLU a institué une servitude d'inconstructibilité temporaire dans l'attente d'un projet global d'aménagement.

A Bailly, le projet urbain, lié à l'arrivée du Tram 13 Express, a été défini dans ses orientations en parfaite adhésion avec un des grands principes du PADD du PLU « renouveler la ville sur la ville ». Les objectifs du PADD se confondent à la perfection avec les objectifs de cette nouvelle centralité : réduire le déficit de logements sociaux au sein de projets mixtes d'habitat, accueillir une population sociologiquement équilibrée (...), prévoir la création si possible d'un établissement ou de logements pour personnes âgées, développer les commerces et services de proximité, favoriser les liaisons douces et les transports en communs.

La levée du périmètre d'attente qui est l'objet de la Modification N°3 ne se réduit pas à une formalité administrative strictement réglementaire, elle est liée au projet d'aménagement global dans le nouveau Pôle Gare. Le projet de modification N°3 du PLU a été lancé par la nouvelle mandature dans l'urgence de réaliser ce projet d'aménagement urbain avec l'arrivée proche du tram 13 express en 2022 et l'urgence de faire sortir de terre les logements sociaux du site déjà conventionnés avec l'Etat dans le contrat triennal de 2017-2019.

La prolongation de l'enquête a permis de se conformer aux règles de procédure d'enquête, d'obtenir une réponse des PPA, de compléter l'information sur le projet d'aménagement global. Il a aussi prolongé le temps d'échanges du public avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences, et via une communication par mail ou par courriers en recommandé pour deux associations. Les différents canaux de communication ont été bien répartis et diversifiés, la participation du public additionnée des visites de consultation du site témoignent d'une circulation de l'information satisfaisante.

Les élections communales récentes et le contexte sanitaire exceptionnel qui a suivi jusqu'à ce jour ont rendu impossibles la tenue de réunions de concertation en amont de l'enquête publique. La municipalité s'engage à l'issue de l'enquête publique à organiser des réunions publiques ouvertes à tous avec une présentation qualitative du projet d'aménagement global. Ce projet est déjà certes bien défini puisqu'il justifie la levée du périmètre d'attente mais la nouvelle mandature affirme que le projet d'aménagement urbain est en cours d'études.

Bailly bénéficie de protections patrimoniales exceptionnelles inscrites au Patrimoine mondial de l'UNESCO : Périmètre de protection du château de Versailles et des Trianons, Plaine de Versailles. Les participants à l'enquête ont un niveau d'exigence à la hauteur de ces protections pour valoriser leur cadre de vie. Même si le site d'une nouvelle centralité n'est pas concerné directement par la protection de la Plaine de Versailles, il en est proche dans l'esprit et le cœur des Baillacois. Les participants ont aussi un niveau d'exigence quant à une information qualitative détaillée et complète, en toute transparence. Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage clarifie, complète et s'engage sur un certain nombre de paramètres et d'actions pour répondre aux exigences des citoyens. Il reconnaît qu'il reste à fournir des efforts pour satisfaire à un besoin d'intégration de cette nouvelle entrée de Bailly en termes de qualité paysagère et architecturale. Il reconnaît que les besoins de sécurité des habitants, de fluidité de la circulation et de la facilitation de places de parkings ne sont pas encore satisfaits dans cet axe névralgique d'intermodalité. Il reste des études à livrer ou des résultats d'études à fournir aux Baillacois.

De part une meilleure information et connaissance du sujet de la modification N°3 du PLU, les citoyens qui s'approprient alors de la complexité du sujet réalisent les efforts de la commune quant à la protection de leur cadre de vie et aux besoins actuels d'habitat. Dans cette période pandémique, les citoyens se sentent d'autant plus concernés par la protection de leur cadre de vie, les questions d'environnement, de transition énergétique et de l'urgence climatique.

Devant le changement du comportement des citoyens face à la démocratie participative, le déploiement de la communication digitale, la participation numérique est une priorité pour créer de nouvelles collaborations entre la mairie de Bailly et les citoyens tout au long de l'élaboration d'un projet.

Au final, je salue la volonté de la collectivité de communiquer en toute transparence l'état d'avancement du projet d'aménagement du nouveau pôle gare.

Et, je formalise les recommandations suivantes en vue d'une meilleure compréhension des enjeux, des objectifs et des orientations du projet de la Modification N°3 du PLU par les Baillacois.

Je recommande de rédiger une meilleure définition de l'article UA6 et de matérialiser la limite d'inconstructibilité de façon plus lisible sur les documents graphiques du PLU.

Je recommande d'intégrer les plans graphiques livrés lors du mémoire en réponse du maître d'ouvrage à la délibération du conseil municipal statuant sur la Modification N°3 du PLU.

Je recommande à la municipalité de les publier sur le site internet dans les plus brefs délais.

Je recommande à la municipalité d'organiser une réunion publique avec les différents acteurs dans les plus brefs délais.

Je recommande la communication d'une présentation didactique qualitative et complète de l'aménagement urbain du nouveau Pôle gare lié à la modification N°3 du PLU lors de cette réunion publique.

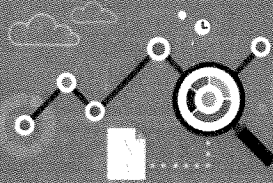
Je recommande de la publier sur le site internet de la commune.

Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations, je considère que le projet de la Modification N°3 du PLU de la commune de Bailly présente un intérêt général pour la réalisation de ce nouveau secteur de centralité de la commune à l'arrivée du Tram 13 Express ; aussi j'émetts un avis favorable.

Fait à Bailly, le 21/05/2021

Le Commissaire enquêteur





BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : MAIRIE DE BAILLY

Utilisateur : UT_217800432 UT_217800432

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	202160
Date de la décision :	2021-07-01 00:00:00+02
Objet :	Approbation de la modification 3 du PLU suite au rapport du commissaire enquêteur
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
Identifiant unique :	078-217800432-20210701-202160-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
078-217800432-20210701-202160-DE-1-1_0.xml	text/xml	1143
Nom original :		
Delib n__ 2021_60 approbation Modif n__ 3 du PLU.pdf	application/pdf	140605
Nom métier :		
99_DE-078-217800432-20210701-202160-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	140605
Nom original :		
Annexe 3_1 2_ BY RP MODIF n__ 3 _Approbation_.pdf	application/pdf	1649781
Nom métier :		
99_DE-078-217800432-20210701-202160-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1649781
Nom original :		
Annexe 3_2 Avis et et Conclusions 300521_ BAILLY.pdf	application/pdf	434147
Nom métier :		
99_DE-078-217800432-20210701-202160-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	434147

Cycle de vie de la transaction :

	Etat	Date	Message
--	------	------	---------

	<i>En attente d'être postée</i>	<i>2 juillet 2021 à 16h46min43s</i>	<i>Dépôt dans un état d'attente</i>
	<i>Posté</i>	<i>2 juillet 2021 à 16h46min46s</i>	<i>La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Isabelle Dansette</i>
	<i>En attente de transmission</i>	<i>2 juillet 2021 à 16h46min48s</i>	<i>Accepté par le TdT : validation OK</i>
	<i>Transmis</i>	<i>2 juillet 2021 à 16h46min50s</i>	<i>Transmis au MI</i>
	<i>Acquittement reçu</i>	<i>2 juillet 2021 à 16h47min09s</i>	<i>Reçu par le MI le 2021-07-02</i>



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée de dispense d'évaluation environnementale
de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Bailly (78)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6104

Après en avoir délibéré, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1er décembre 2020 ;

Vu la décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France abrogeant la décision du 27 août 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Bailly en vigueur ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014034-0002 du 3 février 2014 déclarant d'utilité publique, sur le territoire des communes de saint-Germain-en-Laye, Mareil-Marly, l'Etang-la-Ville, Noisy-le-Roi, Bailly, Saint-Cyr-l'Ecole et Versailles le projet de Tram 13 express (anciennement Tangentielle Ouest) phase 1 entre Saint-Germain-en-Laye RER A et Saint-Cy-l'Ecole RER C ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Bailly, reçue complète le 22 décembre 2020 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président lors de sa séance du 17 décembre 2020, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur,

Considérant que la modification n°3 du PLU de Bailly consiste à lever la servitude définie en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sur un secteur localisé aux abords de la future station du Tram 13 Express prévue sur le territoire communal, afin de réaliser, au nord de cette dernière, un programme mixte de constructions comprenant 100 à 120 logements et un espace de 600 m² dédié aux commerces et services ;

Considérant que la réalisation du projet de constructions précité devra respecter les dispositions du règlement écrit de la zone urbaine UA du PLU en vigueur, complété dans le cadre de la présente procédure de modification de PLU, « pour imposer un retrait minimal de 10 mètres entre le bord des voies ferrées et les constructions nouvelles » ;

Considérant que la réalisation du projet de constructions précité devra également prendre en compte l'« Espace Paysager Protégé » inscrit sur le document graphique du règlement de PLU dans le cadre de sa modification, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme communal en vigueur identifiant des « connexions écologiques ou paysagères » sur le terrain d'assiette dudit projet ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°3 du PLU de Bailly n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Bailly n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Bailly peut être soumise par ailleurs.

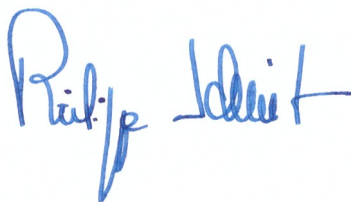
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de Bailly est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 10/02/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le Président,



Philippe Schmit

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision
par courrier adressé à :

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEE
12 cours Louis Lumière
CS 70027
94 307 Vincennes cedex

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



Tél : 01 30 80 07 55
Fax : 01 30 56 61 19
www.mairie-bailly.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 2 octobre 2018

Objet :

MODIFICATION n° 2 DU PLU

Approbation

L'an deux mil dix-huit, le 2 octobre les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 26 septembre 2018, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 13

Claude JAMATI, Stéphanie BANCAL, Françoise GUYARD, Alain LOPPINET, Noëlie MARTIN, Jacques THILLAYE DU BOULLAY, Jacques ALEXIS, Stéphane GAULTIER, Patricia HESSE, Astrid LANSON, Philippe MICHAUX, Jean-Cyril MAGNAC, Salvador LUDENA.

Ont donné pouvoir :	6	
Roland VILLEVAL	à	Claude JAMATI
Patrick BOYKIN	à	Françoise GUYARD
Fabienne DAUNIZEAU	à	Stéphanie BANCAL
Isabelle LECLERC	à	Noëlie MARTIN
Emily BOURSALT	à	Jacques ALEXIS
Hugues PERRIN	à	Astrid LANSON

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Patricia HESSE

EN EXERCICE : 19 PRESENTS : 13 REPRESENTES : 6 VOTANTS : 19

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 17 juin 2014 et révisé le 28 juin 2016 ;

VU la délibération n° 2017/85 du 3 octobre 2017, prenant acte de la décision d'engager la modification n°2 du PLU ;

VU l'arrêté municipal n° 2018/21 en date du 12 mars 2018 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU, qui s'est tenue du jeudi 29 mars 2018 au vendredi 4 mai 2018 inclus ;

VU les avis de publicité publiés dans la presse locale (Le Parisien et Toutes les nouvelles de Versailles) en date du 14 mars 2018 et du 4 avril 2018 ;

VU le résultat de l'enquête publique et entendu le rapport favorable du commissaire enquêteur, daté du 17 juin 2018 ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier le plan local d'urbanisme particulièrement sur les points suivants :

- Inscription d'un périmètre d'attente sur le secteur de la Halte ferroviaire (Tram 13).
- Article UA 6 et UA 7 : renforcer la cohérence de ces deux articles en supprimant la référence aux cours communes dans l'article UA 6.

- Article UA 13 : Inscrire un pourcentage d'espace vert de pleine terre : 20% de la superficie du terrain en zone UA, UB, UC, UD.
- Article 12 relatif aux règles de stationnement : prévoir dans les zones UA, UB, UC, UD et UE :
 - . Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.
 - . Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement
 - . Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.
- Article 16 : sur l'ensemble des zones U, A et N préciser les règles en matière d'installation d'antennes de téléphonie mobile. L'implantation d'une antenne relais est admise sous réserve :
 - o D'une exposition du public au champ magnétique aussi faible que possible, tel que définis par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles,
 - o D'une intégration paysagère maximale garantissant la discrétion de l'installation.
- Suppression de l'emplacement réservé n°1

CONSIDERANT les remarques des personnes publiques associées et que les résultats de ladite enquête ne justifient aucun changement à la modification prévue ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 2 du PLU est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-43 du code de l'urbanisme ;

AYANT entendu en séance le rapport de Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint en charge de l'Urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

APPROUVE la modification n° 2, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal du département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales ;

Conformément aux articles L 153-19 à 22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Bailly ainsi que dans les locaux de la préfecture des Yvelines aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 2 octobre 2018



Claude JAMATI
Maire de BAILLY

Thierry NOËL

Commissaire enquêteur

tncommissaireenqueteur@gmail.com

Doss

Envoyé en préfecture le 10/10/2018

Reçu en préfecture le 10/10/2018

Affiché le

ID : 078-217800432-20181002-201852-DE

Enquête publique
Modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de BAILLY (Yvelines)



Rapport d'enquête
et conclusions motivées

Sommaire

1 - Les règles de l'enquête publique	5
1 – 1 – Généralités	
1 – 2 – Le commissaire enquêteur	
1 – 3 – La procédure de l'enquête publique	
1 – 4 – Modification ou révision ?	
1 – 5 – Le calendrier de la modification	
2 – Le contexte local	15
3 – L'organisation de l'enquête publique	23
3 – 1 – La prescription de l'enquête	
3 – 2 – La désignation du commissaire enquêteur	
3 – 3 – La concertation préalable à l'enquête	
3 – 4 – Le calendrier de l'enquête	
3 – 5 – La publicité de l'enquête	
3 – 6 – La composition du dossier de l'enquête	
4 - Le Plan Local d'Urbanisme modifié de Bailly	29
4 - 1 - L'objet de l'enquête publique : les préconisations de la ville de Bailly	
4 - 2 - Les objectifs de la modification	
4 - 3 - La modification du zonage	
4 - 4 - Le périmètre d'attente	
4 - 5 - La modification du règlement	
4 - 6 - L'emplacement réservé	
4 - 7 - Les incidences sur l'environnement	
4 - 8 - La conformité	
5 - Les observations du public	43
6 - Les avis de l'État et de la MRAe	59
Conclusions motivées	61

I – Les règles de l'enquête publique

I - 1 - Les règles de l'enquête publique

I – 1 – 1 – Généralités

Une enquête publique a entre autres pour objet de permettre au public de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions, les analyses effectuées et les avis exprimés contribuant à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, pour délibération.

I – 1 – 2 – Le commissaire enquêteur

Le lecteur du présent rapport doit avoir à l'esprit que le commissaire enquêteur chargé de la conduite de cette enquête est une personnalité désignée par le Président du Tribunal Administratif sur une liste d'aptitude départementale, et non pas par le maire, maître d'ouvrage du projet.

N'étant ni le défenseur ni le détracteur du projet, le commissaire enquêteur est en situation de diriger l'enquête publique librement et de formuler son avis de façon indépendante.

La loi précise que « *ne peuvent être désignées commissaires-enquêteurs (...) les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête* », ce qui garantit leur neutralité vis-à-vis de toutes les parties concernées par le projet.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur, qui n'est pas juriste, de se prononcer sur la légalité des pièces administratives soumises à son examen. En revanche, le commissaire enquêteur est dans son rôle lorsqu'il vérifie que la procédure réglementaire a été respectée.

S'agissant de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'État du 27 février 1970 précise : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel, qu'il n'est pas tenu à cette occasion de répondre à chacune des observations qui*

lui ont été soumises ni de se conforter nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête » .

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier qu'il a recensés et analysés, à partir des observations relevées dans les registres ou les courriers qui lui ont été adressés, en tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur rend, *in fine*, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

I – 1 – 3 – La procédure

Suite à sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur prend l'attache de la municipalité pour :

- prendre connaissance du dossier et s'en faire remettre un exemplaire
- fixer d'un commun accord les dates de début et de fin d'enquête
- déterminer les modalités de publicité
- décider du nombre de permanences qui paraîtront nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir ses observations
- arrêter les dates, heures et lieux de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre autant que de besoin les auteurs du projet : le maire et ses représentants, les services administratifs et techniques compétents. Il reçoit au cours de ses permanences le public qui souhaite s'informer et exprimer son opinion sur la nature du projet et sur ses conséquences, ou formuler des propositions. Il peut rencontrer toute personne de son choix dont les connaissances ou la compétence permettent d'éclairer son avis. Il peut être destinataire de courriers émanant de toute personne intéressée.

À l'expiration du délai d'enquête, conformément au Code de l'Environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du ou des registres, le commissaire enquêteur effectue une synthèse des observations du public, qu'il transmet au maire sous la forme d'un procès-verbal. Ce dernier peut y répondre s'il le souhaite.

Dès lors, le commissaire enquêteur est en mesure :

- d'établir le rapport qui relate le déroulement de l'enquête,
- d'examiner au fond les observations recueillies,
- d'analyser le cas échéant les propositions et contre-propositions produites durant l'enquête,
- d'incorporer les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public,
- de formuler son avis personnel motivé.

Il est important de noter que l'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- **favorable**, éventuellement assorti de recommandations qui n'ont pas de caractère impératif,
- **favorable assorti de réserve(s)**, avec ou sans recommandations,
- **défavorable**.

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées, l'avis du commissaire enquêteur serait *ipso facto* réputé défavorable. Ceci impose au commissaire enquêteur de n'exprimer de réserves que si celles-ci sont susceptibles d'être levées.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête (délai qui peut être prolongé d'un commun accord), le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées au maire de la commune. Il en adresse simultanément copie au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Le Conseil municipal peut dès lors en délibérer. Indiquons pour la bonne information du lecteur du présent rapport que l'autorité qui a prescrit l'enquête reste libre de passer outre l'avis du commissaire enquêteur.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

I – 2 – Le cadre juridique des enquêtes

Fin 2015, une évolution de la législation a considérablement impacté la rédaction du règlement écrit des PLU. En effet, l'ordonnance du 23 septembre 2015 (relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme) et le décret du 28 décembre 2015 (relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme), ont engendré une refonte de l'architecture du règlement et une nouvelle codification du code de l'urbanisme.

L'article 12 du décret précédemment cité permet aux PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 de se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Afin de permettre une comparaison plus aisée entre les documents d'urbanisme de 2016 (annulé) et de 2018 (en projet), la commune de Roinville n'a pas fait ce choix.

Outre les textes généraux régissant les enquêtes publiques, cette enquête publique est conduite plus particulièrement en application des dispositions suivantes :

Titre V du code de l'urbanisme, notamment le chapitre 1er contenu des plans d'urbanisme : Articles L151-1 et suivants ; et les articles L.153-19 ; R153-8 et suivants sur les enquêtes publiques concernant les plans locaux d'urbanisme.

Les articles L.123.1 à L.123.19 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, concernant les enquêtes publiques.

L'article R 151-1 :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même ;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'article R 151-2 expose :

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles, ou selon la dimension des constructions, ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la délimitation des zones ;
- l'institution des zones urbaines ou des zones à urbaniser lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Article R 151-3 :

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences *Natura 2000* mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- Explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) et conformément à l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Roinville doit être compatible avec le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Conformément à ces mêmes références, le PLU de Roinville doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

1 – 3 – La modification du PLU

1 – 3 – 1 - Le choix de la procédure de modification

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions, et notamment de l'article L 153-31, que le choix de la modification a été retenu par la ville de Marly-le-Roi.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une *révision* lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de *modification* en application des dispositions des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1 – 3 – 2 - Le déroulement de la procédure de modification du PLU

- délibération (facultative) du conseil municipal ;
- porter à connaissance de l'État ;
- constitution du dossier de modification (rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modification) ;
- concertation et bilan de la concertation (facultatifs) ;
- saisine des Personnes Publiques Associées ;
- consultation de l'autorité environnementale (dans certains cas) ;
- constitution du dossier d'enquête, avec résumé non technique ou note de présentation ;
- saisine du tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur ;
- détermination de la durée et du calendrier de l'enquête ;
- arrêté d'ouverture de l'enquête ;
- publicité de l'enquête ;

- le commissaire enquêteur reçoit le public, qui consigne ses observations sur le registre prévu à cet effet ;
- établissement et transmission dans les 8 jours par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations du public ;
- transmission au commissaire enquêteur, dans les 15 jours, des réponses du responsable du projet sur la synthèse des observations du public ;
- établissement et transmission au responsable du projet et au tribunal administratif, par le commissaire enquêteur, du rapport d'enquête assorti de ses conclusions motivées ;
- restitution des registres d'enquête au responsable du projet ;
- délibération portant sur le PLU modifié.

2 – Le contexte local

2 – Le contexte local

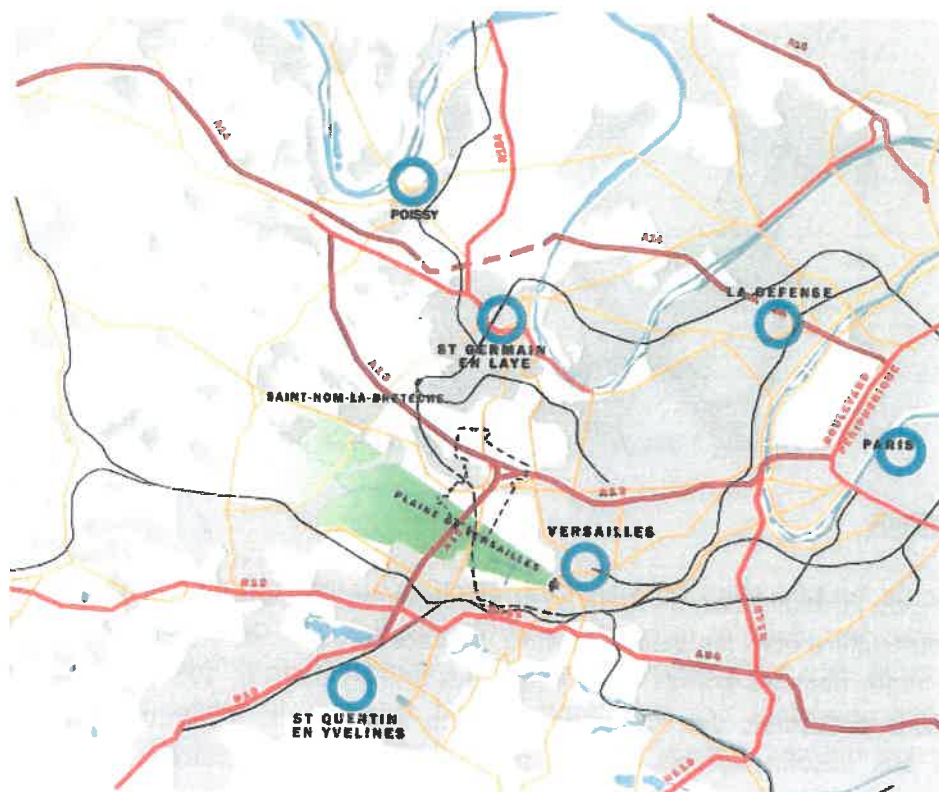
2 - 1 - Situation géographique

La commune de Bailly se trouve dans la partie est du département des Yvelines, à 8 km de Versailles et 10 km de Saint-Germain-en-Laye.

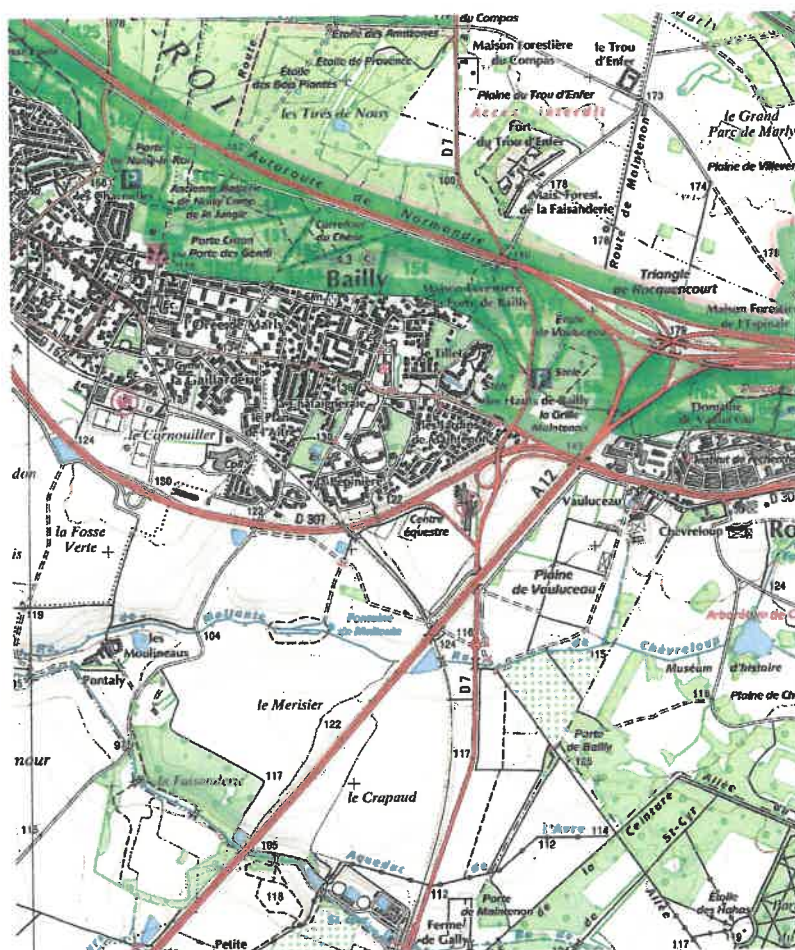
Elle est limitrophe des communes de Marly-le-Roi, Rocquencourt, Versailles, Saint-Cyr l'École, Fontenay-le-Fleury, Noisy-le-Roi et L'Étang-la-Ville.

D'une superficie totale de 653 ha, le territoire baillacois est occupé dans sa partie nord par la forêt domaniale de Marly-le-Roi et dans ses parties sud et ouest par la plaine agricole inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles.

L'espace urbanisé de Bailly imbriqué avec celui de Noisy-le-Roi, se situe entre le forêt et la plaine agricole. Quelques fermes et équipements constituent des " écarts " urbanisés dans la plaine agricole.



d'une desserte ferrée assez proche, depuis les gares de Marly-le-Roi, Vaucresson et Versailles Rive Droite vers la Défense et Paris Saint-Lazare ainsi que depuis la gare de Noisy-le-Roi vers Saint-Germain-en-Laye.



Stationnement

Une partie de l'urbanisation de Bailly s'est effectuée au moment de la généralisation de la voiture particulière dans les ménages. Ainsi, la place des aires de stationnement en surface est importante dans les grandes opérations des années 1970 et 1980. Bien que certaines d'entre elles possèdent des stationnements en sous-sol, ils s'avèrent insuffisants pour répondre aux besoins actuels, du fait de l'augmentation du nombre de véhicules par ménage.

La majeure partie des stationnements en sous-sol ont été réalisés dans les opérations les plus récentes.

En revanche, dans le tissu traditionnel, dans les petites opérations et les constructions au coup par coup, l'offre de stationnement est insuffisante face au taux de motorisation des ménages.

Il en résulte un engorgement de l'espace public qui justifie l'un des motifs de la modification du PLU présentée à l'enquête publique.

Chemin de fer

Il n'existe (pour le moment) pas de gare sur la commune de Bailly. La plus proche est celle de Noisy-le-Roi reliant Noisy-le-Roi à Saint-Germain-en-Laye.

Les Baillacois fréquentent davantage les gares de Marly-le-Roi et Vaucresson qui desservent la Défense et Paris Saint-Lazare par la Ligne L du réseau Transilien SNCF, ainsi que les gares de Saint-Cyr l'École et de Versailles reliées au RER C.

Le projet Tangentielle Ouest prévoit le prolongement de la ligne jusqu'à Saint-Cyr l'École (RER C) puis Versailles et Achères, avec un débranchement vers le terminus du RER A à Saint-Germain-en-Laye.

Le tracé nord comprendra une connexion avec Paris-Mantes et un débranchement vers la station Saint-Germain du RER A.

Le projet prévoit la remise en service de l'ancienne voie ferrée de grande ceinture et la mise en circulation d'un tram-train. A Bailly, une station est prévue à l'emplacement de l'ancienne Halte de la Grande Ceinture. Le quartier concerné par cette nouvelle infrastructure fait l'objet de l'une des modifications proposées dans la présente enquête publique.

Bus

Le réseau de bus desservant Bailly est assez bien développé mais peu performant. Il se compose de quatre lignes de bus dits scolaires et de cinq lignes de bus régulières reliant notamment le RER C, le Transilien L et le réseau Phébus de Versailles. Le projet de PLD de la région de Versailles, qui envisage une réorganisation des transports, est supposé assurer une meilleure desserte de Bailly.

Circulations douces

Bailly possède plusieurs sentes de grande qualité, mais qui ne sont pas assez reliées entre elles pour constituer un véritable réseau de circulations douces. Quelques sentes assurent des liaisons à l'intérieur des grandes opérations résidentielles ou entre les quartiers. Ce sont notamment les traversées piétonnes de direction nord-sud et vers les équipements structurants de la commune qui s'avèrent insuffisantes.

Les déplacements en vélo sont par ailleurs peu favorisés puisque aucune voie cyclable n'est aménagée dans l'espace urbanisé.

Pour pallier ces insuffisances, la commune envisage de développer les liaisons vers le centre ville et les équipements de Bailly, ainsi que vers le collège de Noisy-le-Roi.

Le réseau cyclable est aménagé sur la RD 307 et sur la partie nord de la RD 7, assurant des liaisons intercommunales vers Noisy-le-Roi, Marly-le-Roi et Rocquencourt.

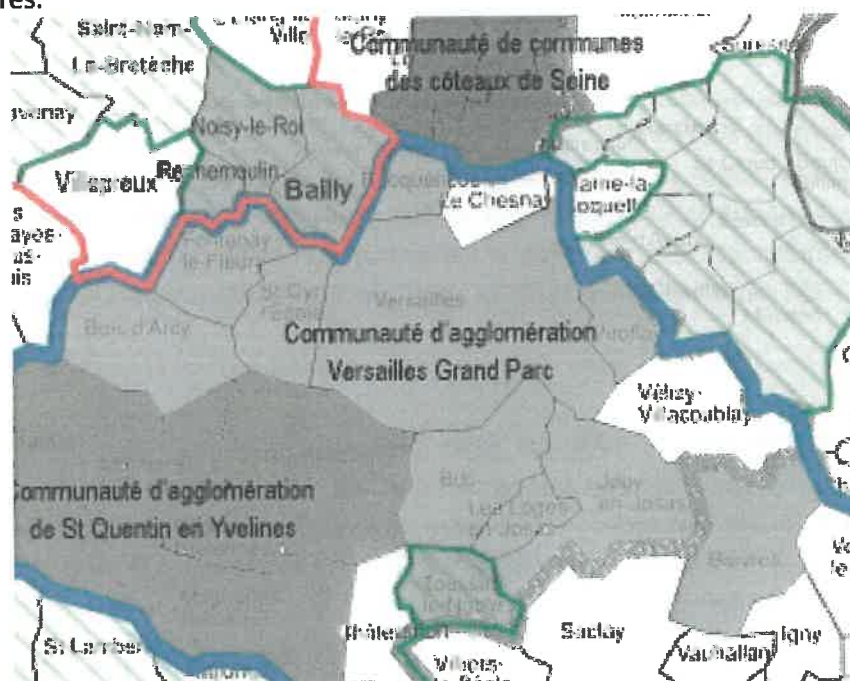
Le prolongement de la voie cyclable sur la RD 7 vers le sud jusqu'à Saint-Cyr-l'École est prévu. Un itinéraire de vélo-route traversant la commune a été identifié par le Schéma Départemental des Vélo-routes Voies Vertes.

Le réseau de promenade est quant à lui assez bien développé vers la plaine agricole et la forêt de Marly.

Des parcours de randonnée à la découverte de la ville de Bailly et des espaces naturels et agricoles qui l'entourent existent.

2 - 3 - Institutions

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, Établissement Public de Coopération qui regroupe 14 communes et 186 508 habitants sur 9728 hectares.



2 - 4 - Population et habitat

Observation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier :

Le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU ne mentionne pas l'évolution de la population, de l'habitat, de l'emploi, des infrastructures et des équipements publics et privés de Bailly depuis 2007. Le lecteur n'est donc pas mis en situation d'apprécier l'évolution socio-économique de la ville, en particulier la composition du parc de logements qui justifie le constat de carence que le présent projet de modification est supposé corriger partiellement.

Il convient de rappeler en effet que la commune de Bailly se trouve dans l'obligation de résorber le déficit constaté en logements locatifs sociaux.

Rappel des objectifs du PLU en vigueur :

La commune de Bailly s'engage à respecter les objectifs du PLHi, soit 10 logements locatifs sociaux par an sur la période 2012-2017, notamment dans le cadre des projets suivants :

- le projet de logements mixtes sur le site non construit bordé par l'impasse de la Halte, la rue des Chênes et l'allée de la Pépinière qui prévoit 80 logements environ, dont 24 logements locatifs sociaux ;

- le projet de 35 logements locatifs sociaux sur le site localisé derrière la résidence du Cornouiller

Au total, une soixantaine de logements locatifs sociaux sont prévus sur la commune de Bailly à l'horizon 2017, soit 12 logements par an en moyenne.

2 - 5 - Le droit du sol en vigueur

S'applique actuellement à Bailly le PLU approuvé le 17 décembre 2012, qui a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 28 juin 2016.

Bailly est concernée par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), qui préconise notamment que soit développée une offre de logements diversifiée.

Bien qu'incluse dans le périmètre d'études d'élaboration du SCoT et de la Charte Paysagère, la commune n'est comprise dans le périmètre de projet du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine de Versailles.

Adhérente de Versailles Grand Parc depuis 2011, la ville a intégré le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération 2012-2017.

La commune doit en outre se conformer au Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.) et au Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN).

2 - 6 - Caractéristiques environnementales

Observation du commissaire enquêteur :

Les caractéristiques environnementales particulières énoncées ci-après doivent être prises en considération dans les opérations rendues possibles par la modification du PLU :

- La plus grande partie de la commune (dont le site de projet tram-train) est concernée par un aléa retrait gonflement des argiles ;
- Aucun aléa d'inondation n'est identifié sur la commune par les autorités compétentes. Aucun Plan de Prévention du Risque Inondation ne concerne la commune. Toutefois, 2 arrêtés de catastrophe naturelle ont concerné des inondations (1999 et 2001) ;
- La commune de Bailly possède un bon potentiel d'énergie solaire et de géothermie ;
- Le SAGE de la Mauldre impose une limitation du ruissellement à 1 l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle. Cette limitation est obligatoire pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m².

3 – L'organisation de l'enquête publique

3 – L'organisation de l'enquête publique

3 – 1 – La prescription de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal de M. le Maire de Bailly n° 2018/21 du 12 mars 2018.

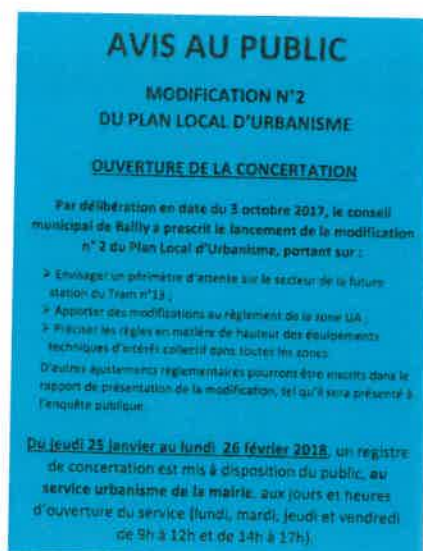
3 – 2 – La désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de Bailly par décision du 27 février 2018.

3 – 3 – La concertation préalable à l'enquête

La ville de Bailly n'était pas tenue de procéder à une concertation. Elle a cependant souhaité mettre à la disposition des Baillacois un registre d'observations. Celui-ci a recueilli 5 contributions.

Il n'a pas été organisé de réunion publique.



La commune de Bailly a souhaité apporter les précisions suivantes :

Une phase de concertation, non obligatoire, a été organisée en février 2018, avant le début de l'enquête publique, afin d'y inclure tous les éléments apportés par les Baillacois susceptibles d'enrichir le rapport de présentation de la modification à venir du PLU. Des Baillacois, et notamment des propriétaires riverains de l'impasse de la Halte, sont d'ailleurs intervenus à cette occasion.

3 – 4 – Le calendrier de l'enquête

L'enquête publique, organisée du 29 mars au 4 mai 2018, a fait l'objet de 4 permanences tenues en mairie de Bailly :

- le jeudi 29 mars 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le samedi 7 avril 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le mercredi 18 avril 2018 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le vendredi 4 mai 2018 de 9 h 00 à 12 h 00.

Observations du commissaire enquêteur :

1. Les permanences ont été bien organisées par les services municipaux, la confidentialité des échanges entre le public et le commissaire enquêteur a été respectée.
2. La durée de l'enquête a excédé 30 jours pour tenir compte des congés scolaires.

3 – 5 – La publicité de l'enquête

Les Baillacois ont été informés de la tenue de l'enquête publique par différents moyens : publications dans le magazine municipal, annonces dans la presse départementale, site internet de la ville, affichage réglementaire.

COMMUNE DE BAILLY
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 2018/21, le maire de Bailly a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme. Cette enquête se déroulera dans les locaux de la mairie du jeudi 29 mars 2018 (9h00) au vendredi 4 mai 2018 (12h00). A cet effet, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL, en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

Le jeudi 29 mars 2018 de 9h à 12h
Le samedi 7 avril 2018, de 9h à 12h
Le mercredi 18 avril 2018 de 14h à 17h
Le vendredi 4 mai de 9h à 12h

Chacun pourra prendre connaissance du dossier à la mairie et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à : Monsieur le commissaire enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Mairie de Bailly - 1, rue des Chênes - 78870 BAILLY, ou par voie électronique à l'adresse enquete@mairie-bailly.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant un an au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr

Avis administratifs

7178890101 - AA

Commune de BAILLY
Modification n° 2 du plan local d'urbanisme
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2018/21, le maire de Bailly a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme. Cette enquête se déroulera dans les locaux de la mairie du jeudi 29 mars 2018 (9h00) au vendredi 4 mai 2018 (12h00). A cet effet, la présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL, en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

- le jeudi 29 mars 2018 de 9 h 00 à 12 h 00,
- le samedi 7 avril 2018, de 9 h 00 à 12 h 00,
- le mercredi 18 avril 2018 de 14 h 00 à 17 h 00,
- le vendredi 4 mai de 9 h 00 à 12 h 00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier à la mairie et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à : Monsieur le commissaire enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Mairie de Bailly - 1, rue des Chênes - 78870 Bailly, ou par voie électronique à l'adresse enquete@mairie-bailly.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant un an au service urbanisme aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr

COMMUNE DE BAILLY
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 2018/21, le maire de Bailly a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme. Cette enquête se déroulera dans les locaux de la mairie du jeudi 29 mars 2018 (9h) au vendredi 4 mai 2018 (12h). A cet effet, la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL, en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

Le jeudi 29 mars 2018 de 9h à 12h
Le samedi 7 avril 2018, de 9h à 12h
Le mercredi 18 avril 2018 de 14h à 17h
Le vendredi 4 mai de 9h à 12h.

Chacun peut prendre connaissance du dossier à la mairie et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à : Monsieur le commissaire enquêteur - Modification n° 2 du PLU - Mairie de Bailly - 1, rue des Chênes - 78870 BAILLY, ou par voie électronique à l'adresse enquete@mairie-bailly.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant un an au service urbanisme aux jours et heures habituels et sur le site Internet de la ville www.mairie-bailly.fr.



Observation du commissaire enquêteur :

La publicité pour l'enquête publique a été effectuée dans la presse départementale conformément aux textes en vigueur.

La commune de Bailly a souhaité apporter les précisions suivantes :

La commune a utilisé tous ses supports de communication pour toucher un maximum de personnes :

- Le Bailly Informations, diffusé dans la totalité des boîtes à lettres de Bailly : magazine de mai-juin 2017 (n° 222) ; Pleine page dans le magazine de mars-avril 2018 (n° 225).
- Le site Internet de la commune dans la rubrique « actualités ».
- Les panneaux lumineux : du 24 janvier 2018 au 26 février 2018, pour la période de concertation ; Du 19 mars 2018 au 4 mai 2018, pour la période d'enquête publique.
- L'affichage réglementaire des avis de concertation et d'enquête publique, sur les trois panneaux d'affichage municipal.
- Et le quotidien « Le Parisien » et « Les Nouvelles de Versailles » : parution le 14 mars 2018 et le 4 avril 2018.

3 – 6 – La composition du dossier d'enquête soumis au public

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- les délibérations, arrêtés et décisions relatives à l'enquête publique ;
- le rapport de présentation ;
- un plan général de Bailly à l'échelle 1/5000^e ;
- un plan du centre-ville de Bailly à l'échelle 1/2000^e ;
- le règlement ;
- le registre de concertation ;
- l'avis de la MRAe.

Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier présenté au public était conforme.

4 - Le Plan Local d'Urbanisme modifié de Bailly

4 - Le Plan Local d'Urbanisme modifié de Bailly

4 - 1 - Les préconisations de la ville de Bailly

Le PLU en vigueur identifie 4 sites de renouvellement urbain totalisant un potentiel de 145 logements environ, localisés sur le plan ci-après :



Le site n° 1 est en cours d'achèvement. Le site n° 4, situé aux abords de la gare, était supposé accueillir 15 logements environ, entre 2016 et 2020.

La municipalité considère que sa réalisation de ce programme ne peut pas ne pas tenir compte de l'ouverture prochaine de la gare. Cette perspective rend nécessaire la modification du PLU, qui incorporerait de nouvelles dispositions permettant la densification du secteur, ainsi que l'institution d'un « périmètre d'attente » susceptible de permettre la définition d'une opération d'ensemble.

4 - 2 - Les objectifs de la modification

Le présent projet de modification du PLU en vigueur soumis à enquête publique a pour objectifs :

- de porter à 2 le nombre de places de stationnement exigibles pour tout nouveau logement construit en zone urbaine, dès lors que la construction comporte plus d'un logement, sauf exceptions ;
- d'imposer qu'un minimum de 20 % de la superficie d'une parcelle soit maintenu en espace vert de pleine terre et planté, sous conditions ;
- de préciser les conditions d'implantation d'antennes de téléphonie mobile ;
- de lever l'emplacement réservé n°1, principalement dévolu au stationnement des commerçants forains du marché de Bailly (*repéré sur la carte ci-après*) ;
- de créer une servitude de périmètre d'attente sur le secteur UA concerné par la mise en service de la ligne du Tram 13 Express (*repéré sur la carte ci-après. et par le n°4 sur le plan ci-dessus*).



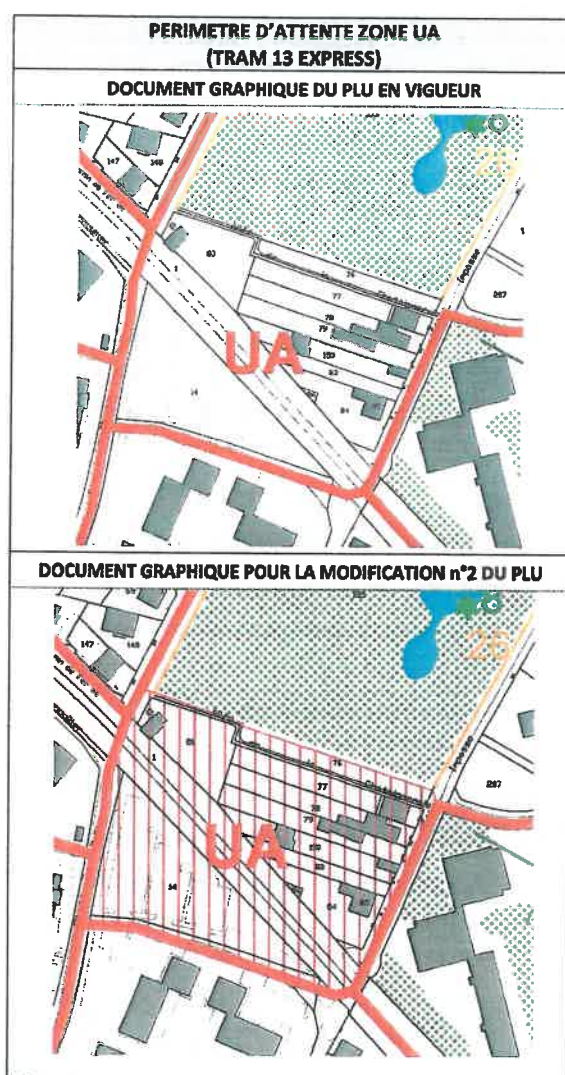
4 – 3 – La modification du zonage

Aucun périmètre de zone n'est affecté par le projet de modification du PLU de Bailly.

4 – 4 – Le périmètre d'attente

Article L.151-41 « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

4 – 4 – 1 - Justification du périmètre d'attente



Le rapport de présentation précise :

« L'arrivée de ce transport en commun ferré à Bailly va impacter fortement les abords de la future station du Tram 13 Express. C'est pourquoi la commune de Bailly entend aujourd'hui mettre ce secteur de la zone UA de son PLU en périmètre d'attente pour se laisser le temps de la réflexion pour permettre l'aménagement pertinent de ce nouveau secteur de centralité de la commune. »

Observation du commissaire enquêteur :

Le « temps de la réflexion » a débuté il y a plusieurs années déjà. En effet :

- la réalisation prochaine d'une station du Tram 13 Express est connue depuis bien longtemps, cet équipement devant être mis en service dès 2020 ;
- la municipalité de Bailly ne peut ignorer qu'un compromis de vente a été signé entre un promoteur immobilier et les propriétaires de parcelles situées dans ce périmètre d'attente il y a près de 2 ans, précisément pour ce motif, et qu'il expirera à la mi-septembre 2018.

En dépit de la possibilité qui lui était offerte, dans ce délai de 2 années, de mettre au point un projet satisfaisant pour l'ensemble des parties concernées (y compris l'État), la commune n'a pas pris l'initiative de la concertation et a choisi d'instaurer ce périmètre d'attente.

4 – 4 – 2 - Effets du périmètre d'attente

Observation du commissaire enquêteur :

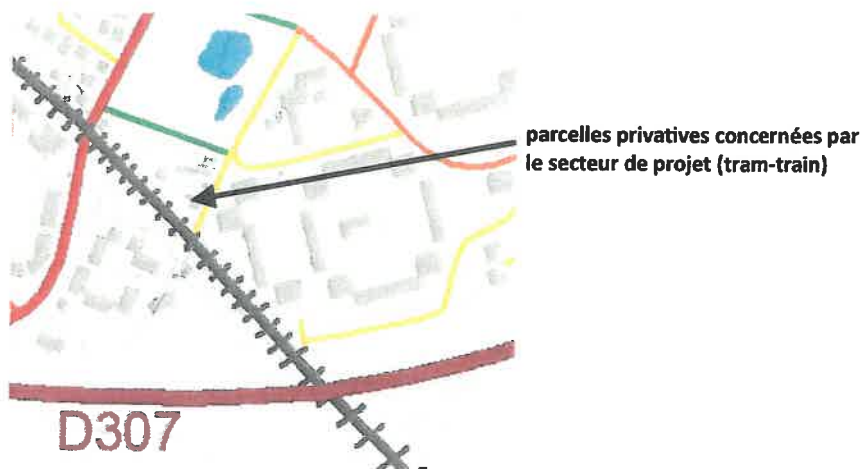
L'instauration de ce périmètre est contraignante, puisqu'elle interdit aux propriétaires, sauf accord intervenant avant la modification du PLU ou dans le délai des 5 ans à venir, de disposer librement de leur bien dans les conditions normales du marché.

Je considère que le fait :

- qu'un compromis de vente ait été signé entre l'ensemble des propriétaires et un promoteur ayant entamé un dialogue avec la municipalité,
- que ce même promoteur ait produit un projet ayant reçu l'assentiment des propriétaires des parcelles (qui commentent favorablement la composition du programme qui leur a été présenté) et un accueil encourageant de la part des élus municipaux,

aurait du permettre d'éviter l'instauration de ce périmètre d'attente que refusent catégoriquement les propriétaires qui se sont exprimés au cours de l'enquête.

Je recommande à la municipalité de ne pas sous-estimer le fait qu'en maintenant cette orientation, elle s'expose au refus de plusieurs propriétaires de donner suite à leur intention de vendre au-delà de la date d'expiration du compromis. Dans cette hypothèse s'ouvrirait une situation conflictuelle difficilement compatible avec l'échéance de l'arrivée du Tram 13.



La commune de Bailly a souhaité apporter les précisions suivantes :

En ce qui concerne le projet immobilier sis « Impasse de la Halte », il est opportun de relever que le promoteur a directement approché différents riverains propriétaires en 2016. Aucun d'entre eux n'a contacté la mairie à cette période. Quand la commune en a pris connaissance, elle a immédiatement et publiquement annoncé ce qu'elle souhaitait : un projet global d'aménagement.'

Ainsi, la délibération 2017/006 de janvier 2017 :

- Visait le « projet de Tram Train reliant Saint Germain en Laye RER A à Saint Cyr l'Ecole RER C, l'aménagement d'une station à Bailly et la remise en service d'un passage à niveaux »,
- Définissait le « besoin de lancer une réflexion globale [...] afin d'encadrer les projets immobiliers et limiter la densification sur des secteurs à enjeux forts pour la commune »
- Créait « l'obligation d'apporter les modifications nécessaires au PLU afin de mieux maîtriser l'urbanisation et de préserver le cadre de vie des Baillacois ».

Face à la proposition initiale des Nouveaux Constructeurs, début 2017, d'acquérir les maisons pour construire du logement collectif et celle de I3F de réaliser un immeuble de 20 logements sociaux sur la parcelle vendue par la SNCF sans coordination entre les 2 projets (la réalisation de deux opérations immobilières distinctes dont l'une sur la parcelle de la SNCF) - la réponse de la commune a été négative. Dans le courant du 1^{er} semestre 2017, la commune a demandé aux Nouveaux Constructeurs et à I3F de se coordonner, de redéfinir leur projet et de s'orienter vers une résidence pour les seniors, incluant des commerces en pied d'immeuble, ce qui a tout son sens face à une station de Tram. La mise en place d'un périmètre d'attente figurait ainsi dans la première délibération relative à la modification n°2 du PLU, adoptée le 27/03/2017 (cf. annexes en PJ).

Tant que le projet n'apporte pas toutes les garanties attendues par la commune (nature du projet, densité, traitement du passage à niveau et sécurisation des flux, réalisation de 30 % de logement social...), la municipalité se dote des

moyens nécessaires pour garantir l'intérêt général, en exigeant que les différents opérateurs (promoteur et SNCF, notamment sa branche immobilière qui cède son terrain) travaillent de concert, en respect de la commune et de ses habitants. Les échanges se sont multipliés et les Nouveaux Constructeurs souhaitent remettre à la commune un document formalisant leurs engagements dans ce sens. Annoncé pour le printemps 2018, ce document n'est toujours pas formalisé et il pourrait être remis à la Commune pour la séance du Conseil municipal du 29/05 prochain. Pour mémoire, la modification n° 2 du PLU, mettant notamment en place le périmètre d'attente sur tout le secteur de la Halte (incluant le parking municipal situé de l'autre côté de la voie de chemin de fer) est prévue à l'ordre du jour du Conseil municipal du 03/07/2018.

À noter que les opérateurs ont été mis au courant de l'éventualité de l'instauration de ce périmètre d'attente avant même que le conseil municipal ne lance la modification n°2 du PLU.

Observation du commissaire enquêteur :

Ces précisions éclairent la nature de l'incompréhension mutuelle entre la municipalité et les propriétaires des parcelles concernées, et la durée du processus.

4 – 4 – 3 - L'effet accélérateur de l'enquête publique

Chronologie :

1. Avant la première permanence de l'enquête, l'examen du dossier a révélé l'absence de concertation entre les propriétaires des parcelles concernées et la municipalité, ce point étant à lui seul susceptible de conduire le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable sur le projet de modification du PLU.
2. À la demande du commissaire enquêteur, M. le Maire de Bailly a donc pris l'initiative de réunir les propriétaires, et de solliciter l'opérateur pressenti afin qu'il accélère la mise au point de son dossier au regard des exigences de la municipalité, notamment en matière de logements sociaux conventionnables.
3. Simultanément, les propriétaires des parcelles concernées, unanimes, ont exprimé leur mécontentement au cours de l'enquête, mettant en cause l'inertie de la municipalité.
4. Dès lors, tout semble s'être passé comme si le dossier évoluait en étroite relation avec l'enquête publique : une nouvelle réunion de concertation étant programmée le 13 juin, le commissaire enquêteur était invité par la municipalité à différer la rédaction de ses conclusions, afin de pouvoir prendre connaissance du compte rendu de cette réunion de travail.

Bonjour Monsieur

Veuillez trouver ci-dessous le mail reçu des Nouveaux Constructeurs ce jour ainsi que notre réponse. Comme vous pourrez le lire, ils ne savent pas encore nous apporter une réponse ferme et écrite en terme de conventionnement alors que c'est une condition requise pour la délivrance d'un permis de construire. Il semblerait que cela ne tarde pas et dans ces conditions pourriez vous accepter de reporter légèrement la remise de votre rapport sans fragiliser la procédure de l'enquête publique? merci par avance de l'attention que vous porterez à notre sujet et par avance de votre réponse.

Bien cordialement

Stéphanie Bancal
1er Maire-adjoint Affaires générales-Aménagement du territoire-Urbanisme-Environnement
Conseillère communautaire Versailles Grand Parc

Courriel de Mme Bancal au commissaire enquêteur le 28 mai 2018

5. Le processus en cours a fait renaître progressivement l'idée qu'un accord entre toutes les parties était susceptible d'intervenir au cours de l'été, et probablement convaincu certains propriétaires mécontents :
 - que la municipalité ne pouvait pas être seule tenue pour responsable des retards enregistrés ;
 - que le périmètre d'attente constituait avant tout une manière de préserver l'intérêt général dans un secteur à enjeux.
6. La bonne foi de l'opérateur pressenti, un temps mise en doute, s'est trouvée confortée par l'acquisition de l'une des parcelles concernées par l'opération.
7. Une DIA a été adressée à la mairie, indépendamment des évolutions du dossier, dans le cadre d'une promesse devant s'achever le 15 septembre.

Observation du commissaire enquêteur :

À ce stade, on peut raisonnablement considérer :

- qu'il n'y a plus lieu de craindre le désengagement de l'opérateur ;
- qu'il est de l'intérêt de toutes les parties de s'accorder sur un projet susceptible d'être mis en œuvre dans des délais compatibles avec l'arrivée du tram-train ;
- que la municipalité est de bonne foi lorsqu'elle avance qu'elle ne peut prendre le risque d'abandonner l'outil juridique dont elle dispose pour s'assurer que le projet autorisé répondra à ses exigences et aux contraintes imposées par l'État.

L'alternative est donc la suivante :

- hypothèse 1 : le programme de résidence seniors souhaité, pertinent à tous points de vue, est conventionné par les services de l'État. Dès lors, les opérations peuvent suivre le calendrier prévu, l'ensemble des parcelles peut être acquis par l'opérateur, et il n'est plus nécessaire de recourir au périmètre d'attente ;
- hypothèse 2 : le programme de logements (résidence seniors) n'est pas conventionné par les services de l'État et aucun autre programme comportant 30 % de logements sociaux ne peut s'y substituer. Le périmètre d'attente retrouve alors sa pertinence.

Avis du commissaire enquêteur :

Compte tenu de ce qui précède, et notamment :

- du compte rendu de la réunion du 13 juin,
- de la position des services de l'État,

je suis favorable au principe de l'instauration d'un périmètre d'attente sur le secteur UA du PLU de Bailly.

4 – 5 – La modification du règlement

Rappel des dispositions du PLU en vigueur dans la zone UA :

« Dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi qui encourage la mixité fonctionnelle.

Les occupations du sol interdites se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- *Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent ;*
- *Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain.*

En vue de favoriser la mixité sociale et générationnelle et de répondre aux besoins de diversification du parc de logements, une part minimale de logements locatifs sociaux est fixée pour la réalisation d'ensemble d'habitation composé de plus de six logements.

Les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais, le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales qui n'ont plus leur place en centre ville.

Les règles de construction imposent de conforter l'implantation des constructions à l'alignement des voies et en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée fixée à 60 % en zone UA est portée à 75 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat, à rez-de-chaussée.

La règle de hauteur maximale des constructions (article 10) est de 12 mètres pour les toitures à pentes correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles

les plus hautes composées de 4 niveaux (R+2+combles habitables).

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toitures terrasses (hauteur maximale de 9 mètres). »

La modification du règlement porte sur :

4 - 5 - 1 - la modification des règles de stationnement dans toutes les zones U

Le PDUIF précisant que « la valeur plancher ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune », la commune de Bailly comptant 1,51 voitures par ménage, cette valeur plancher ne peut excéder 2,2 places par logement. Aussi PLU modifié exige-t-il la réalisation de 2 places pour tout nouveau logement, dès lors que la construction comporte plus d'un logement.

Par ailleurs, le PLU prescrit :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État (conformément aux textes en vigueur)
- 0,5 place minimum par logement destiné aux étudiants et personnes âgées ;
- 10 % de places supplémentaires, banalisées, pour les ensembles de logements de plus de 700 m² de surface de plancher.

Observations du commissaire enquêteur :

1. La norme de 2 places par logement est relativement exigeante mais correspond aux besoins de la commune dont l'espace public affecté au stationnement est saturé.
2. Le projet de modification aurait pu :
 - prévoir une norme aussi exigeante dans le cas de la construction d'un seul logement, si sa superficie le destine à accueillir une famille ;
 - et disposer que ces deux places ne peuvent être commandées (une voiture doit pouvoir entrer ou sortir de la propriété sans qu'il soit nécessaire d'en déplacer une autre).
3. Cette disposition est d'un effet limité dans l'immédiat.
4. L'enquête publique n'a pas révélé d'opposition à cette mesure. Toutefois, il a été observé qu'elle pouvait rendre difficilement réalisable la mutation du manoir telle qu'elle avait été envisagée d'un commun accord entre la municipalité et son propriétaire. J'estime que l'impératif de préservation des espaces verts urbains, privés ou publics, justifie que l'on procède à une dédensification de ce projet.
5. Le règlement ne rappelle pas les obligations relatives aux personnes à mobilité réduite.

4 - 5 - 2 - la limitation de l'imperméabilisation du sol dans toutes les zones U

La règle nouvelle impose, à l'article 13 du règlement, qu'au minimum 20 % de la surface du terrain soient préservés en espaces verts de pleine terre, et plantés sous conditions de superficie et du respect de distances minimales par rapport aux constructions.

Observations du commissaire enquêteur :

Cette norme est communément admise en site urbain pavillonnaire et ne suscite pas d'opposition. Elle pourrait être plus élevée dans les zones U extérieures au centre-ville destinées à recevoir un habitat collectif.

4 - 5 - 3 - les antennes relais de téléphonie mobile

La règle nouvelle impose, à l'article 16 du règlement, que l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ magnétique aussi faible que possible, tel que définie par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;
- d'une intégration paysagère maximale garantissant la discrétion de l'installation.

Observations du commissaire enquêteur :

1. Cette disposition ne précise pas la hauteur maximale que pourra atteindre l'installation. Celle-ci est donc, par défaut, limitée à la hauteur spécifiée pour les constructions dans chaque zone.
2. La règle proposée suscite l'inquiétude des défenseurs du paysage, tout particulièrement dans le rayon de protection de la Plaine de Versailles, du Château de Versailles et de Trianon.

4 - 6 - L'emplacement réservé

Le PLU en vigueur disposait que, par accord entre la municipalité et son propriétaire, un emplacement serait réservé en zone UC au stationnement des commerçants et des clients du marché forain.

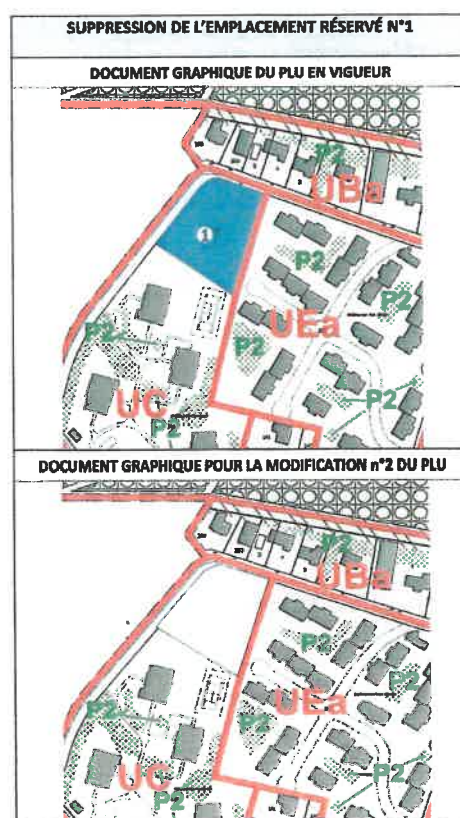
La modification du PLU prévoit de lever cet emplacement, qui sera occupé par des logements.

Observations du commissaire enquêteur :

Cette disposition favorise la création d'un programme de logements locatifs sociaux bienvenu à Bailly.

Toutefois, la municipalité ne détermine pas les emplacements dans lesquels les commerçants du marché pourront stationner leur véhicule, à une distance raisonnable du lieu de leur activité.

Les riverains redoutent que les rues adjacentes au marché soient utilisées à cette fin.



4 - 7 - Les incidences sur l'environnement

Le projet de modification du PLU est sans effets sur l'environnement naturel. Il peut en revanche générer des effets **négatifs** sur l'environnement urbain :

- l'augmentation prévisible du niveau de bruit engendré par la circulation du tram-train (à quelles heures de la journée et de la nuit ?), et par la circulation automobile liée à l'implantation de la gare ;
- l'augmentation prévisible des besoins de stationnement sur les deux sites de projet, qui peut entraîner une saturation de l'espace public ;
- les éventuelles nuisances liées au fonctionnement des services de la résidence seniors, de jour comme de nuit ;
- les éventuelles atteintes au paysage et, le cas échéant, sur la santé publique, occasionnées par l'implantation d'antennes de téléphonie mobile.

Il semblerait que des études préalables contradictoires n'aient pas été effectuées et rendues publiques sur ces points, ce qui pourrait rendre incertaine l'approbation du projet de modification du PLU par les riverains.

À l'inverse, quelques effets **positifs** sont possibles et attendus dans l'espace urbain :

- l'ouverture de la ligne ferroviaire et de la gare dispensera nombre de Baillacois de l'usage de leur véhicule personnel et offrira aux jeunes la possibilité de se déplacer en sécurité vers leurs lieux d'études, de travail et de loisirs ;
- la création de nouveaux logements répondra à des normes exigeantes en matière d'économie d'énergie et, si possible, utilisant les énergies renouvelables disponibles ;
- les nouvelles exigences en matière de stationnement privatif libèrera, même modestement, l'espace public ;
- la mise en œuvre du projet permettra la réalisation de liaisons douces et sécurisées, notamment au bénéfice des collégiens.

Observation du commissaire enquêteur :

Le dossier de présentation du projet de modification n° 2 du PLU n'expose ni ne justifie en aucune façon les incidences, positives ou négatives, de ce projet sur l'environnement.

4 - 8 - La conformité au PADD

Le PADD expose que :

« Le projet vise à satisfaire les besoins en logements des populations actuelles et futures. La nécessaire diversification du parc de logements mise en exergue dans le diagnostic est inscrite au projet du PLU qui promeut la création de petits logements, de logements à caractère social... dans le

cadre de formes urbaines non stigmatisantes, innovantes et durables (habitat individuel dense, habitat intermédiaire, urbanisme durable...).

Le projet entend également améliorer la qualité de vie des habitants en confortant l'offre en équipements notamment à destination des personnes âgées et des familles. »

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de modification du PLU semble conforme à l'orientation du PADD en matière d'habitat, dans la mesure où il rend possible ce type de développement diversifié dans la zone UA.

5 - Les observations du public

5 - Les observations du public

Dans le présent chapitre, les réponses de la ville de Bailly aux contributions du public figurent en rouge à la suite de chaque observation à laquelle elle a jugé utile de répondre.

Les observations et avis du commissaire enquêteur, formulées avant et/ou après qu'ont été reçues les réponses de la ville aux observations du public, apparaissent en bleu.

La présente enquête publique a pour objectifs principaux :

- de porter à 2 le nombre de places de stationnement exigibles pour tout nouveau logement construit en zone urbaine, dès lors que la construction comporte plus d'un logement, sauf exceptions ;
- d'imposer qu'un minimum de 20 % de la superficie d'une parcelle soit maintenu en espace vert de pleine terre ;
- de préciser les conditions d'implantation d'antennes de téléphonie mobile ;
- de lever l'emplacement réservé n°1 principalement dévolu au stationnement des commerçants forains du marché de Bailly ;
- de créer une servitude de périmètre d'attente sur le secteur UA concerné par la mise en service de la ligne du Tram 13 Express.

Information du public et concertation préalable

Le manque de concertation sur le projet de modification du PLU, et plus particulièrement sur la zone UA devant accueillir la halte du futur tram-train, a été évoqué de façon quasi unanime par les participants à l'enquête.

14 contributions écrites ont été recueillies dans le registre. Quelques personnes sont venues dans le seul but de s'informer, et n'ont déposé aucune observation. Globalement, les Baillacois ne se sont pas mobilisés en nombre pour participer à l'enquête.

Au terme de celle-ci, on n'enregistre pas de propositions ou de contre-propositions susceptibles de faire évoluer le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme présenté par la municipalité de Bailly sur les différents éléments de la modification du PLU, en dehors de la levée du périmètre d'attente et de celle - qui ne semble pas nouvelle - qui consisterait à créer un groupe de travail chargé de réfléchir aux modalités d'implantation des antennes de téléphonie mobile.

Les principaux thèmes abordés ont été les suivants :

1. l'absence ou l'insuffisance notoire de concertation à l'initiative de la municipalité ;
2. l'absence supposée de réflexion de la municipalité sur les conséquences de ses choix (stationnement des véhicules des commerçants du marché et des occupants des logements attendus sur le site de l'actuel parking, stationnement public sur le site de la

future halte du tram-train, situation personnelle des personnes touchées par le périmètre d'attente...);

3. les nuisances et les risques créés par le passage du tram-train ;
4. la faisabilité du projet de transformation du manoir du fait des nouvelles règles relatives au nombre de places de stationnement exigibles ;
5. le caractère « fantaisiste » du tracé des contours des espaces paysagers protégés ;
6. le « bétonnage » de Bailly.

5 - 1- Contributions portées sur le registre de concertation antérieur à l'enquête publique

Ce registre a été ouvert le 25 janvier 2018. Cinq personnes s'y sont exprimées.



1 - M. Guy de MONTMARIN

(cf. contribution n°6 ci-après)

M. de MONTMARIN expose que, depuis décembre 2016, une promesse de vente le lie à un promoteur pressenti pour réaliser l'opération projetée dans la zone UA de la Halte, mais que la mairie, « ne sachant pas ce qu'elle veut », propose une « zone d'attente » susceptible de le « bloquer » pendant 5 ans.

La lettre de M. et M^{me} de MONTMARIN annexée à ce registre est la même que celle qui figure au registre d'enquête.

2 - M. Patrick MENON

Président de l'Association pour la protection de l'environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi (APEBN), vice-président d'Yvelines-Environnement

(cf. contribution n°4 ci-après)

La contribution de M. MENON est peu lisible. Il y est, semble-t-il, question :

1. d'une demande de communication du dossier de concertation sur le site web de la mairie ;
2. d'une demande de prolongation de la période de concertation au-delà du 5 mars, « compte tenu de la période de congés et des intempéries » ;
3. de l'absence de détails sur le projet de modification, ceux-ci devant sans doute être « dévoilés » à l'occasion de l'enquête publique ;
4. d'une demande de conservation de la maison du garde-barrière ;
5. d'une demande de sécurisation de la traversée de la voie de chemin de fer ;

6. d'une demande de protection phonique des logements situés en lisière de la voie ferrée ;
7. du non respect du règlement relatif à la modification des toitures, source d'évolution destructrice de l'unité architecturale ;
8. du souhait que soit trouvée une solution pour le stationnement des véhicules du marché avant la délivrance d'un permis de construire sur ce terrain ;
9. de refus de voir « régularisée » l'erreur qui a consisté à autoriser la mise en place d'une antenne de téléphonie mobile de grande hauteur, en contradiction avec le PLU en vigueur et avec les impératifs de protection des paysages aux abords du château et de la Plaine de Versailles.

3 - M. Philippe COTTET

(cf. contribution n°8 ci-après)

M. COTTET considère que l'institution du périmètre d'attente est la conséquence des attermoissements de la mairie, les propriétaires concernés ayant depuis longtemps donné leur accord sur un projet d'ensemble respectueux de la réglementation applicable. Il s'estime victime de considérations politiques locales éloignées de l'intérêt général et conclut sur cette décision : « *si le périmètre d'attente est mis en place, j'abandonnerai le projet de ventre de notre parcelle, de notre maison* ».

4 - M^{me} Isabelle MONTEL

(cf. contribution n°10 ci-après)

Mme MONTEL regrette que la municipalité n'ait pas cherché à engager le dialogue avec les propriétaires concernés par le périmètre d'attente.

Les responsables de la commune apprécieraient-ils de voir l'usage de leur propriété bloqué pendant 5 ans, et leurs projets personnels remis en cause ?

Mme MONTEL considère que le projet réunissant résidence seniors, logements sociaux et fonds de commerces est intéressant et utile au village, et qu'il doit être conduit à bonne fin avant l'arrivée du tram-train.

5 - M^{me} Sylvie EBRAY

Mme EBRAY sollicitait des précisions sur la modification des articles 9, 11 et 13 de la zone UA.

Observation du commissaire enquêteur :

Il ne semble pas que ces contributeurs aient reçu de réponse de la part de la municipalité.

5 - 2 - Contributions portées sur les registres d'enquête

1 - M. Lionel TREVoux

Registre 1 page 2, + entretien

M. TREVoux, approuvé par M. JAFFRET (tous deux habitant la Résidence Harmonie Ouest), exprime ainsi ses préoccupations :

1. Est-il prévu un mur anti-bruit le long de la voie ferrée ?
2. Y aura-t-il des places de stationnement en quantité suffisante aux abords de la halte ?
3. Une fermeture de l'accès au Parc des Fontenelles est-elle envisagée ?
4. Une zone de circulation est-elle (prévue ?) entre l'impasse de la Halte et la rue du Plan de l'Aître ?
5. Les accès (à quoi ?) se feront-ils par la rue du Plan de l'Aître, par l'impasse de la Halte, par les deux ? Il existe un risque de circulation accrue et une difficulté de stationnement (véhicules des usagers du tram-train).
6. L'implantation d'une antenne de téléphonie mobile est discutable.
7. Pourquoi la chaussée du bout de l'impasse de la Halte n'a-t-elle pas fait l'objet de travaux ?



Réponses de la ville :

1. Mur anti bruit : pas de réponse.
2. Voir 3
3. Places de stationnement : le parking public, qui compte 98 places, situé le long de la voie ferrée a été renommé il y a plusieurs années « parking de la Halte », dans la prévision de la mise en service du Tram 13 Express. Une réflexion est en cours sur les conditions d'utilisation à venir de cette aire de stationnement.
4. Circulation Impasse de la Halte et rue du Plan de l'Aître : le périmètre d'attente ne fige pas la création des espaces publics. Toutefois, l'intérêt de ce périmètre est précisément de créer des liaisons adaptées de part et d'autre du secteur, en lien avec la Halte.
5. Accès : les accès seront prévus au permis de construire.
6. Implantation d'une antenne relais : à ce jour, aucune installation d'antenne relais n'est envisagée. La commune souhaite au contraire, avec son PLU et

dans le cadre plus large de l'intercommunalité, se doter de moyens efficaces d'échange avec les opérateurs en particulier au travers de la rédaction d'une charte communautaire.

7. Chaussée du bout de l'Impasse : pas de réponse.

2 - M. Jean-Pierre JAFFRES

Registre pages 3 et 4

M. JAFFRES souscrit aux observations de M. TREVoux.

De façon générale, il n'approuve pas les modifications de PLU qui ont pour effet une densification de l'urbanisme lorsque les infrastructures sont insuffisantes.

S'agissant de la zone UA promise à une période de gel de 5 ans :

1. Il demande si les riverains seront concertés sur les projets de constructions.
2. Il estime que l'emprise au sol portée à 75 % pour les surfaces artisanales et les hauteurs de 12 mètres dénotent une volonté de « bétonner à fond » un secteur déjà impacté par le stationnement de la gare. L'« appât du gain » lui paraît l'emporter sur le souci de qualité.
3. Il s'étonne de l'exception faite pour le logement social en ce qui concerne le nombre de places de stationnement exigibles.
4. Il demande si les parkings pourront être revendus à des tiers extérieurs, à l'image de ce qui s'est produit dans la résidence Harmonie Ouest.

M. JAFFRES « ne se fait aucune illusion » sur la portée de ses observations puisqu'il n'en est « jamais tenu compte ».

Réponses de la ville :

1. Concertation avec les riverains : si le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. le Maire a exigé de LNC une concertation efficace avant dépôt du PC et la mise au vote des Baillacois de 3 propositions architecturales différentes. Comme cela a été fait directement par la ville pour le projet public des Sentes et par le promoteur pour celui de la SERIM prévu sur le parking des commerçants du marché, les riverains concernés pourront intervenir et faire part de leur questions et remarques à l'occasion de plusieurs réunions collectives.
2. Emprise au sol portée à 75 % et hauteur de 12 m : la modification du PLU ne prévoit pas de changement pour l'emprise au sol ni pour les hauteurs.
3. Stationnement et logement social : l'article L 151-35 du code de l'urbanisme interdit d'exiger d'une place de stationnement par logement locatif social créé.
4. Revente des parkings privés : pas de réponse.

3 - M. STOURM

Registre page 4

M. STOURM :

1. souhaite qu'un mur anti-bruit protège les riverains des nuisances du tram-train ;
2. demande que des places de stationnement supplémentaires soient mises à la disposition des usagers du tram-train ;
3. demande une description du passage à niveau.

Réponses de la ville :

1. Mur anti-bruit : pas de réponse.
2. Places de stationnement supplémentaires : indépendamment de ce qui pourrait être autorisé dans le cadre d'un projet sis Impasse de la Halte, la Commune rappelle que l'opération des Sentes a été pensée avec une amélioration des abords, au bénéfice de l'ensemble des habitants et la création de 15 places de stationnement supplémentaires, au-delà des places dédiés aux nouveaux habitants.
3. Passage à niveau : pas de réponse.

4 - M. Patrick MENON

Président de l'Association pour la protection de l'environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi (APEBN), vice-président d'Yvelines-Environnement

Registre pages 5, 6 et 9 + courrier page 12 (2 feuillets) + entretien + copie d'une lettre au préfet des Yvelines datée du 12 avril 2018.

1. Sur les antennes de téléphonie mobile

M. MENON propose la création d'un groupe de travail chargé de réfléchir aux meilleures implantations possibles au regard de la préservation du paysage et de la santé publique. Dans l'attente, il souhaite que la hauteur des antennes ne dépasse pas celle des constructions avoisinantes. Il mentionne un recours en cours auprès du tribunal administratif dont, à son avis, la municipalité aurait du attendre l'issue avant de proposer une nouvelle réglementation.



2 - Sur le périmètre d'attente

M. MENON :

1. regrette de n'avoir aucune précision sur les projets de logements qui seront exposés aux mêmes nuisances sonores que la résidence Harmonie Ouest ;
2. souhaite connaître le futur plan de circulation tenant compte des contraintes locales et évoque la « réservation » de places de parking en faveur des Baillacois ;
3. demande que soit inscrite au PLU la conservation de la maison du garde-barrière (image ci-contre) au titre du patrimoine local.

3 - Sur l'enquête publique

M. MENON estime que cette enquête n'est pas « publique » puisqu'elle a lieu en période de vacances scolaires, et que « *rien n'est fait pour que le public y participe* ». Il en veut pour preuve le faible nombre d'observations.

4 - Sur le permis d'aménager de la ligne 13 du tram-train

L'association APEBN demande aux services de l'État, au maire de Bailly et au maître d'œuvre de veiller à ce que la sécurité du passage à. niveau (très fréquenté, notamment par les enfants et adolescents du village) soit complètement assurée, y compris pendant la période des travaux (qui a commencé avec le réaménagement des voies ferrées).

Réponses de la ville :

1. Antennes relais : la commune dispose depuis plusieurs années d'un Comité Urbanisme, Travaux, Environnement qui se réunit en fonction de l'actualité municipale. Il est composé d'élus mais également des personnes extérieures qui en ont fait la demande. Ce groupe de travail peut être saisi des questions portant sur les antennes relais. La Commune œuvre également, dans le cadre plus large de l'intercommunalité, à se doter de moyens efficaces d'échange avec les opérateurs, en particulier au travers de la rédaction d'une charte communautaire.
2. Périmètre d'attente : aucun permis de construire n'a été déposé à ce jour, mais il n'est, quoi qu'il en soit, pas envisagé de conserver la maison du garde barrière qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier, par ailleurs implantée sur le terrain de la SNCF que cette dernière dédie à un usage de promotion immobilière.
3. Sur l'enquête publique : la durée d'une enquête publique est de 30 jours minimum. Compte tenu des délais de publicité et du calendrier scolaire, il est difficile d'échapper complètement aux vacances scolaires. En concertation avec le Commissaire Enquêteur, il a été choisi de prolonger l'enquête publique, pour disposer de trois semaines complètes, hors vacances. Elle s'est ainsi tenue du 29 mars au 4 mai 2018 inclus.
4. Sur le PA du Tram 13 : le permis d'aménager a été déposé le 30 mars dernier par la SNCF et est en cours d'instruction par les services de l'État. La Commune a rendu son avis sur le dossier dans le délai imparti, insistant précisément sur cet enjeu de sécurité comme mentionné plus haut.

5 - M. et M^{me} DEWYNTER

Registre page 10

M. et M^{me} DEWYNTER sont hostiles à la mise en place du périmètre d'attente qui leur cause un préjudice moral, psychologique et financier non dédommagé, et regrettent l'absence de concertation sur le dossier concernant :

- l'information sur la modification du PLU ;

- le projet immobilier, en « *bonne intelligence* » entre la mairie, le promoteur, les propriétaires concernés.

Réponse de la ville :

Information et concertation sur le projet : si le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. et Mme DEWYNTER ont été reçus le 25/03/2017. Les propriétaires de l'Impasse de la Halte, situé dans le périmètre d'attente, ont été réunis ensemble en mairie le 23 mars 2018, avant le début de l'enquête publique. Une nouvelle réunion de ce type est d'ores et déjà fixée au mois de juin, dans la perspective où le promoteur aurait remis les éléments attendus.

6 - M. et M^{me} de MONTMARIN

Registre page 11 (copie d'un courrier du 20 février 2018) + entretien du 4 mai 2018

M. et M^{me} DE MONTMARIN ont appris « fortuitement » l'intention municipale de mettre en place un périmètre d'attente de 5 ans concernant leur propriété. Si ce projet était maintenu, cela créerait un « *état d'urgence* » qui affecterait à la fois les garanties des emprunts qu'ils ont contractés pour financer les études de leurs enfants, et la situation professionnelle de madame (qui exerce une profession libérale à domicile).

En conséquence, ils affirment que, dans l'hypothèse de l'instauration d'un périmètre d'attente, ils ne vendraient plus leur bien et s'en remettraient à une éventuelle procédure d'expropriation. Dans ce cas, il reviendrait à la mairie de faire la preuve de l'utilité publique de cette procédure.

M. et M^{me} DE MONTMARIN ne comprennent pas ce que veut la mairie et auraient aimé pouvoir s'entretenir de la situation avec ses représentants.

Réponse de la ville :

Information et concertation sur le projet : si le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. et Mme DE MONTMARIN ont été reçus le 21/04/2017. Les propriétaires de l'Impasse de la Halte, situé dans le périmètre d'attente, ont été réunis ensemble en mairie le 23 mars 2018, avant le début de l'enquête publique. Une nouvelle réunion de ce type est d'ores et déjà fixée au mois de juin, dans la perspective où le promoteur aurait remis les éléments attendus.

7 - M. de SENNEVILLE

Registre page 12

Au terme d'une allégorie aussi sympathique que rare dans une enquête publique, le Joufflu-Soyeux M. de SENNEVILLE conclut ainsi : « *Certains hommes réussissent parfois à faire quelque chose de beau à partir de nos gênantes contradictions.* »

Réponse de la ville :

Information et concertation sur le projet : si le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. DE SENNEVILLE, reçu à plusieurs reprises en mairie, a déjà pu échanger sur ce sujet. Les propriétaires de l'Impasse de la Halte, situé dans le périmètre d'attente, ont été réunis ensemble en mairie le 23 mars 2018, avant le début de l'enquête publique. Une nouvelle réunion de ce type est d'ores et déjà fixée au mois de juin, dans la perspective où le promoteur aurait remis les éléments attendus.

8 - M. COTTET

Entretien du 7 avril 2018

Sa propriété étant incluse dans le périmètre d'attente, M. COTTET a été sollicité par un promoteur (*Les Nouveaux Constructeurs*, candidats pour réaliser une opération d'ensemble sur 4 parcelles) avec lequel il a signé un protocole de vente.

Au terme de la présentation d'un 4^e projet paraissant satisfaisant aux propriétaires concernés et incluant la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, la mairie a décidé la mise en place d'un périmètre d'attente susceptible de geler toute transaction pour une durée de 5 ans. Cette décision n'a pas été expliquée par la municipalité, donc n'a pas été comprise.

Pour M. COTTET demeurent en suspens, entre autres, ces questions :

1. Quelles sont les intentions de la SNCF, avec laquelle la mairie de Bailly n'aurait pas de contacts sérieux ?
2. Pourquoi ne pas présenter tout simplement aux propriétaires concernés un projet incluant les objectifs et les contraintes de la mairie ? Faut-il y voir une volonté de geler toute initiative dans l'attente des prochaines élections municipales ?

Réponse de la ville :

Information et concertation sur le projet : si le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. et Mme COTTET-MONTEL ont eu l'occasion de participer à la réunion collective organisée le 23/03/2018, avant le début de l'enquête publique. Une nouvelle réunion de ce type est d'ores et déjà fixée au mois de juin, dans la perspective où le promoteur aurait remis les éléments attendus. Les intentions de la Commune sont claires : tant que le projet n'apporte pas toutes les garanties attendues par la commune (nature du projet, densité, traitement du passage à niveau et sécurisation des flux, réalisation de 30 % de logement social...), la municipalité se dote des moyens nécessaires pour garantir l'intérêt général, en exigeant que les différents opérateurs (promoteur et SNCF, notamment sa branche immobilière qui cède son terrain) travaillent de concert, en respect de la commune et de ses habitants.

9 - M. et M^{me} CARO

Entretien du 7 avril 2018

Depuis un certain temps, la propriété de M. et M^{me} CARO (un manoir) fait l'objet d'un projet de transformation en une dizaine de logements. Or l'obligation de réaliser 2 places de stationnement par logement d'une part, et l'impact de l'espace paysager protégé (EPP) sur la parcelle d'autre part, deux dispositions nouvelles prévues dans le projet de modification du PLU et proposées sans étude d'impact et sans concertation, viennent rendre plus incertaine la réalisation de ce projet.

L'EPP ne permet plus de réaliser l'ensemble des places exigibles en surface. Le prix de la réalisation d'un parking souterrain renchérisant considérablement le coût de l'opération, M. CARO ne souhaite pas être, financièrement parlant, la victime de cette disposition.

Par ailleurs, le tracé des contours de l'EPP (qui, au passage, n'est pas inventorié dans la liste publiée dans le dossier) ne correspond pas aux espaces effectivement remarquables et plantés de la parcelle.

Enfin, le mur dit « remarquable » figurant à l'inventaire ne l'est absolument pas !

Réponses de la ville :

1. Obligation de 2 places de stationnement par logement : dans un contexte où les Baillacois sont attachés à leurs possibilités de stationnement, la Commune ne souhaite pas le contraindre plus encore, et en particulier dans le centre où les projets immobiliers sont concentrés. Cette augmentation du nombre de places de stationnement créées permet également de se mettre en règle en regard du Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France et du taux de motorisation inscrit.
2. La faisabilité des opérations de promotion immobilière repose sur plusieurs critères : un prix de vente intéressant pour le promoteur, le respect de 30 % de logements locatifs sociaux au regard du carencement récent de la Commune, le respect du PLU...
3. Espace Paysager Protégé : le tracé peut faire l'objet d'évolution lors de la prochaine modification du PLU afin de refléter plus finement la réalité.

Observation du commissaire enquêteur :

La modification d'un Espace Boisé Classé ou d'un Espace Paysager Protégé requiert une révision du PLU.

10 - M^{me} Isabelle MONTEL

Entretien du 18 avril 2018

Propriétaire avec M. COTTET (voir ses observations plus haut) d'une parcelle concernée par le périmètre d'attente, M^{me} MONTEL demande une accélération du dossier, avec ou sans périmètre d'attente, ou une libération complète afin de sortir des contraintes de la procédure.

M^{me} MONTEL note avec amertume qu'il a fallu patienter 4 années pour obtenir qu'une réunion soit organisée par le maire, à la veille de l'enquête publique, et alors que le périmètre d'attente avait déjà été incorporé au projet de modification du PLU ! Pourtant, la mairie savait qu'un compromis de vente avait été signé entre les propriétaires et le promoteur depuis plus de 2 ans, et en connaissait les termes.

La municipalité n'a jamais rien dit de son projet ni de la procédure qu'elle envisageait de mettre en œuvre pour le réaliser. Elle n'a jamais écrit aux propriétaires concernés. Pourquoi ? Qui veut-on soumettre, et à quoi ? Cette stratégie nourrit à la fois la méfiance des propriétaires et les rumeurs qui circulent en ville.

Comble du manque de concertation et de respect envers les propriétaires : c'est le promoteur qui a présenté à ces derniers le projet composé d'une maison de retraite et de commerces en rez-de-chaussée. Un projet qui leur agréait...

M^{me} MONTEL fait observer que les propriétaires sont placés devant une situation pénible à divers titres. Sachant que leur bien peut être démoli à court terme, ils ne peuvent plus ni le vendre librement ni l'entretenir ou le faire évoluer à leur convenance. Les conséquences financières et professionnelles de cette situation d'attente peuvent devenir très préjudiciables à quelques uns d'entre eux.

L'échéance des compromis de vente étant attendue en septembre 2018, la mairie devra procéder à des expropriations pour mener son projet à terme. Faudra-t-il en venir à cette situation conflictuelle ?

Observation du commissaire enquêteur :

Que se passera-t-il en cas de mise en place du périmètre d'attente contre la volonté des propriétaires concernés ?

Réponses de la ville :

1. Information et concertation sur le projet : le projet ne bénéficie à ce stade d'aucune condition suffisante à une présentation au public, M. et Mme COTTET-MONTEL ont eu l'occasion de participer à la réunion collective organisée le 23/03/2018, avant le début de l'enquête publique. Une nouvelle réunion de ce type est d'ores et déjà fixée au mois de juin, dans la perspective où le promoteur aurait remis les éléments attendus.
2. Pour mémoire, face à la proposition initiale des Nouveaux Constructeurs, en mars 2017, d'acquérir les maisons pour construire du logement collectif – voire la réalisation de deux opérations immobilières distinctes dont l'une sur la parcelle de la SNCF – la réponse de la commune a été négative. Dans le courant du 1^{er} semestre 2017, c'est la commune qui a demandé aux Nouveaux Constructeurs de redéfinir leur projet et de s'orienter vers une résidence pour les seniors, incluant des commerces en pied d'immeuble, ce qui a tout son sens face à une station de Tram. Les intentions de la Commune sont claires : tant que le projet n'apporte pas toutes les garanties attendues par la commune (nature du projet, densité, traitement du passage à niveau et sécurisation des flux, réalisation de 30 % de logement social...), la

municipalité se dote des moyens nécessaires pour garantir l'intérêt général, en exigeant que les différents opérateurs (promoteur et SNCF, notamment sa branche immobilière qui cède son terrain) travaillent de concert, en respect de la commune et de ses habitants.

11 - M. et M^{me} PONCET

Entretien du 4 mai 2018

M. et M^{me} PONCET s'estiment impactés par le projet de réaliser 2 immeubles sur la parcelle jusqu'à présent affectée au stationnement des commerçants du marché.

Ils souhaiteraient savoir :

1. où stationneront dorénavant ces commerçants forains ;
2. quels seront les impacts de la suppression de ce parking sur le stationnement résidentiel dans ce quartier, sachant que la création de logements sociaux entraîne la réalisation d'une seule place de stationnement par logement ;
3. quelle sera l'incidence de cette densification sur la circulation dans le quartier.

Réponses de la ville :

1. Réalisation de 2 immeubles sur le parking des commerçants : un permis de construire, déposé le 29 décembre 2017, est en cours d'instruction. Ce projet concerne la construction de 2 immeubles collectifs de 34 logements. Le terrain concerné par cette opération appartient à la Serim et est actuellement loué par la ville, pour y installer les véhicules des commerçants du marché et d'une partie de la clientèle (les jours de marché, mercredi et samedi). Le bail arrive à échéance au 31/12/2018. Avant cette date, une solution alternative sera trouvée pour les commerçants du marché.
2. Stationnement : comme exposé lors des échanges individuels avec les riverains reçus en mairie, puis lors des réunions collectives (03/07/2017 puis 09/02/2018), l'effort d'aménagement des places de stationnement sous-terraines et en surface doit anticiper les évolutions apportées au PLU.
3. Circulation : les conséquences de nombre limité de nouvelles constructions ont été anticipées avec la mise en sens unique de la rue de Noisy. L'élaboration prochaine d'un schéma directeur de voirie doit également permettre de toujours améliorer les conditions de circulation et de stationnement sur le territoire de la commune.

12 - M^{me} LOYER

Entretien du 4 mai 2018

La situation de M^{me} LOYER est impactée par le projet de transformation du manoir, dont elle occupe une dépendance.

M^{me} LOYER craint d'être obligée de fermer ses chambres d'hôtes lorsque débiteront les travaux. Elle aurait notamment souhaité être informée par la mairie des conditions d'accès au chantier.

Réponse de la ville :

Manoir rue du Séquoia : les promoteurs se sont enchaînés sans qu'aucun projet ne soit validé par le propriétaire actuel du manoir. La Commune est tenue régulièrement informée. M^{me} Loyer sera bien associée dès qu'un projet aura été retenu par le propriétaire et reçu un accord de principe de la Commune.

13 - M. Patrick LEPERE

Entretien du 4 mai 2018

M. LEPERE attire l'attention sur les risques de nuisances sonores et de vibrations qui seront produits par le tram-train. Il demande une expertise, et annonce l'intention de propriétaires des n^{os} 52 et 53 de la résidence Harmonie Ouest de se constituer en une association qui produira ses propres expertises.

M. LEPERE suggère par ailleurs de prévoir des constructions basses et d'implanter les immeubles projetés de telle sorte qu'ils ne constituent pas un obstacle visuel pour les riverains d'Harmonie Ouest. Il s'inquiète enfin du vacarme nocturne produit par les livraisons et les climatiseurs de la future résidence seniors.

Réponses de la ville :

1. Impact du tram en matière de bruit : pas de réponse.
2. Sur le projet sis « Impasse de la Halte » : les constructions devront respecter le règlement de la Zone UA en vigueur à la délivrance du permis de construire.

14 - M^{me} DE FORNEL

Entretien du 4 mai 2018

M^{me} DE FORNEL occupe la sellerie du manoir. Elle s'inquiète de la problématique du stationnement liée à la création de nouveaux logements. Elle souhaiterait que lui soit réservé, ainsi qu'à la maison d'hôtes voisine, un emplacement de stationnement privatif. Elle fait observer enfin qu'elle est propriétaire d'une toiture commune avec le manoir, ce qui pourrait occasionner à l'avenir des problèmes de copropriété.

Réponses de la ville :

1. Problème de droit privé sur la toiture commune.
2. Instruction du permis de construire : le permis de construire devra respecter le Code de l'urbanisme, le Code civil (cf. Vues directes et obliques) ainsi que le PLU.
3. Stationnement : les exigences de la Commune vont précisément dans le sens de la création d'une offre suffisante de stationnement.

6 – Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et de l'État

6 – 2 – 1 - La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Avis n° 78-010-2018, non daté, reçu en mairie de Bailly le 6 avril 2018

Considérant que « *la modification du PLU de Bailly n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* », la MRAe a décidé de dispenser d'évaluation environnementale le présent projet de modification.

6 – 2 – 2 - La Direction Départementale des Territoires (DDT 78)

Avis rendu le 13 mars 2018

L'État émet un avis favorable au projet, considérant que « *les changements prévus entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification* ».

Conclusions motivées

Conclusions motivées

relatives à au projet de modification

du Plan Local d'Urbanisme de Bailly

L'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly qui fait l'objet du présent rapport a été prescrite par arrêté de M. Claude JAMATI, Maire de Bailly, en date du 12 mars 2018, et s'est déroulée en mairie de Bailly du 29 mars au 4 mai 2018. 4 permanences ont été organisées.

L'objet de l'enquête

En modifiant son PLU, la municipalité de Bailly souhaite pouvoir :

- porter à 2 le nombre de places de stationnement exigibles pour tout nouveau logement construit en zone urbaine, dès lors que la construction comporte plus d'un logement, sauf exceptions ;
- imposer qu'un minimum de 20 % de la superficie d'une parcelle soit maintenu en espace vert de pleine terre ;
- préciser les conditions d'implantation d'antennes de téléphonie mobile ;
- lever l'emplacement réservé jusqu'à présent dévolu au stationnement des commerçants forains du marché de Bailly ;
- créer une « servitude de périmètre d'attente » sur le secteur UA concerné par la mise en service de la ligne du Tram 13 Express.

Le bien fondé et le respect de la procédure de modification

Pour les raisons indiquées dans le présent rapport, le projet d'évolution du PLU de Bailly relevait bien d'une procédure de modification. La DDT 78 a rendu un avis favorable sur ce point. La ville de Bailly s'est conformée aux exigences de la procédure.

La concertation sur le projet

S'agissant d'une procédure de modification, une concertation préalable avec les Baillacois n'était pas obligatoire. Toutefois, compte tenu de la nature du projet qui peut avoir des conséquences très contraignantes pour les familles concernées par le périmètre d'attente (la privation de la liberté de disposer de leur bien immobilier durant une période maximale de 5 ans), la municipalité aurait pu prendre l'initiative d'une concertation avec l'ensemble de ses interlocuteurs (SNCF, État, promoteurs, propriétaires des parcelles concernées) dès la conception du projet, qu'elle en soit ou non l'initiatrice.

L'enquête m'a convaincu que, si M. le Maire de Bailly avait souhaité débattre publiquement de l'avenir de ce secteur à forts enjeux dès 2016, l'instauration d'un périmètre d'attente et, partant, la prescription de l'enquête elle-même, eurent très probablement été inutiles.

La réunion de concertation organisée par la ville à la veille de l'enquête (le 23 mars) n'associait ni le promoteur pressenti ni la SNCF : elle ne pouvait donc être concluante.

In fine, si, l'absence de concertation constitue un point faible du projet présenté par la municipalité de Bailly, il y a été remédié efficacement au cours de l'enquête jusqu'à rendre nécessaire un délai supplémentaire pour la rédaction du présent rapport.

L'information du public sur l'enquête

L'information du public sur l'objet les conditions d'organisation de l'enquête a été assurée correctement par les moyens dont disposait la ville : presse départementale, affichage (constaté malgré l'absence de certificat), site internet.

Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles. Le public est venu exprimer ses craintes sur les conséquences possibles de l'instauration périmètre d'attente, sur la suppression d'un parking sur le projet de transformation d'un manoir en logements.

Le dossier d'enquête

Réglementairement, le dossier présenté à l'enquête publique était complet. Il y manquait toutefois le descriptif du projet d'aménagement du secteur concerné par l'aménagement de la future gare : dans une enquête publique, il est paradoxal que seul le commissaire enquêteur ne dispose pas des éléments dont toute la population discute à la sortie des écoles et au marché... Merci à Madame Stéphanie BANCAL, adjointe au maire chargée de l'urbanisme, d'avoir fait ici la preuve son souci de transparence.

Les effets du projet

Sur la compatibilité du PLU

Aucune modification proposée n'a d'effet sur la compatibilité du PLU de Bailly avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

Sur le zonage, les règlements et la suppression de l'emplacement réservé

Les limites de zones n'ont pas été affectées par cette modification.

La modification des règles du PLU relatives au stationnement et à la limitation de l'imperméabilisation des sols est pertinente et conforme aux objectifs affichés.

Toutefois, la question du stationnement des commerçants du marché demeure en suspens.

En l'état actuel du règlement, les inquiétudes de l'Association pour la protection de l'environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi sur les antennes de téléphonie mobile ne paraissent pas fondées.

Sur le périmètre d'attente

En dépit de la possibilité qui lui était offerte, durant les 2 années écoulées, de mettre au point un projet satisfaisant pour l'ensemble des parties concernées par le réaménagement des abords de la future gare du Tram 13 (y compris l'État et la SNCF), la commune n'a pas lancé de concertation et a choisi d'instaurer ce périmètre d'attente contre le gré des propriétaires concernés. Cette absence de dialogue est potentiellement lourde de conséquences.

Je recommande à la municipalité de ne pas sous-estimer le fait qu'en instaurant ce périmètre sans délai, elle s'expose au refus de plusieurs propriétaires de donner suite à leur intention de vendre au-delà de la date d'expiration du compromis qu'ils ont signé en 2016. Dans cette hypothèse s'ouvrirait une situation conflictuelle difficilement compatible avec l'échéance de l'arrivée du Tram 13.

Sur l'habitat

La volonté de contribuer à atteindre les objectifs de mixité sociale se trouve matérialisée par cette modification. Il est à signaler qu'aucun Baillacois ayant participé à l'enquête ne s'est opposé à l'éventualité d'accueillir, autour de la future gare et en lieu et place du parking forain, des projets comportant une fraction de logements sociaux. De ce point de vue, le travail d'information et d'explication de la municipalité (sur l'état de carence et ses conséquences prévisibles notamment) a porté ses fruits.

Cependant, il convient de préciser qu'à l'heure où ces lignes sont écrites, la ville n'a pas reçu l'assurance que son projet global comprenant une résidence seniors générerait les agréments nécessaires qui lui permettraient de réduire son déficit de logements sociaux. Une résidence de ce type répondrait pourtant à un besoin local parfaitement identifié, ses occupants bénéficiant d'un accès immédiat aux commerces de proximité et aux transports en commun.

Sur les services et les équipements publics

Le PLU modifié n'entraînera pas d'augmentation de la population supérieure à ce que prévoit le PLU aujourd'hui en vigueur. Il n'est donc pas nécessaire d'anticiper l'implantation et le financement de services et d'équipements publics supplémentaires, hormis l'évolution de l'offre de transports publics vers et depuis la future gare (dont le rapport de présentation du projet, réduit au minimum requis par la procédure, ne se fait pas l'écho).

Sur l'environnement

Ce projet de modification du PLU est sans effet sur l'environnement naturel, mais peut générer des effets négatifs sur l'environnement urbain :

- l'augmentation prévisible du niveau de bruit engendré par la circulation du tram-train (à quelles heures de la journée et de la nuit ?), et par la circulation automobile liée à l'implantation de la gare ;
- l'augmentation prévisible des besoins de stationnement, qui peut entraîner une saturation de l'espace public ;
- les éventuelles nuisances liées au fonctionnement des services de la résidence seniors, de jour comme de nuit ;
- les éventuelles atteintes au paysage et, le cas échéant, sur la santé publique, occasionnées par l'implantation d'antennes de téléphonie mobile.

Je recommande à la municipalité de répondre à l'interpellation de ses administrés sur ces points, et d'exposer, le cas échéant, les moyens susceptibles d'être mis en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces incidences négatives potentielles.

Les incidences positives du projet sur l'environnement urbain, liées à l'arrivée du tram-train, ne sont pas contestables.

Sur la sécurité

Le projet de mise en service du Tram 13 et de création d'une gare à Bailly aurait du entraîner une réflexion approfondie avec la SNCF sur les modalités de franchissement de la voie ferrée par les piétons et les personnes à mobilité réduite, et en particulier par les nombreux collégiens qui seront appelés à franchir la voie ferrée pour se rendre dans leur établissement.

La municipalité a présenté à la SNCF des exigences légitimes dans ce domaine, mais, à ce stade, n'a pas reçu les assurances attendues. Elle en a informé M. le Préfet des Yvelines.

Sur les personnes et les biens concernés par le périmètre d'attente

Il est demandé aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre d'attente de bien vouloir, le cas échéant, patienter au plus 5 années avant de voir cette sujétion disparaître de droit (ou renouvelée...). Dans l'attente, ces personnes ne peuvent disposer librement de leur bien, alors même que l'utilité publique ou l'intérêt général du projet qui la « justifie » n'ont pas été prononcés.

Cette durée est manifestement trop longue. Rappelons que deux années se sont déjà écoulées depuis la signature d'un compromis de vente entre les propriétaires et le promoteur sans qu'un accord sur un projet n'ait été trouvé ni même activement recherché, et rien ne garantit de surcroît que, dans l'hypothèse d'un refus d'agrément des services de l'État, d'un échec des négociations avec la SNCF, la municipalité en responsabilité après l'échéance des élections municipales 2020 lèverait cette contrainte dans les délais les plus brefs.

Rappelons que, parmi les parties prenantes du projet, les propriétaires fonciers seraient les seuls à subir un tel préjudice, alors même que la lenteur du processus d'élaboration du projet d'aménagement du site de la future gare qui les pénalise n'est en rien de leur fait.

Conclusion

- Après avoir entendu toutes les parties concernées par le présent projet de modification,
- compte tenu de l'enjeu que représente pour la ville de Bailly la réalisation de l'opération d'ensemble projetée autour de la future gare du tram-train,
- compte tenu de la pertinence du projet de construction d'une résidence seniors,
- considérant que la municipalité entend tirer le meilleur profit de cette modification pour résorber le déficit de logements sociaux qui la pénalise,
- considérant que l'absence de concertation et de débat public ont été compensés au cours de l'enquête, et que des engagements ont été pris par la municipalité sur la concertation à venir avec les riverains des opérations projetées,

j'émet un **avis favorable**

au projet de modification du PLU de Bailly présenté à l'enquête publique.

Je **recommande** à la ville de Bailly :

1. en l'état actuel du dossier, de laisser ouvertes les options d'un renoncement au périmètre d'attente ou de la réduction de sa durée, et de n'en délibérer qu'à la veille de l'échéance des promesses de vente des parcelles concernées par le projet ;
2. de prescrire les études relatives aux conséquences de l'aménagement du site et de la mise en service du tram-train sur la santé et sur le bruit ;
3. de ne pas relâcher ses efforts pour obtenir de la SNCF les aménagements garantissant la sécurité des personnes (des élèves en particulier) dans la traversée de la voie de chemin de fer ;
4. de promouvoir l'usage d'énergies renouvelables dans les opérations de construction à venir.

Fait à Longpont-sur-Orge le 17 juin 2018



Thierry NOËL

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 2

Pièce n° 2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION	5
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	6
1. Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement.....	7
2. Pièce °6 : Le règlement.....	10

1. OBJET DE LA MODIFICATION

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 modification approuvée le 17 juin 2014 puis d'une révision « allégée » approuvée par délibération du 28 juin 2016.

De nouvelles modifications sont apparues nécessaires dont la teneur entre dans le champ de la procédure de modification, objet du présent dossier.

En effet :

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme expose que *«le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

L'article L.153-37 du code de l'urbanisme expose *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification »*

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme expose que *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».*

Conformément à l'article L. 153-41 *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par ... le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les modifications à apporter au dossier de PLU portent sur des ajustements réglementaires, sur des mises à jour cartographiques du plan de zonage, et sur la création d'une servitude de périmètre d'attente au sens de l'article L.151-41 5° sur le secteur concerné par le futur Tram 13 Express qui a pour effet de diminuer les possibilités de construire dans ce périmètre pour une durée au plus de 5 ans.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme expose que « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

....

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification sont les suivantes :

- **Pièce n°2 : Rapport de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 5.1 : Document graphique général - 1/5000^{ème}**
- **Pièce n° 5.2 : Document graphique centre-ville - 1/2000^{ème}**
- **Pièce n°6 : Le règlement**

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1- Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement

Le projet de Tram 13 Express (anciennement Tangentielle ouest) doit voir le jour prochainement. Dès 1994, le Schéma Directeur de la Région Ile de-France, pour résoudre les problèmes de déplacements de banlieue à banlieue prévoyait de :

« Afin d'offrir d'autres parcours évitant la zone centrale, des liaisons ferrées en Tangentielle et en rocade seront réalisées ou réservées dans une optique de prévoyance ». Ces Tangentielles s'appuient sur l'opportunité que constituent les infrastructures existantes de la Grande Ceinture.

« Le projet consiste à **prolonger la Grande Ceinture Ouest (GCO) jusqu'à Saint-Germain-RER (RER A) au Nord, et Saint-Cyr-l'Ecole (RER C) au Sud**, afin d'assurer des correspondances efficaces avec les lignes ferrées radiales. Le projet réutilise en partie les voies de la Grande Ceinture (GC) non exploitées aujourd'hui. Le projet s'inscrit intégralement dans le département des Yvelines.

Les **opérations majeures** du projet sont :

La création d'une voie de tramway nouvelle en milieu urbain entre Saint-Germain RER et Saint-Germain GC, sur 3,6 km, y compris la création de la station terminus et d'une station au niveau du Camp des Loges à Saint-Germain-en-Laye,

L'aménagement des gares existantes de la GCO entre Noisy-le-Roi et Saint-Germain-GC (5 gares), avec la création d'une station supplémentaire à l'Etang-la-Ville,

La création de stations entre Saint-Cyr RER et Noisy-le-Roi (**Bailly**, Saint-Cyr ZAC et à plus long terme Allée Royale de Villepreux) et **la rénovation des voies actuellement non exploitées de la Grande Ceinture entre Noisy-le-Roi et Saint-Cyr ZAC**,

La création d'une voie nouvelle entre la gare de Saint-Cyr RER et le raccordement à la voie ferrée existante de la Grande Ceinture sur une **longueur de 0,7 km**,

La mise en place d'une voie de liaison de 1 km (sur les emprises existantes de la Grande Ceinture) pour accéder au centre de maintenance projeté au niveau de Versailles-Matelots.

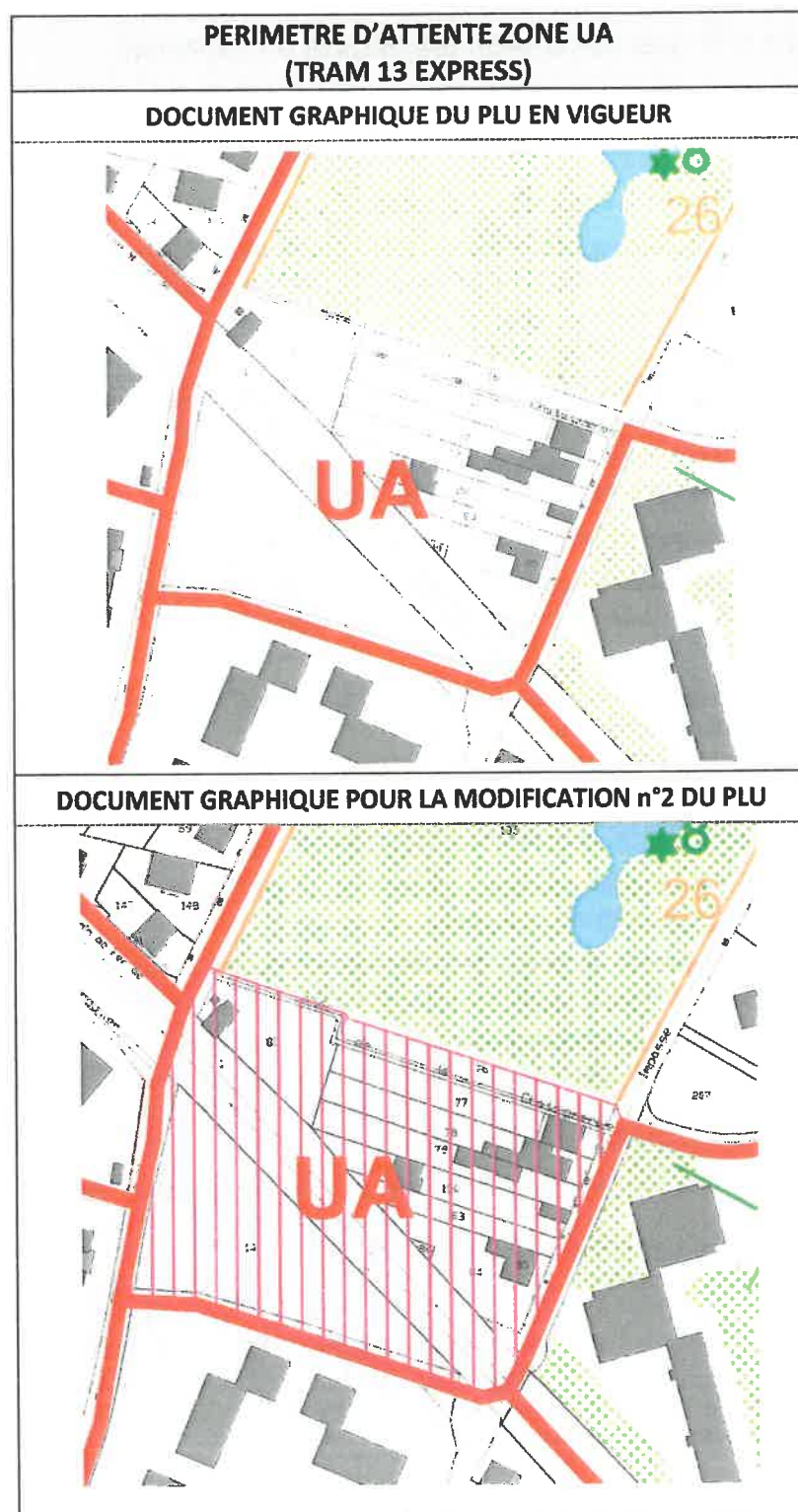
Ainsi, les tram-trains de la Tangentielle Ouest circuleront sur **une infrastructure de 18,8 km en un peu moins de 30 minutes** soit avec une vitesse commerciale de 39 km/h. **La TGO desservira 11 stations** dont 3 sont en correspondance directe avec des modes lourds (lignes RER à Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole et Transilien à Saint-Nom-la-Bretèche et Saint-Cyr-l'Ecole).

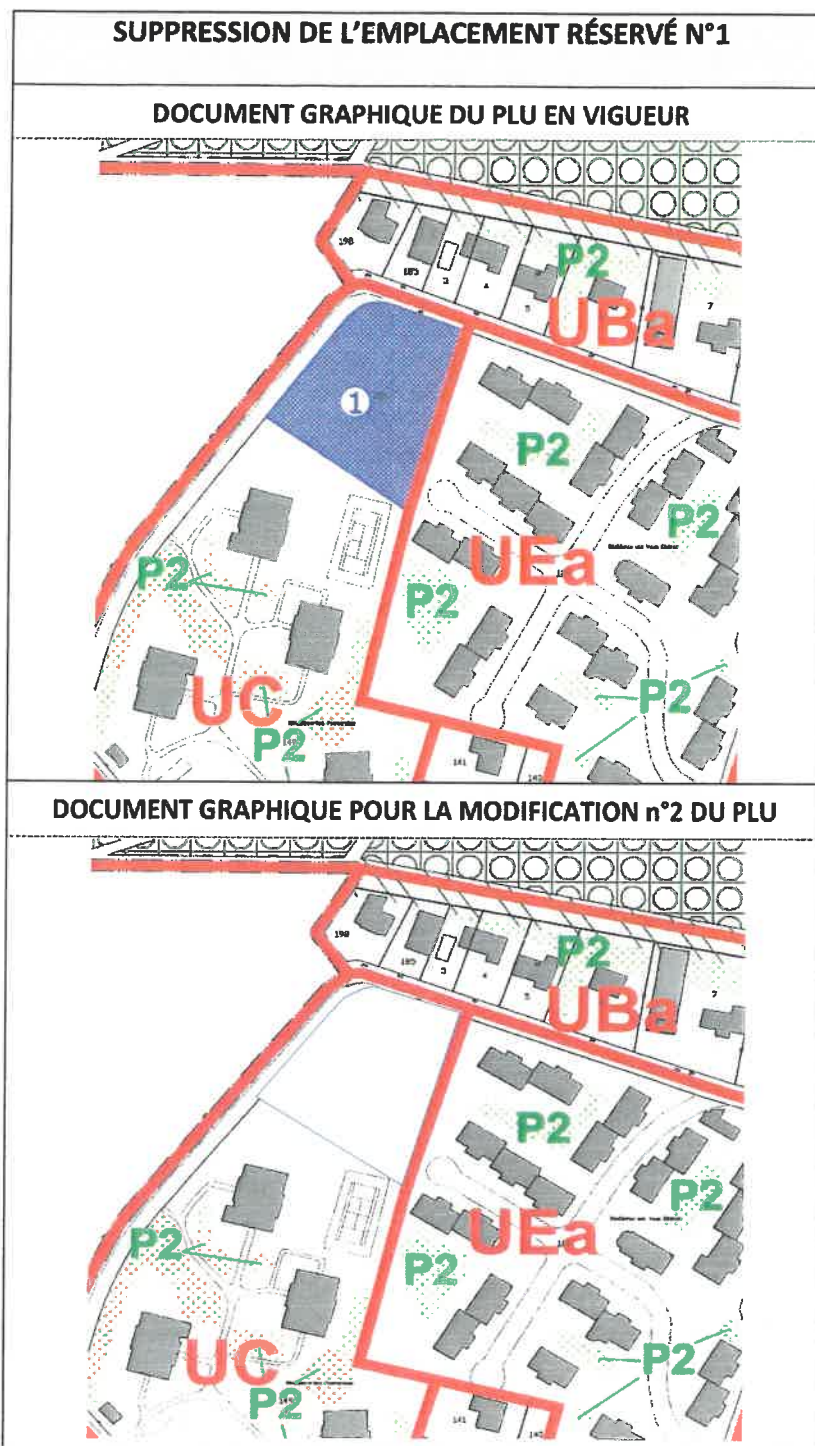
Des mesures conservatoires sont prises pour créer **une douzième station** au droit de l'Allée Royale de Villepreux.

.... » (source TGO enquête publique- RP novembre 2015)

L'arrivée de ce transport en commun ferré à Bailly va impacter fortement les abords de la future station du Tram 13 Express. C'est pourquoi, la commune de Bailly entend aujourd'hui mettre ce secteur de la zone UA de son PLU en périmètre d'attente pour se laisser le temps de la réflexion pour permettre l'aménagement pertinent de ce nouveau secteur de centralité de la commune.

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





2- Pièce n°6 : Le règlement

Modifications communes à plusieurs zones ou à toutes les zones

- Préambule

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

- Dans les articles 12

Les règles de stationnement ont été modifiées en zone UA, UB, UC, UD et UE, en tenant compte des dispositions du PDU de la Région Ile de France dans sa version révisée approuvée en février 2014 qui fixe des règles en matière de stationnement automobile et vélo, traduites aux articles L.151-30 à 151-37 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Au regard du PDUIF, « La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune ».

Calcul pour Bailly (à partir des données INSEE de 2014) :

Nombre de ménages : 1 508

Ménages ayant au moins 1 voiture : 622

Ménages ayant 2 voitures ou plus : $832 \times 2 = 1\,664$

Soit : 2 286 voitures, et 1,51 voiture par ménage

Norme plancher à appliquer $1,51 \times 1,5 = 2,27$

La valeur plancher ne pourra excéder 2,2 places par logement.

Aussi, le PLU fixe dans les zones urbaines un minimum de **2 places pour tout nouveau logement**, dès lors que la construction comporte plus d'un logement.

Cette disposition ne s'applique pas aux logements en résidences pour lesquels la norme est de 0,5 place par logement. Cette règle est ajoutée en zone UA, UB, UC, UD et UE.

- Dans les articles 13

Dans toutes les zones U, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver l'environnement et la biodiversité, la règle est complétée en imposant qu'au minimum 20% de la surface du terrain soit préservée en espace vert de pleine terre.

- Dans les articles 16

Dans toutes les zones (U, A et N), le règlement est complété en précisant que l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;
- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

- TITRE VII : Annexes

EMPLACEMENT RESERVE

Suppression de l'emplacement réservé n°1

Les changements apportés au règlement sont présentés ci-après.

AVANT

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (Extrait)

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

.....

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

Dans toutes les zones :

Pour les ensembles comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs.

Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

APRES

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**1- PRINCIPES :**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle ainsi qu'aux changements de destination de constructions existantes des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

.....

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

.....

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**Constructions destinées à l'habitation* :**

Dans les zones UA, UB, UC, UD et UE :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé une place de stationnement par logement. Ces règles s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou les étudiants il sera réalisé 0,5 place minimum par logement

Pour les autres logements il sera créé 2 places de stationnement minimum par logement.

En outre pour les ensembles de logements comportant plus de 700 m² de surface de plancher*, il sera réalisé 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

.....

AVANT

Article 13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS (Extrait)

En zones UA, UB, UD, UE, UF, UX

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions¹ :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

En zone UC

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

¹ Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

APRÈS

Article 13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

En zones UA, UB, UD, UE, UF, UX

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'au moins un arbre pour 75 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions² :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zones UC

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie.

Au moins 20% de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

² Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

AVANT**Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

APRES**Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Dans toutes les zones (U, A et N)

Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- d'une exposition du public au champ électromagnétique aussi faible que possible, tel que défini par la réglementation en vigueur, et particulièrement à proximité des sites sensibles ;
- d'une intégration paysagère maximale, garantissant la discrétion de l'installation.

AVANT

TITRE VII : ANNEXES

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

L'emplacement réservé repéré aux documents graphiques, pièce n° 5 du dossier du PLU, au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme est le suivant :

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
			Approchée en m²
1	Aire de stationnement	Commune	3 300

APRES

TITRE VII : ANNEXES

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Néant

Les dispositions propres à la zone UA

La zone UA comprend un secteur UAa et un secteur UAb.

Le secteur UAa correspond à la résidence « Le Clos de Cernay ».

Le secteur UAb correspond au secteur dit de « La Châtaigneraie » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Une partie de la zone UA située au sud de la ville agglomérée aux abords de la future halte du Tram 13 Express, est concernée par une servitude de périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

AVANT

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

APRES

Article UA1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.
- Les installations classées* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Dans une bande de 15 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, toute urbanisation en direction du massif est proscrite.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme
Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article UA2.

AVANT

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
 - . que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
 - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
 - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - . qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
 - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L.123-5-III 2° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- . les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- . les aires de jeux ;
- . l'aménagement des accès aux constructions ;
- . une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- . les piscines de plein air.

Dans le secteur UAb

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

APRES

Article UA2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce* à condition :
 - que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m²,
 - qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
 - et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :
 - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
 - qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher*,
 - qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
 - et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition que l'extension ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du PLU sous la dénomination P2 :

Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les cheminements piétons et/ou cycles et personnes à mobilité réduite ;
- les aires de jeux ;
- l'aménagement des accès aux constructions ;
- une seule annexe* par construction principale à condition que sa superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et sa hauteur 3,20 mètres ;
- les piscines de plein air.

Dans le secteur UAb

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

AVANT

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

APRES

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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



ARRÊTÉ N° 2018/21

Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Le Maire de Bailly,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 5219-2 et L 5219-5 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-36 à L 153-44 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Bailly, approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 17 juin 2014, révisé le 28 juin 2016 et mis à jour le 10 janvier 2017 ;

Vu la délibération du 27 mars 2017 et la délibération du 3 octobre 2017, prescrivant le lancement de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la notification du projet aux personnes intéressées ;

Vu la décision du 27 février 2018 n° E18000025/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Thierry NOEL, en qualité de commissaire enquêteur pour la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Bailly ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRÊTE :

Article 1 : Du jeudi 29 mars 2018 (9h) au vendredi 4 mai 2018 (12h), il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Bailly.

Les caractéristiques principales du projet de modification sont les suivantes :

- Création d'une servitude de périmètre d'attente au sens de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme ;
- Effectuer des ajustements réglementaires :
 - o Dans les articles 12 : En zone U, pour les constructions neuves à usage d'habitation, fixer 2 places par logement créé.
 - o Dans les articles 13 : En zone U, inscrire un pourcentage d'espace vert de pleine terre, d'au minimum 20% de la surface du terrain.
 - o Dans les articles 16 : en Zone U, A et N, compléter la règle en précisant que l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous conditions.

- En zone UA :
 - Compléter les articles UA 1 et UA 2, en précisant les modalités réglementaires consécutives à l'instauration du périmètre d'attente.
 - Supprimer de l'article UA 6, la référence aux cours communes.
 - Supprimer dans le titre VII du règlement, l'emplacement réservé n° 1.
- Mise à jour cartographique du plan de zonage :
- Ajouter l'emprise du périmètre d'attente.
 - Supprimer l'emplacement réservé n° 1.

Article 2 : Par une décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 27 février 2018, Monsieur Thierry NOEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront disponibles à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra également consulter le dossier sur le site internet de la ville www.mairie-bailly.fr, dans la rubrique « Urbanisme ». Les fichiers informatiques seront également consultables au guichet unique de la mairie.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête, tenu à sa disposition à la mairie de Bailly. Il pourra également adresser ses remarques par courrier, à l'adresse :

Monsieur le commissaire enquêteur
 Modification n°2 du plan local d'urbanisme
 Mairie de Bailly
 1, rue des Chênes
 78870 BAILLY

Ou par voie électronique, à l'adresse enquetepublique-plu@mairie-bailly.fr

Article 4 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Bailly – 1, rue des Chênes – 78870 BAILLY, aux jours et heures de permanence suivants :

- Jeudi 29 mars 2018, de 9h à 12h
- Samedi 7 avril 2018, de 9h à 12h
- Mercredi 18 avril 2018, de 14h à 17h
- Vendredi 4 mai 2018, de 9h à 12h.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai légal pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au Président du tribunal administratif de Versailles et au Préfet compétent.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant un an, au service urbanisme de la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2018

Pendant cette même période, le rapport et les conclusions pourront également être consultés sur le site internet de la ville www.mairie-bailly.fr

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Article 8 : Il sera procédé par les soins de la Mairie de Bailly, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département des Yvelines.

Article 9 : Le Préfet, le Maire et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toute information concernant le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme peut être demandée par courrier postale à l'adresse suivante :

Monsieur le maire de Bailly
1, rue des Chênes
78870 BAILLY

Article 10 : Une copie du présent arrêté est adressée à M. le Préfet compétent, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et M. le Commissaire-enquêteur.

Bailly, le 12 mars 2018

Claude JAMATI



Le Maire

Vice-Président Transport de Versailles Grand Parc

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire



ARRÊTÉ N° 2018/21

Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Le Maire de Bailly,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 5219-2 et L 5219-5 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-36 à L 153-44 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Bailly, approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 17 juin 2014, révisé le 28 juin 2016 et mis à jour le 10 janvier 2017 ;

Vu la délibération du 27 mars 2017 et la délibération du 3 octobre 2017, prescrivant le lancement de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la notification du projet aux personnes intéressées ;

Vu la décision du 27 février 2018 n° E18000025/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Thierry NOEL, en qualité de commissaire enquêteur pour la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Bailly ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRÊTE :

Article 1 : Du jeudi 29 mars 2018 (9h) au vendredi 4 mai 2018 (12h), il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Bailly.

Les caractéristiques principales du projet de modification sont les suivantes :

- Création d'une servitude de périmètre d'attente au sens de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme ;
- Effectuer des ajustements réglementaires :
 - o Dans les articles 12 : En zone U, pour les constructions neuves à usage d'habitation, fixer 2 places par logement créé.
 - o Dans les articles 13 : En zone U, inscrire un pourcentage d'espace vert de pleine terre, d'au minimum 20% de la surface du terrain.
 - o Dans les articles 16 : en Zone U, A et N, compléter la règle en précisant que l'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous conditions.

- En zone UA :
 - Compléter les articles UA 1 et UA 2, en précisant les modalités réglementaires consécutives à l'instauration du périmètre d'attente.
 - Supprimer de l'article UA 6, la référence aux cours communes.
 - Supprimer dans le titre VII du règlement, l'emplacement réservé n° 1.
- Mise à jour cartographique du plan de zonage :
- Ajouter l'emprise du périmètre d'attente.
 - Supprimer l'emplacement réservé n° 1.

Article 2 : Par une décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 27 février 2018, Monsieur Thierry NOEL est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront disponibles à la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra également consulter le dossier sur le site internet de la ville www.mairie-bailly.fr, dans la rubrique « Urbanisme ». Les fichiers informatiques seront également consultables au guichet unique de la mairie.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête, tenu à sa disposition à la mairie de Bailly. Il pourra également adresser ses remarques par courrier, à l'adresse :

Monsieur le commissaire enquêteur
 Modification n°2 du plan local d'urbanisme
 Mairie de Bailly
 1, rue des Chênes
 78870 BAILLY

Ou par voie électronique, à l'adresse enquetepublique-plu@mairie-bailly.fr

Article 4 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Bailly – 1, rue des Chênes – 78870 BAILLY, aux jours et heures de permanence suivants :

- Jeudi 29 mars 2018, de 9h à 12h
- Samedi 7 avril 2018, de 9h à 12h
- Mercredi 18 avril 2018, de 14h à 17h
- Vendredi 4 mai 2018, de 9h à 12h.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai légal pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée au Président du tribunal administratif de Versailles et au Préfet compétent.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant un an, au service urbanisme de la mairie de Bailly, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2018

Pendant cette même période, le rapport et les conclusions pourront également être consultés sur le site internet de la ville www.mairie-bailly.fr

Article 7 : A l'expiration du délai de l'enquête publique, après les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Article 8 : Il sera procédé par les soins de la Mairie de Bailly, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département des Yvelines.

Article 9 : Le Préfet, le Maire et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toute information concernant le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme peut être demandée par courrier postale à l'adresse suivante :

Monsieur le maire de Bailly
1, rue des Chênes
78870 BAILLY

Article 10 : Une copie du présent arrêté est adressée à M. le Préfet compétent, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles et M. le Commissaire-enquêteur.

Bailly, le 12 mars 2018

Claude JAMATI



Le Maire

Vice-Président Transport de Versailles Grand Parc

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/03/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20180312-2018-21-AR

Accusé certifié exécutoire



Tél : 01 30 80 07 55
Fax : 01 30 56 61 19
www.mairie-bailly.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 3 octobre 2017

Objet :

MODIFICATION n° 2 DU PLU

Lancement de la procédure et définition des modalités de concertation

Annule et remplace la délibération n° 2017/021 du 27 mars 2017

L'an deux mil dix-sept, le trois octobre les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 27 septembre se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 13 (14)

Claude JAMATI, Stéphanie BANCAL, Françoise GUYARD, Alain LOPPINET, Roland VILLEVAL, Noëlie MARTIN, Jacques THILLAYE DU BOULLAY, Patrick BOYKIN, Jacques ALEXIS, Stéphane GAULTIER, Jean-Cyril MAGNAC (à partir de 21h29), Isabelle LECLERC, Salvador LUDENA, Philippe LAFFITE.

Ont donné pouvoir : 6 (5)

Fabienne DAUNIZEAU	à	Jacques THILLAYE DU BOULLAY
Patricia HESSE	à	Noëlie MARTIN
Astrid LANSON	à	Jacques ALEXIS
Philippe MICHAUX	à	Claude JAMATI
Jean-Cyril MAGNAC	à	Stéphanie BANCAL (jusqu'à 21h28)
Hugues PERRIN	à	Patrick BOYKIN

Étaient absents : 1

Emily BOURSAULT

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Stéphanie BANCAL

EN EXERCICE : 20 PRESENTS : 13 (14) REPRESENTES : 6 (5) VOTANTS : 19

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 17 juin 2014 et révisé le 28 juin 2016 ;

CONSIDÉRANT que pour permettre de répondre aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire, il convient de modifier le plan local d'urbanisme en vigueur ;

CONSIDÉRANT que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L 123-13 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée n'est pas applicable dans le cas présent, une procédure de modification sera engagée. Les personnes publiques associées seront sollicitées pour avis et une enquête publique sera réalisée ;

CONSIDÉRANT que la délibération N° 2017/21 du 27 mars 2017 doit être annulée et remplacée, afin de préciser les objectifs de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme et de définir précisément la phase d'enquête publique.

AYANT entendu en séance le rapport de Madame Stéphanie Bancal, Maire Adjoint,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

ANNULE la délibération n° 2017/21 du 27 mars 2017.

APPROUVE le lancement de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme, conformément au rapport de synthèse annexé à la présente délibération, afin de :

- Définir un périmètre d'attente sur le secteur de la future station du Tram 13 ;
- Apporter des modifications au règlement de la zone UA ;
- Préciser les règles en matière de hauteur des équipements techniques d'intérêt collectif dans toutes les zones.

PRÉCISE que conformément aux dispositions de l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant le début de l'enquête publique.

DIT qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU, auquel sera joint, le cas échéant, les avis des Personnes publiques associées.

PRÉCISE qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

FIXE les modalités de concertation de la façon suivante :

- 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 (www.mairie-bailly.fr) ;
- Tenue d'un registre en vue de recueillir les observations éventuelles du public.

INDIQUE que conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte qui sera nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

INDIQUE que la présente délibération sera transmise au préfet des Yvelines dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20171003-2017-85-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2017



Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 3 octobre 2017

Claude JAMATI
Maire de BAILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 27 mars 2017

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

Objet :

MODIFICATION n° 2 DU PLU

Lancement de la procédure et définition des modalités de concertation

L'an deux mil dix-sept, le vingt-sept mars, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le 21 mars 2017, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bailly, sous la présidence de Monsieur Claude JAMATI, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 12

Claude JAMATI, Stéphanie BANCAL, Françoise GUYARD, Alain LOPPINET, Roland VILLEVAL, Noëlie MARTIN, Jacques THILLAYE DU BOULAY, Patrick BOYKIN, Jacques ALEXIS, Philippe MICHAUX, Isabelle LECLERC, Salvador LUDENA.

Ont donné pouvoir : 7

Stéphane GAULTIER	à	Stéphanie BANCAL
Fabienne DAUNIZEAU	à	Françoise GUYARD
Patricia HESSE	à	Philippe MICHAUX
Astrid LANSON	à	Jacques THILLAYE DU BOULLAY
Jean-Cyril MAGNAC	à	Noëlie MARTIN
Philippe LAFFITE	à	Jacques ALEXIS
Hugues PERRIN	à	Claude JAMATI

Etaient absents : 1

Emily BOURSAULT

Le Conseil a choisi comme Secrétaire :

Stéphanie BANCAL / Claude JAMATI

EN EXERCICE : 20 PRESENTS/REPRESENTES : 19 ABSENT : 1 VOTANTS : 19

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2012, modifié le 17 juin 2014 et révisé le 28 juin 2016 ;

CONSIDÉRANT que pour permettre de répondre aux problématiques locales ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire, il convient de modifier le plan local d'urbanisme en vigueur ;

PREF 72
06.04.17

CONSIDÉRANT que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L 123-13 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée n'est pas applicable dans le cas présent, une procédure de modification sera engagée. Les personnes publiques associées seront sollicitées pour avis et une enquête publique sera réalisée ;

CONSIDÉRANT que Monsieur le Maire propose au conseil municipal de lancer une procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

AYANT entendu en séance le rapport de Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint en charge de l'Urbanisme,

LE CONSEIL MUNICIPAL après avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

APPROUVE le lancement de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme, conformément au rapport de synthèse annexé à la présente délibération, afin de :

- Envisager un périmètre d'attente sur le secteur de la future station du Tram 13 ;
- Apporter des modifications au règlement de la zone UA ;
- Préciser les règles en matière de hauteur des équipements techniques d'intérêt collectif dans toutes les zones.

FIXE les modalités de concertation de la façon suivante :

- 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 (www.mairie-bailly.fr) ;
- Tenue d'un registre en vue de recueillir les observations éventuelles du public.

INDIQUE que conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte qui sera nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme ;

DIT que la présente délibération sera transmise au préfet des Yvelines dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Certifié exécutoire, compte tenu

- de la transmission en sous-préfecture,
le 06/04/2017

Fait à BAILLY, le

Le Maire,



Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 27 mars 2017

Claude JAMATI
Maire de BAILLY



MAIRIE DE BAILLY
78870 BAILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 17 juin 2014

Objet :

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – MODIFICATION N° 1

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

L'an deux mil quatorze, le dix-sept juin, les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 11 juin 2014, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 21 (20)

JAMATI Claude, BANCAL Stéphanie, GUYARD Françoise, VILLEVAL Roland, MARTIN Noëlie, THILLAYE du BOULLAY Jacques, BOSCALS de REALS Anne, ALEXIS Jacques, DAUNIZEAU Fabienne, HESSE Patricia, GAULTIER Stéphane, MICHAUX Philippe, LANSON Astrid, MAGNAC Jean-Cyril, LECLERC Isabelle, MOURIER-KOZAK Nathalie, LAFFITE Philippe, BOURSAULT Emily, PERRIN Hugues (à partir de 21h00), MEILHAC Nelly, PONTIER Laurent.

Ont donné pouvoir : (5)

Patrick BOYKIN	à	Françoise GUYARD
Edwige TREMEL	à	Claude JAMATI
Salvador LUDENA	à	Stéphanie BANCAL
Audrey de la TRIBOUILLE	à	Astrid LANSON
Xavier de JERPHANION	à	Anne BOSCALS de REALS

Étaient absents : 7 (6)

Alain LOPPINET, Patrick BOYKIN, Edwige TREMEL, Salvador LUDENA, Hugues PERRIN (jusqu'à 21h00), Audrey de la TRIBOUILLE, Xavier de JERPHANION

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Philippe LAFFITE

EN EXERCICE : 27

PRESENTS : 21

VOTANTS : 26

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.121-4, L.123-1, L.123-10, L.123-13, R.123-24 et R.123-25,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 12 décembre 2013 prescrivant la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 7 janvier 2014 mettant le projet de modification du PLU à enquête publique,

VU les remarques des Personnes Publiques Associées,

ENTENDU le rapport du commissaire enquêteur en date du 7 avril 2014 donnant un avis favorable,

CONSIDERANT que les résultats de la dite enquête nécessitent quelques modifications mineures,

CONSIDERANT la nécessité pour la mise en œuvre du projet « Cœur de Ville » de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la manière suivante :

- Des modifications du plan de zonage
 - o Supprimer le périmètre d'attente sur l'OAP n°1 du secteur de la Châtaigneraie
 - o Créer le secteur UAb sur ce même secteur, afin que les règles modifiées n'impactent pas la totalité de la zone UA
 - o Classer les arbres les plus remarquables au titre de l'urbanisme sur ce secteur
- Des modifications du règlement
 - o Article UA2 : supprimer les règles concernant le périmètre d'attente en raison de sa levée
 - o Article UA6 : ajouter, pour le secteur UAb, autoriser l'implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques
 - o Article UA7 : pour le secteur UAb, ne pas appliquer la règle concernant les opérations groupées
 - o Article UA10 : dans le secteur UAb, autoriser les derniers étages en retrait, sous réserve que celui-ci soit au minimum de 1,40m le long des voies et espaces publics et de 0,90m minimum pour les autres façades internes au projet
 - o Article UA12 : pour le secteur UAb, indiquer qu'il est imposé de réaliser 2 places de stationnement en sous-sol (en confirmation de ce qui est indiqué dans l'OAP n°1)

CONSIDERANT que les remarques des Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête ne nécessitent pas d'apporter d'autres modifications au projet,

AYANT entendu l'exposé du rapporteur, Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint à l'Urbanisme.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré

Par 26 voix pour, 0 contre, 0. abstentions

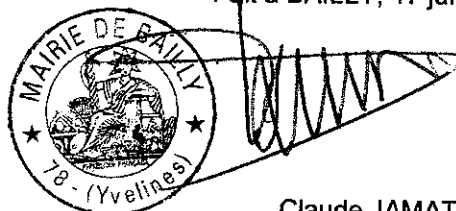
APPROUVE la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le PLU approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération devient exécutoire dès l'accomplissement des mesures de publicité et de sa transmission à la Sous Préfecture.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, 17 juin 2014



Claude JAMATI
Maire de BAILLY

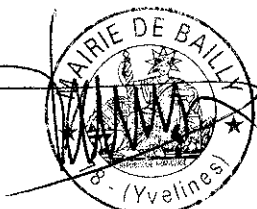
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20140617-542014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2014

le Maire
Claude JAMATI



MAIRIE DE BAILLY
78870 BAILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 17 juin 2014

Objet :

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – MODIFICATION N° 1

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

L'an deux mil quatorze, le dix-sept juin, les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 11 juin 2014, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 21 (20)

JAMATI Claude, BANCAL Stéphanie, GUYARD Françoise, VILLEVAL Roland, MARTIN Noëlie, THILLAYE du BOULLAY Jacques, BOSCALS de REALS Anne, ALEXIS Jacques, DAUNIZEAU Fabienne, HESSE Patricia, GAULTIER Stéphane, MICHAUX Philippe, LANSON Astrid, MAGNAC Jean-Cyril, LECLERC Isabelle, MOURIER-KOZAK Nathalie, LAFFITE Philippe, BOURSAULT Emily, PERRIN Hugues (à partir de 21h00), MEILHAC Nelly, PONTIER Laurent.

Ont donné pouvoir : (5)

Patrick BOYKIN	à	Françoise GUYARD
Edwige TREMEL	à	Claude JAMATI
Salvador LUDENA	à	Stéphanie BANCAL
Audrey de la TRIBOUILLE	à	Astrid LANSON
Xavier de JERPHANION	à	Anne BOSCALS de REALS

Étaient absents : 7 (6)

Alain LOPPINET, Patrick BOYKIN, Edwige TREMEL, Salvador LUDENA, Hugues PERRIN (jusqu'à 21h00), Audrey de la TRIBOUILLE, Xavier de JERPHANION

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Philippe LAFFITE

EN EXERCICE : 27

PRESENTS : 21

VOTANTS : 26

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.121-4, L.123-1, L.123-10, L.123-13, R.123-24 et R.123-25,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 12 décembre 2013 prescrivant la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 7 janvier 2014 mettant le projet de modification du PLU à enquête publique,

VU les remarques des Personnes Publiques Associées,

ENTENDU le rapport du commissaire enquêteur en date du 7 avril 2014 donnant un avis favorable,

CONSIDERANT que les résultats de la dite enquête nécessitent quelques modifications mineures,

CONSIDERANT la nécessité pour la mise en œuvre du projet « Cœur de Ville » de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la manière suivante :

- Des modifications du plan de zonage
 - o Supprimer le périmètre d'attente sur l'OAP n°1 du secteur de la Châtaigneraie
 - o Créer le secteur UAb sur ce même secteur, afin que les règles modifiées n'impactent pas la totalité de la zone UA
 - o Classer les arbres les plus remarquables au titre de l'urbanisme sur ce secteur
- Des modifications du règlement
 - o Article UA2 : supprimer les règles concernant le périmètre d'attente en raison de sa levée
 - o Article UA6 : ajouter, pour le secteur UAb, autoriser l'implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques
 - o Article UA7 : pour le secteur UAb, ne pas appliquer la règle concernant les opérations groupées
 - o Article UA10 : dans le secteur UAb, autoriser les derniers étages en retrait, sous réserve que celui-ci soit au minimum de 1,40m le long des voies et espaces publics et de 0,90m minimum pour les autres façades internes au projet
 - o Article UA12 : pour le secteur UAb, indiquer qu'il est imposé de réaliser 2 places de stationnement en sous-sol (en confirmation de ce qui est indiqué dans l'OAP n°1)

CONSIDERANT que les remarques des Personnes Publiques Associées et les résultats de ladite enquête ne nécessitent pas d'apporter d'autres modifications au projet,

AYANT entendu l'exposé du rapporteur, Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint à l'Urbanisme.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré

Par 26 voix pour, 0 contre, 0. abstentions

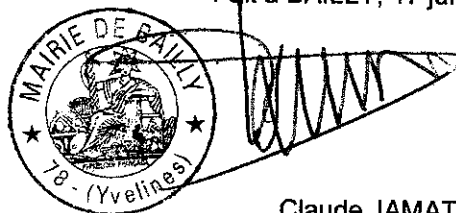
APPROUVE la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le PLU approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération devient exécutoire dès l'accomplissement des mesures de publicité et de sa transmission à la Sous Préfecture.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, 17 juin 2014



Claude JAMATI
Maire de BAILLY

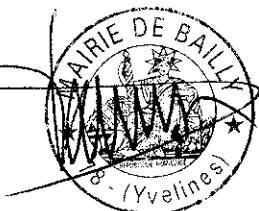
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20140617-542014-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/06/2014

le Maire
Claude JAMATI



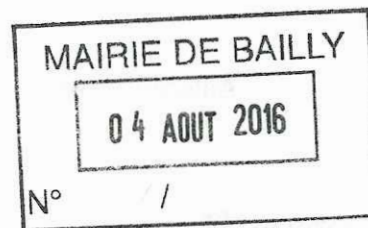
Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau du contrôle de l'urbanisme
et des autorisations de construire

Versailles, le **1 AOUT 2016**

Affaire suivie par :
Valérie Magne
Tél : 01.39.49.79.73
Email : valerie.magne@yvelines.gouv.fr

Direction départementale des territoires
Service de l'urbanisme et de la réglementation
Affaires Juridiques et Contentieux

Stéphane Bordignon
Tél : 01.30.84.31.28
Email : stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr



Le Préfet des Yvelines
à
Monsieur le Maire de Bailly

Objet : Commune de Bailly – Délibération du 28 juin 2016 approuvant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme

Références : SUR_AJC_20160726_Maire_CL-PLU349_Pref

Aux termes d'une délibération en date du 28 juin 2016, le conseil municipal de la commune Bailly a approuvé la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme.

La révision approuvée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables et pouvait donc faire l'objet d'une révision allégée conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

La procédure n'appelle donc pas d'observation de ma part au titre du contrôle de légalité.

Je note toutefois l'apparition, dans les articles UD6 et UD7 d'une nouvelle disposition permettant dans les secteurs UDa et UDd l'extension des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres vis-à-vis des voies publiques et privées à la condition de ne pas créer de logement.

Or, le règlement ne peut restreindre le droit de propriété que si le code de l'urbanisme offre une base légale.

Ceci n'est que l'application de l'article 34 de la Constitution, qui renvoie à la loi la détermination des principes fondamentaux du régime de la propriété.

La fixation des caractéristiques d'une extension comme en l'espèce en interdisant la réalisation de tout nouveau logement porte nécessairement atteinte à cette liberté fondamentale, car elle restreint le droit de construire.

Il s'ensuit la nécessité d'une habilitation législative pour que l'administration puisse imposer par le plan local d'urbanisme (PLU) ce type de disposition et tel n'est manifestement pas le cas en la présente.

Dans un tel cas de figure, la disposition en cause est entachée d'illégalité.

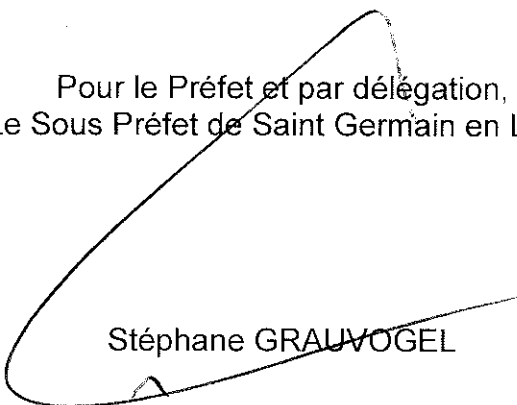
Voir en ce sens :

CE, 9 juill. 1997, Commune de Megève, BJD 5/1997, p. 331, concl. L. Touvet.

Rép. min. n° 06076, JO Sénat Q 2 avr. 2009, p. 819

C'est pourquoi, il vous appartiendra de revoir la rédaction de cet article, et dans l'attente, de ne pas refuser une demande d'autorisation qui porterait sur l'extension d'un bâtiment existant avec création de logement, l'administration ayant l'obligation de ne pas appliquer une norme réglementaire qu'elle sait illégale (CE. 14 novembre 1958, Sieur Ponard, Rec., p.554).

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous Préfet de Saint Germain en Laye



Stéphane GRAUVOGEL

Urbanisme

De: "BORDIGNON Stéphane - DDT 78/SUR/AJC"
<stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 1 septembre 2016 14:10
À: Urbanisme
Objet: Re: [INTERNET] Commune de Bailly - Révision allégée n°1 du PLU

Madame,

Comme je vous l'ai indiqué en effet lors de notre conversation, la correction de cet article ne peut se faire que dans le cadre d'une modification simplifiée du document d'urbanisme. Je prends acte du fait que l'instruction des permis de construire dans la zone concernée ne prendra pas en compte cette partie du règlement ce qui permettra d'éviter tout risque contentieux lié à un refus de permis de construire s'appuyant sur ce motif.

Cordialement.

Stéphane BORDIGNON
Chargé du contrôle des documents d'urbanisme
Service de l'Urbanisme et de la Réglementation
Bureau Affaires Juridiques et Contentieux
Direction Départementale des Territoires des Yvelines
35, rue de Noailles, BP1115, 78011 Versailles cedex
Tél : 01.30.84.31.28

Le 01/09/2016 12:00, > Urbanisme (par Internet) a écrit :

Monsieur,

Je fais suite à notre échange téléphonique de ce jour, concernant la révision allégée n° 1 du PLU de Bailly et au courrier du Préfet du 1^{er} août 2016.

Ce courrier nous informe qu'une partie du règlement des articles UD 6 et UD 7 pour les zones UDa et UDd doit être revue. Il s'agit précisément de la disposition relative aux extensions des constructions existantes, au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres.

Nous prenons acte de la remarque formulée par votre service et nous vous confirmons que l'instruction des futures demandes d'autorisation de construire dans ces zones se fera sans tenir compte de ce point du règlement.

Au cours de notre conversation, il a été mentionné qu'il n'était pas nécessaire de présenter à nouveau le dossier de révision allégée n°1 du PLU au prochain Conseil Municipal, avec la nouvelle rédaction demandée par votre service. Vous avez alors précisé que cette modification devra se faire dans le cadre de la prochaine modification du document d'urbanisme.

Pourriez-vous je vous prie me confirmer cela par retour de mail?

En vous remerciant par avance pour votre réponse.

Cordialement



Tél : 01 30 80 07 55
Fax : 01 30 56 61 19
www.mairie-bailly.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 28 juin 2016

Objet :

REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU

- Approbation

L'an deux mil seize, le vingt-huit juin les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 22 juin, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 13

JAMATI Claude, BANCAL Stéphanie, LOPPINET Alain, VILLEVAL Roland, MARTIN Noëlie, THILLAYE DU BOULLAY Jacques, BOYKIN Patrick, ALEXIS Jacques, GAULTIER Stéphane, LANSON Astrid, MICHAUX Philippe, MAGNAC Jean-Cyril, LAFFITE Philippe.

Ont donné pouvoir : 7

Françoise GUYARD	à	Patrick BOYKIN
Fabienne DAUNIZEAU	à	Jacques THILLAYE DU BOULLAY
Patricia HESSE	à	Philippe MICHAUX
Isabelle LECLERC	à	Roland VILLEVAL
Salvador LUDENA	à	Claude JAMATI
Emily BOURSAULT	à	Astrid LANSON
Hugues PERRIN	à	Philippe LAFFITE

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Jean-Cyril MAGNAC

EN EXERCICE : 20	PRESENTS : 13	VOTANTS : 20
-------------------------	----------------------	---------------------

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants et R 153-12 et suivants ;

VU la délibération en date du 25 novembre 2013 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

VU la délibération en date du 15 décembre 2015, arrêtant le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

VU les avis émis par les personnes consultées conformément au Code de l'urbanisme, recueillis au cours de la réunion d'examen conjoint du 17 décembre 2015 ;

VU l'avis émis par l'Autorité Environnementale en date du 19 janvier 2016, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

VU les résultats de l'enquête publique s'étant déroulée du 11 mars 2016 au 11 avril 2016 et entendu le rapport du commissaire enquêteur, qui a rendu ses conclusions et a émis un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU ;

CONSIDÉRANT que le projet de révision allégée n°1 du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-8 du Code de l'Urbanisme ;

AYANT entendu en séance le rapport de Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

APPROUVE la révision allégée n°1 du PLU, conformément au dossier annexée à la présente ;

DIT que conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en Mairie durant 1 mois
- D'une mention spéciale dans 1 journal local diffusé dans le département : le parisien et toutes les nouvelles de Versailles

PRÉCISE que le dossier approuvé de révision allégée n° 1 du PLU est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Bailly aux jours et heures habituels d'ouverture ;

INDIQUE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 28 juin 2016



Par délégation du Maire
Stéphanie BANCAL,
1^{er} Maire adjoint

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20160628-201666-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/07/2016
Publication : 06/07/2016



REÇU LE

11 MAI 2016

MAIRIE DE BAILLY

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la Révision allégée numéro 1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de BAILLY

---- 0 ----

Commissaire Enquêteur titulaire : Alain BOBARD

Commissaire Enquêteur suppléant : Michel GENESCO

SOMMAIRE

A - RAPPORT

1. Généralités

- 1.1. Cadre général de l'enquête
- 1.2. Objet de l'enquête
- 1.3. Cadre juridique
- 1.4. Nature et caractéristiques du projet
- 1.5. Composition du dossier d'enquête

2. Concertation préalable

- 2.1. Personnes publiques associées
- 2.2. Avis de l'Autorité Environnementale
- 2.3. Concertation avec le public

3. Organisation et déroulement de l'enquête

- 3.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 3.2. Organisation de l'enquête
- 3.3. Incidents au cours de l'enquête
- 3.4. Clôture de l'enquête
- 3.5. Synthèse des observations

4. Analyse des observations du public

- 4.1. Observations recueillies
- 4.2. Examen des observations

B - CONCLUSIONS ET AVIS

5. Rappel des éléments de l'enquête

6. Conclusions du commissaire enquêteur

- 6.1. Régularité de la procédure
- 6.2. Observations formulées par le public
- 6.3. Avis du commissaire enquêteur

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Tableau d'analyse des observations

Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Annexe 3 : Décision n° E15000125/78 du 8 décembre 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur.

Annexe 4 : Arrêté municipal n° 2016/23 du 19/02/2016 portant ouverture de l'enquête publique.

Annexe 5 : Délibération n°90/2013 du conseil municipal du 25 novembre 2013 arrêtant le projet de révision allégée du PLU.

Annexe 6 : Délibération n°99/2015 du conseil municipal du 15 décembre 2015 approuvant le bilan de la concertation publique et arrêtant la décision de soumission du projet à enquête publique.

Annexe 7 : Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 17/12/2015.

Annexe 8 : Lettre de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France du 19 janvier 2016.

Annexe 9 : Modèle d'affiche

Annexe 10 : Copies des publications effectuées dans les journaux.

PIECES JOINTES

- Registre d'enquête publique.
- Dossier d'enquête publique

A - RAPPORT

1. Généralités

1.1. Cadre général de l'Enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bailly a été approuvé le 17/12/2012 et modifié le 17/06/2014.

Le 25 novembre 2013, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de révision allégée.

1.2. Objet de l'Enquête

L'enquête a pour objet la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bailly, approuvé le 17/12/2012 et modifié le 17/06/2014.

Le compte-rendu de délibération n°90/2013 du conseil municipal du 25 novembre 2013 (annexe 5) arrêtant le projet de révision allégée du PLU prévoyait :

- la mise en compatibilité du PLU avec les projets suivants :
 - o projet de TGO,
 - o implantation d'une plateforme de compostage sur le terrain de Cofiroute,
 - o implantation d'une activité liée à la chasse sur le Fort du Trou d'Enfer nécessitant la suppression de l'espace boisé classé sur les bâtiments.
- la modification de certains articles du règlement posant des difficultés d'adaptation lors de l'instruction de demandes d'autorisation de droit des sols,
- la correction d'erreurs de cartographie.

Par rapport à ce compte-rendu, les points relatifs au TGO et la plateforme de compostage ont été retirés du périmètre de la révision.

Concernant le projet TGO, le PLU a été modifié par voie de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 3 février 2014.

Pour la plateforme de compostage, les études ont démontré qu'il était inutile d'apporter des modifications au PLU, pour son implantation sur le site prévu.

1.3. Cadre juridique

- Code de l'environnement : articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27
- Code de l'urbanisme : articles L121-1 à L124-4 et R121-1 à R124-8

1.4. Nature et caractéristique du Projet

Le Projet de révision allégée regroupe 8 sous-projets :

1. Suppression d'un espace boisé sur les bâtiments du Fort du Trou de l'Enfer
2. Réduction de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha

3. Protection d'arbres remarquables
4. Modification du zonage du quartier de la rue Poirier au Large
5. Modification de zonage de la rue de la Collinerie
6. Modification du périmètre de la zone humide des Moulineaux
7. Mise en conformité du Règlement avec la loi Grenelle 2 et la loi ALUR
8. Evolutions destinées à clarifier et compléter le Règlement et à améliorer l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

1.4.1. Sous-projet 1 : Suppression d'un espace boisé sur les bâtiments du Fort du Trou de l'Enfer

1.4.1.1. Description

Le Fort du Trou d'Enfer, construit en 1878 actuellement propriété de l'Etat et géré par l'ONF, appartient au patrimoine historique. Resté dans son état d'origine, la végétation, arbres et leurs racines, qui ont poussé sur le fort sont en train de détériorer l'ensemble du bâtiment.

Le classement actuel du site en zone naturelle strictement protégée, et couvert par une protection en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ne permet aucun aménagement du site, ni son entretien pour quelque usage que ce soit.

Aussi, afin de préserver et mettre en valeur ce site historique, il convient de créer un nouveau secteur dans la zone naturelle N et de supprimer le classement en Espaces Boisés Classés sur ce secteur.

Il s'agit d'être en mesure de valoriser ce patrimoine historique, en permettant sa réhabilitation, en lien avec les activités de la forêt, la campagne ou le patrimoine, à l'image de l'école de la campagne et de la forêt, située à proximité immédiate du fort. L'école de la campagne est un centre d'éducation à l'environnement qui organise des ateliers pédagogiques pour faire découvrir la biodiversité et le patrimoine historique, agricole et forestier de ce domaine remarquable.

1.4.1.2. Révision du PLU

- Etat actuel

Le site du Fort du trou de l'Enfer est entièrement intégré à la zone naturelle N.

- Modifications apportées

Sur la parcelle du Fort est créée un Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL), secteur Nt.

Le Règlement est modifié en conséquence (Titre 4, Zones naturelles et forestières) :

- chapitre 1 : ajout du secteur Nt correspondant au Fort du Trou d'Enfer.
- article N2 : l'article est complété pour tenir compte de la création du secteur Nt sur le site du Fort du Trou d'Enfer dans la zone N

- et fixer des conditions pour permettre l'aménagement, l'évolution et l'entretien des bâtiments existants.
- article N9 : dans le secteur NT, déjà entièrement occupé par un fort semi-enterré et ses galeries enterrées, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

1.4.2. Sous-projet 2 : Réduction de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha

1.4.2.1. Description

Dans le PLU de 2012, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares s'étend sur une largeur de 50m aussi bien dans les espaces naturels et agricoles que dans les espaces urbanisés ou Sites Urbains Constitués (SUC) au sens du SDRIF. Cette disposition est très contraignante pour les parcelles urbanisées situées à proximité immédiate du centre-ville et de la forêt domaniale de Marly-le-Roi.

Dans les espaces urbanisés, la protection des lisières des massifs boisés peut être juridiquement adaptée. Compte tenu du contexte totalement urbanisé du centre-ville de Bailly qui borde la forêt, la présente révision « allégée » du PLU réduit de 50 à 15 mètres la bande de protection des lisières dans les zones urbaines du PLU.

Afin néanmoins d'assurer la plus grande protection possible du massif boisé, une grande partie de la bande de 50 mètres est protégée grâce aux espaces paysagers protégés « P2 » au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, espaces dans lesquels aucune extension n'est possible. Des espaces P2 ont également été créés au sud du château du Tillet.

Ces dispositions limitent très fortement les extensions en direction du massif boisé et permettent l'aménagement et l'extension modérés des constructions existantes, ce qui était impossible avec le PLU de 2012.

1.4.2.2. Révision du PLU

- Etat actuel

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha s'étend sur une largeur de 50 mètres.

- Modifications apportées

La bande de protection des lisières de 50 m est réduite à 15 m.

Le Règlement est modifié en conséquence pour les espaces urbanisés correspondant aux zones UA, UB, UBa, UDd, UDe, UEb et UX :

- article 1 : bande de protection des lisières de 50 m réduite à 15 m

Des espaces paysagers protégés P2 sont créés au sud du château du Tillet.

1.4.3. Sous-projet 3 : Protection d'arbres remarquables

1.4.3.1. Description

Le PLU protège un certain nombre d'arbres remarquables au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, assurant la protection des paysages. En 2014, la commune a fait réaliser une étude

phytosanitaire afin d'étudier plus finement la qualité des arbres remarquables sur son territoire urbanisé.

Cette étude a mis en exergue que certains arbres protégés, tel que le cèdre des Hauts de Bailly situé rue de Maule, était quasiment mort et nécessitait un abattage urgent. En revanche, l'étude a montré que le Tulipier situé devant le château de Bailly, non repéré dans le PLU, présentait un intérêt paysager certain.

1.4.3.2. Révision du PLU

- Etat actuel
Sans objet

- Modifications des documents graphiques :
 - o suppression du Cèdre de la rue de Maule,
 - o ajout du Tulipier situé devant le château de Bailly.

1.4.4. Sous-projet 4 : Modification du zonage du quartier de la rue Poirier au Large

1.4.4.1. Description

Dans le PLU approuvé en 2012, le quartier de la rue du Poirier au Large est classé en zone UD, secteur UDb. Les différentes demandes de permis de construire ou de déclarations préalables sur des constructions existantes ou de nouvelles constructions ont révélé que les règles du secteur UDa, plus souples que celles du secteur UDb, conviendraient mieux aux caractéristiques urbaines et paysagères de ce secteur de la commune : la bande constructible est plus profonde (20 m au lieu de 15m), l'emprise au sol est plus importante (40% au lieu de 30%) et les règles d'aspect extérieur des constructions sont plus souples.

En effet, l'implantation des constructions dans ce quartier étant très hétérogène, la bande constructible de 15 mètres pouvait se révéler trop étroite pour permettre l'extension des constructions par exemple. De même, concernant l'aspect extérieur, les règles du secteur UDb sont adaptées aux résidences de la Châtaigneraie et du Clos du Moustier, caractérisées par une homogénéité architecturale, tandis que la rue du Poirier au Large est composée de constructions plus hétérogènes, comme celles du secteur UDa.

1.4.4.2. Révision du PLU

- Etat actuel

Le quartier de la rue Poirier au Large est classé zone UD, secteur **UDb**

- Modifications apportées

Le quartier de la rue Poirier au Large est classé zone UD, secteur **UDa**

1.4.5. Sous-projet 5 : Modification de zonage de la rue de la Collinerie

1.4.5.1. Description

Dans le PLU approuvé en 2012, la rue de la Collinerie est classée en zone UB, alors que l'analyse de la morphologie urbaine contenue dans le diagnostic montre qu'elle s'apparente davantage au tissu urbain de la zone UA : constructions implantées à l'alignement des voies et au moins sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

Le classement en zone UB, zone à dominante pavillonnaire, pose des problèmes dans l'appréciation et l'instruction des demandes d'autorisation de construire.

1.4.5.2. Révision du PLU

- Etat actuel

La rue de la Collinerie est classée en zone **UB**.

- Modifications apportées

La rue de la Collinerie est partiellement classée en zone **UA**.

1.4.6. Sous-projet 6 : Modification du périmètre de la zone humide des Moulineaux

1.4.6.1. Description

Dans le PLU approuvé en 2012, le secteur des Moulineaux, classé en zone agricole, est très largement couvert par une protection écologique au titre de l'article L.123-1-5 7° concernant le milieu humide.

Une étude agro-pédologique, réalisée le 16/09/2014 sur la partie Sud (diagnostic sol et végétation), a permis d'identifier précisément les zones réellement humides sur la partie Sud du site. Celles-ci ne représentent que 8% du site.

Concernant la partie Nord, aucune étude précise n'a été réalisée à ce jour.

Compte tenu des dispositions du SAGE de la Mauldre, tout projet sur ce site fera l'objet de vigilance spécifique et sera soumis, le cas échéant, à une étude « loi sur l'eau ».

1.4.6.2. Révision du PLU

- Etat actuel

La totalité du site est classée **H**.

- Modifications apportées

Le périmètre de protection écologique **H** est réduit sur sa partie Sud, et reste inchangé dans sa partie Nord.

1.4.7. Sous-projet 7 : Mise en conformité du Règlement avec la loi Grenelle 2 et la loi ALUR

L'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 et de la loi ALUR impose un remaniement des articles du code de l'urbanisme.

Aussi, les dispositions générales, Titre I du règlement du PLU, sont modifiées conformément aux nouvelles dispositions législatives et par voie de conséquence, le corps de règles de l'ensemble des zones est également modifié.

Cela porte notamment sur :

- la modification de la numérotation de certains articles,
- la suppression des sections dans le règlement,
- la suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols),
- l'ajout des articles 15 (obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques),
- le remplacement de la SHON (surface hors œuvre nette) en SDP (surface de plancher).

1.4.8. Sous-projet 8 : Evolutions destinées à clarifier et compléter le Règlement et à améliorer l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols.

1.4.8.1. Modifications communes à toutes les zones

- Règles spécifiques à la hauteur des annexes :

Dans tous les articles concernés, la règle pour les annexes est simplifiée et homogénéisée sur toutes les zones, en ne fixant qu'une hauteur totale à 3,20 m, sans tenir compte de toiture en pente ou de toiture terrasse, ce qui est plus simple pour les pétitionnaires et les instructeurs et ne nuit pas au paysage urbain.

Cette règle figure, sous différentes formes, aux articles 2, 4, 6, 7 et 10.

- Article 4 : Réseaux

Dans toutes les zones, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est rendue obligatoire, sauf impossibilité technique ou technico-économique, et une précision est apportée sur le débit de fuite pour l'aménagement de terrains de plus de 1000 m² de superficie.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones urbaines à dominante (UA, UB, UC, UD, UE et UF), une précision est apportée pour la mesure de la distance par rapport aux limites séparatives pour les ouvertures en toiture pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme.

- Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Une précision est apportée pour la hauteur des constructions pour les toitures à pente de 35°.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 - o la rédaction initiale de l'article n'étant pas suffisamment claire, elle est modifiée dans sa forme.
 - o le PLU de 2012 prévoyait des dispositions relatives au développement durable et notamment à la performance énergétique des bâtiments. Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, le PLU comporte dorénavant un article 15 prévu à cet effet.
 - o les règles relatives aux toitures ont été complétées concernant l'aspect des matériaux pour assurer une plus grande unité et qualité du paysage bâti sur le territoire urbanisé de la commune.
 - o les règles relatives au patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ont été reformulées dans toutes les zones pour une meilleure compréhension.
- Article 12 : Obligations en matière de stationnement
La rédaction est modifiée pour une plus grande clarté et pour prendre en compte :
 - o le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,
 - o le stationnement des vélos pour les constructions destinées au commerce.
- Article 13 : Aires libres-Aires de jeux et loisirs-Plantations
La règle de plantation d'un arbre de haute tige est assouplie, passant de 50 à 75 m2 d'espace libre.
- Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication
Le raccordement au réseau de communication numérique doit être pris en compte pour les constructions nouvelles.

1.4.8.2. Modifications spécifiques à la zone UA

- Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Intégration de la rue de la Collinerie.
- Article UA10 : Hauteur maximale des constructions
La règle de hauteur maximale prend en compte les toitures terrasses.
- Article UA12 : Obligations en matière de stationnement
Il n'est plus imposé de place de stationnement supplémentaire quand il s'agit uniquement d'agrandir un logement.

1.4.8.3. Modifications spécifiques à la zone UB

- Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Ajout de l'obligation de respecter le nuancier de la commune pour le parement des façades.

1.4.8.4. Modifications spécifiques à la zone UC

- Article UC2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.
Ajout de la possibilité d'ajout d'annexes dans les espaces paysagers protégés.

1.4.8.5. Modifications spécifiques à la zone UD

- Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les règles ont été revues en appliquant des distinctions entre les différents secteurs.
- Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Ajout d'une réglementation relative à la distance par rapport aux voies privées.

1.4.8.6. Modifications spécifiques à la zone UE

- Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Ajout d'une réglementation relative à la distance par rapport aux voies privées.

1.4.8.7. Modifications spécifiques à la zone UF

- Article UF11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
L'obligation de faire des clôtures en haies végétales est supprimée.

1.4.8.8. Modifications spécifiques à la zone UX

- Article UX2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.
La possibilité d'implanter des annexes, type abri de jardin, dans les espaces paysagers protégés est supprimée.
- Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
La distance par rapport à l'axe de l'autoroute A12 est portée de 50 à 100m. La distance de 30m par rapport à l'axe de la RD307 est supprimée.
- Article UX12 : Obligations en matière de stationnement.
Seule la règle de 2 places de stationnement par logement est retenue pour l'ensemble de la zone.

1.4.8.9. Modifications spécifiques à la zone A

- Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Ajout de la distance minimum de 100m des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A12.
- Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
Simplification et compléments apportés aux règles.

1.5. Composition du dossier d'enquête

1.5.1. Registre d'enquête

Un registre ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête

1.5.2. Pièces du dossier

- Dossier n°1 : Pièces administratives : désignation du commissaire-enquêteur, arrêtés municipaux d'engagement de la révision et d'organisation de l'enquête, bilan de la concertation préalable, dispense de réalisation d'évaluation environnementale.
- Dossier n°2 : Pièces du dossier de révision
 - Rapport de présentation,
 - Etude « Cèdre n° 5 allée de la roseraie »,
 - Etude « Tulipier de Virginie n°2 Grandrue »,
 - Rapport d'études agro pédologiques – diagnostic sol et végétation,
 - Cartographie,
 - Règlement modifié.
- Dossier n°3 : Avis des Personnes Publiques Associées
 - Compte-rendu réunion d'examen conjoint du 17/12/2015
 - Correspondances DRIEE, ABF, Département, EMZD PARIS

2. Concertation préalable

2.1. Personnes publiques associées

2.1.1. Notification aux personnes publiques associées

Le 17 décembre 2015, la mairie a organisé une réunion de présentation du projet aux personnes publiques associées (compte-rendu en annexe 7). Ont participé à la réunion la DDT 78/Service planification, la DDT 78/SPACT, la Chambre d'agriculture et un représentant de la Mairie de Noisy le Roi.

2.1.2. Avis des personnes publiques associées

Les avis recueillis en réunion des opérations sont favorables à l'ensemble des opérations objets de la révision allégée.

Des observations relatives à des points mineurs du règlement (débit de fuite de l'article 4, réglementation du stationnement des vélos) seront étudiées pour prise en compte éventuelle à l'issue de l'enquête.

Les courriers adressés par les organismes non représentés à la réunion n'appellent pas de remarques particulières.

2.2. Avis de l'Autorité Environnementale

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (annexe 8) a considéré que l'évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

2.3. Concertation avec le Public

Le bilan de la concertation publique a été approuvé par compte-rendu de la réunion du conseil municipal du 15 décembre 2015 (annexe 6).

La campagne de concertation a été ouverte le 23 décembre 2013 par moyens de communication suivants :

- affichage de la délibération du 26 novembre 2013 du conseil municipal prescrivant la mise en révision allégée du PLU,
- parution dans la presse de la délibération du 26 novembre 2013 et de l'avis d'ouverture de la phase de concertation,
- 6 articles dans le bulletin municipal de janvier 2014 à décembre 2015,
- site internet de la ville,
- mise à disposition en Mairie d'un dossier de présentation du projet et d'un registre d'observations.

14 observations ont été relevées :

- 3 avis favorables,
- 3 demandes de renseignements,
- 2 questions hors PLU,

6 demandes d'évolutions :

- o Evolution du PLU suite à l'arrêté préfectoral de DUP, de la Tangentielle Ouest :
 - Réponse : la DUP emporte automatiquement la mise en compatibilité du PLU. Les modifications ont été effectuées.
- o Modification des règles de stationnement de la zone UA :
 - Réponse : modification consistant à ne plus imposer de places de stationnement supplémentaires à l'occasion de l'agrandissement d'un logement (cf § 1.4.8.2 Modifications spécifiques à la zone UA).

- Justification sur la lisière forestière qui contraint les projets d'extension :
 - Réponse : suite à intervention auprès de la Préfecture, il est autorisé de ramener la bande à 15 m au lieu de 50 m. (cf § 1.4.2 Sous-projet 2).
- Classement de la rue de la Collinerie en zone UB inapproprié :
 - Réponse : la rue de la Collinerie sera désormais classée en zone UA (cf § 1.4.5 Sous-projet 5).
- Modification du règlement de la zone UDC pour permettre une extension au-delà de la bande de constructibilité :
 - Réponse : demande non prise en compte.
- Modification des règles dans le quartier de la rue Poirier et de la rue des Vignes (secteur UDb) :
 - Réponse : reclassement en zone UDa pour augmenter la bande de constructibilité. (cf § 1.4.4 Sous-projet 4).

La concertation publique a permis d'apporter les compléments d'information demandés par les habitants et a été prise en compte, quand cela se justifiait, dans la rédaction du projet de modification du règlement du PLU.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par Décision n° E15000125/78 du 8 décembre 2015 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles (annexe 3).

3.2. Organisation de l'enquête

3.2.1. Période de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte du 11 mars au 11 avril 2016.

3.2.2. Lieu de l'enquête

L'enquête s'est déroulée à la Mairie de Bailly qui a mis à disposition du commissaire enquêteur un local destiné à l'accueil du public.

3.2.3. Arrêté du maire prescrivant l'enquête

Par arrêté municipal n° 2016/23 en date du 19/02/2016 (annexe 4), le maire de Bailly a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la révision allégée n°1 du PLU.

3.2.4. Réunion préalable avec les autorités administratives

La préparation de l'enquête a nécessité 2 réunions préparatoires à la Mairie de Bailly :

- le 18 décembre 2015, pour une prise de contact initiale par le commissaire enquêteur titulaire avec Mme BANCAL, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, afin d'arrêter les dispositions générales d'organisation de l'enquête et recueillir les pièces du dossier,

- le 8 février 2016, en présence des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant, avec Mme BANCAL, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, et Mme MOUGE responsable du service de l'urbanisme.

Cette réunion était plus particulièrement consacrée au traitement des points suivants :

- validation de l'organisation et du calendrier de l'enquête,
- présentation détaillée du projet de révision,
- validation du dossier soumis à l'enquête,
- visite des lieux.

3.2.5. Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité la ville de Bailly et plus particulièrement, en présence de représentants de la Mairie, le site du Fort du Trou d'Enfer, les sites concernés par la problématique des lisières forestières ainsi que le secteur de la zone humide des Moulineaux.

3.2.6. Modalités de consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était consultable aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

3.2.7. Permanences du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences afin de recueillir les observations du public :

- vendredi 11 mars 2016, de 9h00 à 12h00 ;
- mardi 22 mars 2016, de 9h00 à 12h00 ;
- samedi 2 avril 2016 de 9h00 à 11h45 ;
- lundi 11 avril 2016 de 14h00 à 17h00.

3.2.8. Mesures de publicité

3.2.8.1. Affichage public

L'enquête publique a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'information municipale. Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage communal le 11 mars 2016. (modèle d'affiche en annexe 9).

3.2.8.2. Publicité légale

L'enquête publique a fait l'objet de deux publicités légales (annexe 10) :

- Première insertion :
 - o Le Parisien du 23 février 2016
 - o Les Annonces Légales du 24 février 2016
- Deuxième insertion :
 - o Le Parisien du 14 mars 2016
 - o Les Annonces Légales du 16 mars 2016

3.2.8.3. Publications communales

L'avis d'enquête publique est inséré dans le numéro 215 de « Bailly informations » et mis en ligne sur le site internet de la ville.

3.2.8.4. Réunion d'information

Aucune réunion d'information n'a été organisée.

3.3. Incidents au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à signaler.

3.4. Clôture de l'enquête

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a clôturé et signé le registre d'enquête le 11 avril 2016 à 17h.

3.5. Synthèse des observations

3.5.1. Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse

Un procès-verbal de synthèse des observations recueillies a été établi par le commissaire enquêteur et communiqué à la Mairie de BAILLY le 15 avril 2016.

Il a été complété des réponses de la Mairie aux observations et transmis en retour le 4 mai 2016 (annexe 2).

3.5.2. Réunion de synthèse

Les échanges d'informations opérés par le Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse étant satisfaisants, aucune réunion de synthèse n'a été organisée.

4. Analyse des observations du public

4.1. Observations recueillies :

Les citoyens ayant déposé des observations sur le registre d'enquête sont au nombre de 7 dont 3 représentant l'association La Ferme des Moulineaux et le président de l'association

pour la Protection de l'Environnement de Bailly et Noisy-Le-Roi (APEBN) également vice-président de l'association Yvelines Environnement.

Le commissaire enquêteur a également été rendu destinataire de 3 lettres :

- lettre de l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et Noisy-le-Roi (APEBN) du 10 avril 2016,
- lettre de l'association Yvelines Environnement du 10 avril 2016, qui est un transmis du courrier précédent,
- lettre du Président de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc du 7 avril 2016.

Lui ont été également remis 2 courriers antérieurs à l'enquête :

- lettre de l'association Yvelines Environnement du 12 décembre 2014 adressée au maire de Bailly,
- lettre de M. et Mme Ebray du 30 octobre 2014 adressée au maire de Bailly.

Les observations extraites du registre et des courriers sont au nombre de 20 pouvant être réparties en 8 catégories :

Catégorie	Sous-projet concerné	Nombre d'observations
Organisation de l'enquête		5
Plateforme de compostage		2
TGO		1
Zone humide des Moulineaux	n°6	6
Arbres remarquables	n°3	1
Règlement (hauteur)	n°8	1
Modification de zonage	n°4 et n°5	2
Incidences sur l'environnement		2

Les sous-projets n°1 (Fort du Trou d'Enfer), n°2 (Réduction de la lisière des massifs boisés) et n°7 (Mise en conformité Grenelle 2_ALUR) n'ont fait l'objet d'aucune observation.

Le sous-projet soumis à l'enquête publique le plus contesté est le n°6 (Zone humide des Moulineaux).

Le projet d'implantation de la plateforme de compostage, retiré du projet initial de révision allégée, a également fait l'objet d'observations remettant en cause le projet.

Les observations relatives à l'organisation de l'enquête dans leur ensemble s'avèrent injustifiées.

4.2. Examen des observations du public :

L'intégralité des observations, complétées de l'analyse et de l'avis du commissaire enquêteur, est présentée dans le tableau joint en annexe 1.

Conflans Sainte Honorine, le 7 mai 2016.

Alain BOBARD
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping diagonal stroke from the bottom left towards the top right, with a small, stylized loop or flourish at the bottom left end.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil Municipal du 15 décembre 2015**

Tél : 01 30 80 07 55
Fax : 01 30 56 61 19
www.mairie-bailly.fr

Objet :
**REVISION ALLEGEE N° 1 du PLAN LOCAL
D'URBANISME- ARRÊT DE LA PROCEDURE &
BILAN DE LA CONCERTATION**

(annexe)

L'an deux mil quinze, le quinze décembre les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 9 décembre 2015, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 24

JAMATI Claude, BANCAL Stéphanie, GUYARD Françoise, LOPPINET Alain, VILLEVAL Roland, MARTIN Noëlle, THILLAYE du BOULLAY Jacques, ALEXIS Jacques, BOYKIN Patrick, DAUNIZEAU Fabienne, HESSE Patricia, GAULTIER Stéphane, LANSON Astrid, MICHAUX Philippe, MAGNAC Jean-Cyril, LECLERC Isabelle, MOURIER KOZAK Nathalie, LAFFITE Philippe, BOURSALT Emily, PERRIN Hugues, DE LA TRIBOUILLE Audrey, DE JERPHANION Xavier, MEILHAC Nelly, PONTIER Laurent.

Ont donné pouvoir : 2

Anne BOSCALLS DE REALS

à

Jacques THILLAYE DU BOULLAY

Salvador LUDENA

à

Stéphanie BANCAL

Étaient absents : 2

Anne BOSCALLS DE REALS, Salvador LUDENA

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Patricia HESSE

EN EXERCICE : 26

PRESENTS : 24

VOTANTS : 26

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.123-9, L.123-10, L.123-13, L.300-2, R.123-18 et R.123-21,

VU le Code de l'Environnement,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2012 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013 relative au lancement de la procédure de révision allégée n° 1 du PLU, comportant les objectifs suivants :

- apporter au PLU des modifications liées à sa mise en compatibilité avec des projets et des documents qui n'ont pas été pris en compte dans leur version finalisée ou approuvée dans le document d'urbanisme en cours, notamment :
 - Projet de TGO

- Implantation d'une plateforme de compostage sur le terrain de Cofiroute
- Implantation d'une activité liée à la chasse sur le fort du Trou de l'Enfer qui nécessite aussi la suppression de l'espace boisé classé sur les bâtiments, statut inapproprié pour des constructions car empêchant toute restauration et utilisation.
- préciser ou d'adapter certains articles du règlement qui ont posé des difficultés d'adaptation lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols,
- corriger des erreurs de cartographie.

VU l'avis de la Commission Urbanisme / Travaux/ Environnement,

CONSIDERANT le bilan de la concertation annexé,

CONSIDERANT qu'en application des articles L.123-10 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme le projet sera soumis à enquête publique,

AYANT ENTENDU l'exposé du Rapporteur, Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint Urbanisme, Travaux, Environnement,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**

ARRETE le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly tel qu'il est annexé à la présente, en considération du bilan de la concertation, qui a été menée avec le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

PRECISE que le projet arrêté sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

PRECISE qu'en application des articles L.123-13 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des Personnes Publiques Associées mentionnées au premier alinéa du I et du III de l'article L.121-4.

PRECISE que le projet sera soumis à enquête publique en application de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme.

DIT qu'en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Bailly, 1 rue des Chênes, Bailly (78870), durant un mois.

DIT que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune de Bailly.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20151215-992015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2015

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 15 décembre 2015

Le Maire,
Claude JAMATI

Claude JAMATI
Maire de BAILLY

Révision allégée n°1 du PLU de Bailly

BILAN DE LA CONCERTATION

Rappel des modalités de concertation fixées dans la délibération du 25 novembre 2013

La délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2013 fixait les modalités de concertation suivantes :

- ✶ Publication d'un avis d'ouverture de la phase concertation sous la rubrique des annonces légales d'un journal local diffusé dans le Département
- Mise à disposition en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, d'un registre destiné aux observations du public contenant divers documents et permettant la compréhension du sujet, avec mise à jour du dossier jusqu'à ce que le Conseil municipal tire le bilan de la concertation (11 remarques inscrites au registre)
- Présentation du projet de révision sur le site internet de la mairie

Déroulement de la concertation

Moyens d'information utilisés :

- ✶ Affichage de la délibération prescrivant la révision allégée n°1 du PLU, le 26 novembre 2013, dans les quatre panneaux d'affichage municipaux, répartis sur toute la commune
- Avis de délibération parus dans les éditions du 11 décembre 2013 de deux journaux locaux : Toutes les Nouvelles de Versailles et Le Parisien(78)
- Avis d'ouverture de la phase concertation paru dans l'édition du 29 avril 2014 du Parisien(78), affiché sur les quatre panneaux d'affichage municipaux, sur le site Internet de la ville et sur les deux panneaux lumineux
- ✶ Six articles parus dans le bulletin municipal bimestriel :
 - Bailly Infos n° 205 janv/fev 2014
 - Bailly Infos n° 206 mars/avril 2014
 - Bailly Infos n° 207 mai/juin 2014
 - Bailly Infos n° 208 sept/oct 2014
 - Bailly Infos n° 210 janv/fev 2015
 - Bailly Infos n° 214 nov/dec 2015
- ✶ Dossier de concertation disponible en mairie et sur le site internet de la ville, depuis le 23 décembre 2013, dossier mis à jour au fur et à mesure de l'avancement des études

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Registre destiné aux observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public, depuis le 23 décembre 2013, et tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture : onze observations y ont été consignées
- ✶ Lettre adressée à Monsieur le Maire

Bilan des observations du public

Thème	Observations	Réponse
Tangentielle Ouest (TGO)	Demande de renseignements sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la Tangentielle Ouest	Le dossier de concertation a été complété par la DUP de la TGO.
	Demande de modifications du PLU suite à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique de la TGO	La DUP emporte automatiquement compatibilité du PLU. Le dossier de DUP est annexé au PLU. Et les modifications du règlement et du plan de zonage sont Intégrées au document, à l'occasion de la révision allégée.
	Remarques sur les passages à niveaux, la sécurité et les protections phoniques.	Ce n'est pas du ressort du PLU.
Fort du Trou d'Enfer	Demande de renseignements sur le fort	Le fort du Trou d'Enfer, pour moitié sur Bailly, et pour l'autre moitié sur Marly-le-Roi, est un patrimoine bâti historique que les communes souhaitent voir entretenir, réhabiliter et valoriser, ce que ne permet pas le classement actuel EBC (Espace Boisé Classé). Sur l'emprise du fort, est donc supprimé l'EBC et créé un secteur Nt avec des règles adaptées pour permettre la réhabilitation du fort.
Zone UA	Demande d'informations sur l'évolution des règles de stationnement, dont l'objectif était la clarification et l'adaptation du règlement.	La zone UA est caractérisée par un habitat dense et en majorité par un front bâti, ne permettant pas d'intégrer de nouvelles places de stationnement. La modification consiste à ne plus Imposer de places de stationnement supplémentaires quand il s'agit uniquement d'agrandir un logement, sans création de nouveaux logements.
Rue de la Collinerie Zones UA / UB	Incompréhension du classement en UB de la rue de la Collinerie, pourtant en continuité du centre village ancien de Grand Rue et de la rue Georges Lemaire	Le comité Urbanisme a étudié cette remarque et convient que la typologie urbaine d'une partie de la rue de la Collinerie correspond davantage aux caractéristiques de la zone UA. Le plan de zonage a été modifié en conséquence.
Plate-forme de compostage	Demande d'informations sur le projet	Au cours des études, il s'est avéré inutile d'apporter des modifications au PLU approuvé le 17.12.2012 pour l'implantation de la plate-forme de compostage.

Thème	Observations	Réponse
Lisière forestière	Demande de justifications sur la lisière forestière, qui contraint plusieurs projets d'extension.	La lisière forestière est une règle qui provient du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France. La commune a adressé un courrier au préfet demandant une adaptation de la profondeur de la bande de protection de la lisière forestière dans le Site Urbain Constitué (SUC), clos d'un mur protégé. Après étude de son dossier, la Préfecture a demandé à la commune de maintenir la bande sur 15 m, au lieu de 50 m actuellement, le long de la zone urbaine.
Bande de constructibilité	Demande d'évolution du règlement dans le secteur UDC pour permettre une extension au-delà de la bande de constructibilité.	La demande a été étudiée par le comité urbanisme. La règle de la bande de constructibilité est bien adaptée à la typologie du secteur UDC, et les extensions doivent s'inscrire dans cette bande. Cette demande ne relevant pas de l'intérêt général ne peut pas être prise en compte.
	Demandes d'évolution des règles dans le quartier de la rue du Poirier au Large et de la rue des Vignes (secteur UDb) pour permettre une extension au-delà de la bande de constructibilité, notamment sur les grands terrains	Après études par le comité Urbanisme, la typologie urbaine de la rue du Poirier au Large (implantation très hétérogène des constructions) correspond davantage à celle de la zone UDa (la bande de constructibilité de la zone UDa est plus profonde que celle de la rue du Poirier au Large). Le plan de zonage a donc été modifié en ce sens. De plus, le règlement a été modifié pour permettre les extensions au-delà de la bande de constructibilité, à condition de ne pas créer de logement.
Site classé	Demande que le terrain appartenant à Cofiroute soit intégré dans le site classé de la Plaine de Versailles.	Ce n'est pas du ressort du PLU.
Avis favorable	Trois avis favorables	

Conclusion

La révision allégée a été l'occasion d'une bonne participation des habitants. Certaines demandes étaient d'ordre personnel, tandis que d'autres étaient plus globales.

Le Comité Urbanisme, Travaux et Environnement a réfléchi aux moyens d'améliorer le document d'urbanisme, notamment sur la base des observations émises pendant la concertation, dans l'intérêt général de la commune.

MAIRIE DE BAILLY
78870 BAILLY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 25 novembre 2013



Objet :

REVISION ALLEGEE DU PLU : PRESCRIPTION, OBJECTIFS & ORGANISATION DE LA CONCERTATION (ANNULE ET REMPLACE DELIBERATION n° 85/2013)

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

L'an deux mil treize, le vingt-cinq novembre, les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 18 novembre 2013, se sont réunis à vingt heures quarante-cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur JAMATI Claude, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 23

Claude JAMATI, Susan KOECHLIN, Alain LOPPINET, Jean-Marie CONVAIN, Stéphanie BANCAL, Roland VILLEVAL, Françoise GUYARD, Patrick BOYKIN, Anne-Marie OGEZ, Xavier LAUREAU, Chantal RECH, Stéphane GAULTIER, Philippe MICHAUX, Annick GRAGNIC, Sylviane REPLUMAZ, Jacques THILLAYE du BOULLAY, Anne BOSCAL DE REALS, Serge FRANK, Jacques ALEXIS, Pascal LE JONCOUR, Colette BAL-PARISOT, Patricia HESSE, Geoffroy DESVIGNES.

Ont donné pouvoir : 4

CORDIER Danielle	à	JAMATI Claude
ESPINASSE Patrick	à	OGEZ Anne-Marie
LEGER Colette	à	BANCAL Stéphanie
SOUFFLET Marc	à	HESSE Patricia

Etaient absents : 4

Danielle CORDIER, Patrick ESPINASSE, Colette LEGER, Marc SOUFFLET

Le Conseil a choisi comme Secrétaire : Anne BOSCAL DE REALS.

EN EXERCICE : 27	PRESENTS : 23	VOTANTS : 27
-------------------------	----------------------	---------------------

VU le Code Général des Collectivités territoriales

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-6 ; L.123-13; L.123-13-3; L123-24

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2012,

CONSIDERANT la proposition de Madame Stéphanie BANCAL, Maire-adjoint à l'urbanisme d'engager la révision allégée du PLU, cette procédure de révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD,

Le Plan Local d'Urbanisme de notre commune a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2012.

Il est apparu nécessaire :

- D'apporter au PLU des modifications liées à sa mise en compatibilité avec des projets et des documents qui n'ont pas été pris en compte dans leur version finalisée ou approuvée dans le document d'urbanisme en cours dont :
 - Projet de TGO
 - Implantation d'une plateforme de compostage sur le terrain de Cofiroute,
 - Implantation d'une activité liée à la chasse sur le fort du Trou d'Enfer qui nécessite aussi la suppression de l'espace boisé classé sur les bâtiments, statut inapproprié pour des constructions car empêchant toute restauration et utilisation.
- De préciser ou d'adapter certains articles du règlement qui ont posé des difficultés d'adaptation lors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols,
- De corriger des erreurs de cartographie.

Compte tenu de leur portée, ces changements pourront être mis en œuvre en recourant à la procédure de la révision allégée du PLU car ne touchant pas aux orientations du PADD.

CONSIDERANT que les objectifs poursuivis de la révision allégée sont la prise en compte de nouveaux projets ; l'adaptation ou précisions à apporter à certains articles du règlement,

CONSIDERANT que la concertation se déroulera selon les formes prévues à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme,

AYANT entendu en séance le rapport de Madame Stéphanie BANCAL, Maire Adjoint,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré,

Par 27 voix pour, 0 voix contre, 0 Abstentions

PRESCRIT la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune en application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

DECIDE d'engager dès à présent, en vertu de l'article L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation publique avec les habitants et les personnes concernées et de fixer les modalités pour la concertation.

CHARGE Monsieur le Maire de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

SOLLICITE de l'Etat la compensation financière des dépenses communales de révision allégée du PLU sous la forme d'un fonds de concours au sein de la dotation générale de décentralisation.

DIT que les crédits nécessaires à ces dépenses seront inscrits au budget communal.

DIT que conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise aux personnes publiques suivantes :

- Préfecture des Yvelines,
- Sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye,
- Conseil Général des Yvelines,
- Conseil Régional d'Île-de-France,
- Service territorial de l'architecture et du patrimoine,
- Chambre de commerce et d'industrie,
- Chambre interdépartementale de l'agriculture,
- Chambre des métiers et de l'artisanat,
- Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF),
- Direction départementale des Territoires,
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France,
- Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc,
- Monsieur le Maire de Versailles,
- Monsieur le Maire de Noisy-le-Roi,
- Monsieur le Maire de Rocquencourt,
- Monsieur le Maire de Louveciennes,
- Monsieur le Maire de l'Etang-la-Ville,
- Monsieur le Maire de Saint-Cyr-l'Ecole,
- Madame le Maire de Fontenay-le-Fleury,
- Monsieur le Maire de Marly le Roi,

DIT que conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIT que conformément à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs.

Dès l'approbation de cette délibération, en vertu de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme une concertation publique avec les habitants et les personnes concernées sera engagée et se déroulera selon les formes suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la phase concertation sous la rubrique des annonces légales d'un journal local diffusé dans le Département,
- Mise à disposition en mairie, aux heures habituelles d'ouverture, d'un registre destiné aux observations du public contenant divers documents et permettant la compréhension du sujet, avec mise à jour du dossier jusqu'à ce que le Conseil municipal tire le bilan de cette concertation,
- Présentation du projet de révision sur le site internet de la mairie.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 25 novembre 2013



Claude JAMATI
Maire de BAILLY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20131125-902013-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/11/2013

Le Maire,
Claude JAMATI



DELIBERATION AFFICHEE le

MAIRIE DE BAILLY
78870 BAILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 10 AVRIL 2012

Objet :

ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

L'an deux mil douze, le dix avril, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le 4 avril 2012, se sont réunis à vingt heures quarante cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bailly, sous la présidence de Monsieur Claude JAMATI, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : (18)

JAMATI Claude, KOEHLIN Susan, LOPPINET Alain, CORDIER Danielle, BANCAL Stéphanie, VILLEVAL Roland, GUYARD Françoise, BOYKIN Patrick, LAUREAU Xavier, RECH Chantal, GRAGNIC Annick, REPLUMAZ Sylviane, LEGER Colette, ALEXIS Jacques, LE JONCOUR Pascal, BAL PARISOT Colette, HESSE Patricia, DESVIGNES Geoffroy

Ont donné pouvoir : 8

CONVAIN Jean-Marie	à	BANCAL Stéphanie
OGEZ Anne-Marie	à	LOPPINET Alain
ESPINASSE Patrick	à	VILLEVAL Roland
GAULTIER Stéphane	à	JAMATI Claude
TILLAYE du BOULLAY Jacques	à	KOEHLIN Susan
BOSCAL de REALS Anne	à	RECH Chantal
FRANK Serge	à	GRAGNIC Annick
SOUFFLET Marc	à	HESSE Patricia

Étaient absents-excuses: 9

CONVAIN Jean-Marie, OGEZ Anne-Marie, ESPINASSE Patrick, GAULTIER Stéphane, MICHAUX Philippe, TILLAYE du BOULLAY Jacques, BOSCAL de REALS Anne, FRANK Serge, SOUFFLET Marc.

Le Conseil a choisi comme Secrétaire :

Madame KOEHLIN Susan

EN EXERCICE : 27

PRESENTS : 18

VOTANTS : 26

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 123-9 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
VU la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2009 prescrivant l'élaboration du PLU approuvée et fixant les modalités de la concertation,

VU le débat au sein du conseil municipal du 17/10/2011 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
 VU la délibération du 26 mars 2012 concernant le dépôt de déclaration préalable pour clôtures et permis de démolir,
 ETENDU l'exposé de Monsieur le Maire,
 VU le projet de PLU,
 CONSIDERANT que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins une abstention,

TIRE le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du P.O.S,
 Cette concertation a revêtu la forme suivante :

Moyens d'information utilisés :

27/06/2009	Affichage de la délibération prescrivant la révision du POS pendant toute la durée des études nécessaires
<u>Bailly info n°</u> 188 mars/avril 2011 189 mai/juin 2011 191 sept/oct 2011 193 janv/fev 2012 194 mars/avril 2012	Articles dans le bulletin municipal
27/06/2009 <u>Bailly info n°</u> 188 mars/avril 2011 189 mai/juin 2011 191 sept/oct 2011 193 janv/fev 2012 194 mars/avril 2012 <u>Associations, copropriétés :</u> 27/03/2010 29/01/2011 05/11/2011 16/03/2011 22/06/2011 27/03/2012	Affichage de la délibération prescrivant la révision du POS pendant toute la durée des études nécessaires Articles dans le bulletin municipal Réunions avec les associations et les groupes économiques Réunions publiques avec la population - Réunion n° 1 diagnostic et état initial de l'environnement, - Réunion n° 2 esquisse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, - Réunion n° 3 : traduction réglementaire du projet.

- Qu'advient-il de la « pelouse » en bordure de la rue de Maule ?

La préoccupation de la commune de maintenir ce terrain en réserve foncière destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, comme cela est déjà le cas au POS (ayant valeur de PLU) en vigueur.

Ainsi le dispositif de concertation, qui associait moyens d'information et temps d'échanges, a permis de confirmer les grandes problématiques et enjeux auxquels Bailly est confrontée, et d'associer régulièrement la population au travail mené par les élus.

En termes de modalités, il est à noter que les trois réunions de concertation ont permis d'échanger entre élus et habitants sur la stratégie de développement communal à retenir.

Les mentions figurant sur les deux registres faisaient également ressortir des demandes personnelles.

Le conseil municipal arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- ☒ à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme.
- ☒ aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés
- ☒ aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Pour copie conforme,
Fait à BAILLY, le 10 avril 2012



Claude JAMATI
Maire de Bailly

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

078-217800432-20120410-232012-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/04/2012

Le Maire,
Claude JAMATI

DELIBERATION AFFICHEE LE

MAIRIE DE BAILLY
78870 BAILLY



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du Conseil Municipal du 22 juin 2009

Objet :

Révision du PLU

(annule et remplace la délibération n° 49/2009 du 25 mai 2009)

Tél : 01 30 80 07 55

Fax : 01 30 56 61 19

www.mairie-bailly.fr

L'an deux mil neuf, le vingt deux juin, les membres du Conseil Municipal de BAILLY, légalement convoqués le 15 juin 2009, se sont réunis à vingt heures quarante cinq dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie, sous la présidence de Monsieur Claude JAMATI, Maire.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : 22

JAMATI Claude, KOEHLIN Susan, LOPPINET Alain, CORDIER Danielle, CONVAIN Jean-Marie, BANCAL Stéphanie, VILLEVAL Roland, GUYARD Françoise, BOYKIN Patrick, OGEZ Anne-Marie, ESPINASSE Patrick, LABUSSIÈRE Francine, LAUREAU Xavier (à compter de 21h35), RECH Chantal, GAULTIER Stéphane, MICHAUX Philippe, GRAGNIC Annick, REPLUMAZ Sylviane, THILLAYE du BOULLAY Jacques, BOSCAL DE REALS Anne, MERCIER Guy, HESSE Patricia.

Ont donné pouvoir : 4

ARNAUD Sandrine	à	THILLAYE du BOULLAY Jacques
MARTIN Alban	à	LAUREAU Xavier
LE JONCOUR Pascal	à	MERCIER Guy
DUCRET Bertrand	à	HESSE Patricia.

Etaient absents : 5

ARNAUD Sandrine, MARTIN Alban, LE JONCOUR Pascal, BAL-PARISOT Colette, DUCRET Bertrand.

Le Conseil a choisi comme Secrétaire :

KOEHLIN Susan.

EN EXERCICE : 27

PRESENTS : 22

VOTANTS : 26

Monsieur le Maire expose :

- Qu'il est nécessaire de tenir compte des nouvelles dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, et de ses décrets d'application, en ce qu'elle réforme l'élaboration des documents d'urbanisme et substitue au Plan d'occupation des Sols (POS), le Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Que le PLU tel qu'il a été approuvé ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement de la Commune et qu'il y a lieu d'élaborer un document répondant aux dispositions édictées à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Qu'il y a lieu de mettre en révision le PLU sur l'ensemble du territoire communal afin notamment de :
 - Prendre en compte la politique de développement durable et l'application de la Charte
 - Permettre la construction de nouveaux logements
 - Adapter les règles pour autoriser l'extension des constructions existantes
 - Soutenir l'activité économique et le commerce local
 - Intégrer les projets d'équipements publics (parcs, circulations douces, aires de jeux...)
 - Favoriser certaines activités dans la Plaine agricole (activités équestres, sentiers de randonnées, pistes cyclables, agriculture biologique...) et de fixer les modalités de la concertation avec la population pendant la révision du PLU.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 121-1, L.121-7, L 123-1 et suivants, et L 300-2 dans leur rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/11/2007 ayant approuvé le POS,

Considérant qu'il est nécessaire de tenir compte des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi UH du 2 Juillet 2003,

Considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le PLU sur l'ensemble du territoire communal et de fixer les modalités de la concertation avec la population, les associations locales et toute autre personne concernée, pendant la révision du PLU,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE :

- De prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal,
- D'engager dès à présent, en vertu de l'article L 300-2, une concertation publique avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités ci après et ce, pendant toute la période d'élaboration du projet de PLU, c'est-à-dire jusqu'à ce que son élaboration soit arrêté par le Conseil Municipal :
 - Publications dans le bulletin municipal et dans la presse locale,
 - Mise à disposition du public, en Mairie, des principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet de PLU, et d'un cahier spécial, destiné à recueillir ses observations,
 - Mise en place d'une exposition permanente sur le projet de PLU,
 - Organisation de réunions d'informations sur le Projet d'Aménagement et de Développement durable avant que celui-ci soit débattu au sein du Conseil Municipal, puis sur le projet de PLU avant que celui-ci soit arrêté, (à adapter en fonction de la Commune),
- D'associer les services de l'État, à l'élaboration du projet de PLU conformément aux articles L121-4 et L 123-7,
- D'associer également à l'élaboration du projet, conformément aux articles L 121-4 et L 123-8, les personnes publiques autres que l'État qui en auront fait la demande : les présidents du Conseil Régional, du Conseil Général, du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), **du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacement de la Région de Versailles (PLD : Plan Local de Déplacement)**, du Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF), de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre de l'Agriculture, ou leurs représentants et de les consulter à leur demande,
- De consulter également à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLU, conformément à l'article L 123-8 les maires des communes voisines : Noisy le Roi, St Cyr l'Ecole, Marly le Roi, Fontenay le Fleury, Versailles, l'Étang la Ville, Louveciennes, Rocquencourt, et le président du SIVU des trois rivières , ou son représentant,

- De consulter à l'initiative du Maire au cours de l'élaboration du projet de PLU, conformément à l'article L 123-8, tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements,
- De consulter, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet de PLU, conformément à l'article L 121-5, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement visées au titre de l'article L 252-1 du Code Rural,
- De donner tout pouvoir au Maire de choisir l'organisme chargé des études liées à la révision du PLU et pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la révision du PLU,
- De constituer une Commission Municipale d'Urbanisme chargée de suivre les travaux de la révision,
- De demander que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer le suivi de la procédure,
- De solliciter de l'État, conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les frais matériels et frais d'études nécessaires à la révision du PLU,
- D'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget de l'exercice considéré (chapitre 011, article 6228),

Conformément à l'article L 123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- Au préfet,
- Aux présidents du Conseil régional et du Conseil général,
- Au président de l'EPCI (ou syndicat mixte) chargé du SCOT,
- **Au Président du Syndicat Mixte chargé du PLD,**
- Au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports (STIF),
- Aux présidents des 3 chambres consulaires.

Conformément aux articles R.123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

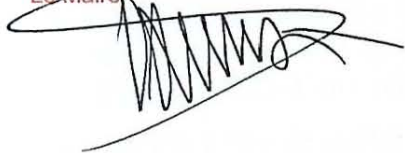
Certifié exécutoire, compte tenu

- de la transmission en sous-préfecture, le 26/06/09

- de la notification le

Fait à Bailly, le 03/07/09

Le Maire



C. Jamati

Pour copie conforme,

Fait à BAILLY, le 24 juin 2009



Claude JAMATI
Maire de BAILLY

